

Raadsvoorstel Besluitvormend



Vaststellen bestemmingsplan "Geestwater, Lisse" en beeldkwaliteitsplan "Architectuur Geestwater – Samen leven met het Landschap"

aan: de raad van de gemeente Lisse

zaaknummer: Z-22-273233
Datum collegevergadering: 16 april 2024
datum raadsvergadering: 30 mei 2024
agendapunt: 12.
portefeuillehouder: Mevr. J.A.C. Langeveld
behandelend ambtenaar: J. den Braber
R. van der Geest
emailadres: j.denbraber@hltsamen.nl
r.vandergeest@hltsamen.nl
telefoon: 14 0252

Wij stellen voor:

1. Het beeldkwaliteitsplan "Architectuur Geestwater – Samen leven met het Landschap" ter aanvulling op de Welstandsnota vast te stellen.
 2. De nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Geestwater, Lisse" vast te stellen.
 3. Het bestemmingsplan "Geestwater, Lisse" met identificatienummer NL.IMRO.0553.BPGeestwater-vax1 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Geestwater, Lisse".
 4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
-

Inleiding

Op 20 oktober 2022 is het Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (VOSP) voor de locatie Dever-Zuid en Geestwater vastgesteld door de gemeenteraad. Voorafgaand aan dit plan is er uitgebreide participatie met omwonenden en andere belanghebbenden geweest en zijn er analyses van het plangebied uitgevoerd. Het plan gaat over de bouw van 459 woningen (waarvan 9 Greenportwoningen) en een hoogwaardige openbare ruimte met landschapspark. Er wordt als het ware een nieuwe landschappelijke dorpsrand ontwikkeld. Het wordt een groene wijk, met veel ruimte voor water, groen en bomen. Daarbij wordt ingezet op het ontwikkelen van een inclusieve wijk met verschillende prijscategorieën en woningtypes. Het plangebied valt binnen diverse bestemmingsplannen. In de geldende bestemmingsplannen heeft de locatie grotendeels een agrarische bestemming. Daarom is een herziening van de verschillende geldende bestemmingsplannen noodzakelijk. Door het voorliggende bestemmingsplan "Geestwater, Lisse" wordt de voorgenomen ontwikkeling wel mogelijk.

Een concept-ontwerpbestemmingsplan is eind 2022 voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Hierdoor is het bestemmingsplan op diverse punten aangepast. De beantwoording van de binnengekomen vooroverlegreacties is vastgelegd in de vooroverlegnota. Daarnaast is de afgelopen maanden verder gewerkt aan het bestemmingsplan en is een ontwerp-beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is geschreven als een richtinggevend document voor de planbegeleiding bij de ontwikkeling van Geestwater. Het beeldkwaliteitsplan legt architectonische principes uit, geeft richting aan de planbegeleiding en nodigt initiatiefnemers uit om in gesprek te gaan over mogelijkheden. Het beeldkwaliteitsplan betreft een aanvulling op de bestaande Welstandsnota en dient net als het bestemmingsplan door de gemeenteraad te worden vastgesteld.

Op 28 november 2023 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan "Geestwater, Lisse" en ontwerp beeldkwaliteitsplan "Architectuur Geestwater – Samen leven met het Landschap" in procedure te brengen. Van 6 december 2023 tot en met 16 januari 2024 hebben het ontwerpbestemmingsplan "Geestwater, Lisse" en ontwerp beeldkwaliteitsplan "Architectuur Geestwater – Samen leven met het Landschap" ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn alleen zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. In totaal zijn zes zienswijzen ontvangen binnen de termijn waarin het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. De beantwoording van de binnengekomen reacties is vastgelegd in de nota van beantwoording zienswijzen en is een bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan. De binnengekomen zienswijzen zijn aanleiding geweest om het bestemmingsplan op sommige punten aan te passen. Ook aanpassingen in het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan zijn aanleiding geweest om de verbeelding op enkele locaties aan te scherpen. Daarom is het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Ondanks het feit dat tegen het ontwerp beeldkwaliteitsplan geen zienswijzen zijn ingediend, zijn toch een aantal ambtshalve wijzigingen aangebracht aan het beeldkwaliteitsplan.

Bestaand kader en context

Het plangebied valt binnen diverse bestemmingsplannen. In de geldende bestemmingsplannen heeft de locatie grotendeels een agrarische bestemming. Daarom is een herziening van de verschillende geldende bestemmingsplannen noodzakelijk. Door het voorliggende bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling (459 woningen met hoogwaardig landschapspark) wel mogelijk.

Voor dit bestemmingsplan geldt nog het oude recht (artikel 4.6, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet). Dit betekent dat de procedure bestemmingsplan kan worden voortgezet en afgerond. Dit kan omdat het ontwerpbestemmingsplan voor inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd. Zodra dit bestemmingsplan in werking is getreden, zal het bestemmingsplan deel uitmaken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan (artikel 4.6 eerste lid, onder g, van de Invoeringswet Omgevingswet). Ook bij een eventuele beroepsprocedure blijft het oude recht van toepassing (artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet).

Beoogd effect

Doel van dit voorstel is om het bestemmingsplan "Geestwater, Lisse" en het beeldkwaliteitsplan "Architectuur Geestwater – Samen leven met het landschap" ter aanvulling op de bestaande Welstandsnota vast te stellen, op grond waarvan vergunningen verleend kunnen worden voor de realisatie van de nieuwbouwwijk.

Argumenten

1.1 Over het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Van 6 december 2023 tot en met 16 januari 2024 heeft het ontwerp beeldkwaliteitsplan "Architectuur Geestwater – Samen leven met het Landschap" ter inzage gelegen. Over het ontwerp beeldkwaliteitsplan (BKP) zijn geen zienswijzen ingediend. Toch zijn een aantal ambtshalve (kleinschalige) wijzigingen aangebracht aan het BKP. Het BKP kan daarom ter aanvulling op de bestaande Welstandnota worden vastgesteld.

2.1 De ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Van 6 december 2023 tot en met 16 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Geestwater, Lisse" ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn alleen zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. In totaal zijn zes zienswijzen ontvangen. Al deze zes zienswijzen zijn ontvangen binnen de termijn waarin het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. De beantwoording van de binnengekomen reacties is vastgelegd in de nota van beantwoording zienswijzen en is een bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan. De binnengekomen zienswijzen zijn aanleiding geweest om het bestemmingsplan op enkele punten aan te passen.

3.1 Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

In het bestemmingsplan is de gebiedsontwikkeling getoetst aan geldend beleid en aan de verschillende milieuaspecten. Deze aspecten leveren geen belemmeringen op voor het plan.

3.2 Het bestemmingsplan is een juridische vertaling van het door de gemeenteraad op 20 oktober 2022 vastgestelde voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (VOSP) en het verder uitgewerkte definitief ontwerp stedenbouwkundig plan (DOSP).

Het vastgestelde voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan en het verder uitgewerkte definitief ontwerp stedenbouwkundig plan zijn leidend en gelden als toetsingskader voor het opstellen van het bestemmingsplan. Het historische landschap is het uitgangspunt voor het plan om 459 woningen mogelijk te maken in Dever-Zuid en Geestwater. Er wordt als het ware een nieuwe landschappelijke dorpsrand ontwikkeld. Het wordt een wijk, met veel ruimte voor water, groen en bomen. Dit is ook als zodanig verwerkt in de bestemmingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Door te werken met de bestemming 'Woongebied' is er enige flexibiliteit mogelijk bij de ontwikkeling van het plangebied. Daarbij zijn bouwvlakken ingetekend die ruimte bieden om woningen te realiseren voor diverse doelgroepen en in verschillende prijsklassen. De bouwvlakken zijn gebaseerd op de kavels uit het DOSP. Voor de 9 Greenportwoningen is een aparte bestemming opgenomen, omdat hier andere kaders voor gelden. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan, de bestemmingen 'Groen', 'Natuur', 'Verkeer' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' opgenomen zodat ook het openbaar gebied op juiste wijze kan worden ingericht.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de toedeling van de bestemmingen in relatie tot het opgestelde stedenbouwkundig plan. Daarnaast is een uitgebreide milieutoets opgenomen. Ook de diverse noodzakelijke onderzoeken en rapporten zijn als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

3.3 Ontheffing van de Wet geluidhinder is noodzakelijk.

In het kader van de Wet geluidhinder moeten hogere waarden vastgesteld worden vanwege wegverkeerslawaai. Het ontwerpbesluit hogere waarde is tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) is gemandateerd om dit besluit namens de gemeente Lisse. Op 14 maart 2024 is, namens het college van Burgemeester en Wethouders, door de ODWH besloten om hogere waarden vast te stellen ten behoeve van dit bouwplan.

3.4 De ODWH heeft, namens het college, een besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling genomen.

Voor de wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (Besluit m.e.r. bijlage D11.2) moet een vormvrije m.e.r. beoordeling worden uitgevoerd. Het realiseren van dit bouwplan is een ontwikkeling zoals bedoeld onder D 11.2. (stedelijke ontwikkeling) van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Op basis van het gestelde in zowel de toelichting als de uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat er, ten gevolge van de realisatie van dit plan, geen belangrijk nadelige milieugevolgen, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. zijn te verwachten. Het volgen van een m.e.r.-beoordelingsprocedure is dan niet aan de orde. Daarom heeft de ODWH, namens het college, besloten dat op grond van artikel 7.19 eerste lid, van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. Dit besluit is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan (bijlage 4).

4.1 Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist een exploitatieplan vast te stellen.

Voor dit bestemmingsplan is geen exploitatieplan nodig, omdat het kostenverhaal verzekerd is door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken is in opdracht van en voor rekening van de initiatiefnemer. De bijbehorende kosten, namelijk advieskosten en ambtelijke kosten van de ruimtelijke procedure, worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Het gehele kostenverhaal inclusief een overeenkomst ten aanzien van planschade is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Er zijn daarom voor de gemeente geen directe kosten verbonden aan de bestemmingsplanprocedure.

Aanpak, uitvoering en participatie

Participatie vooraf

Voorafgaand aan het besluit over het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan heeft uitgebreide participatie plaatsgevonden. Voor de eerste fase in de ontwikkeling van Geestwater is een speciale website online gebracht (www.geestwater.nl), waarop informatie over de status van het project en de participatie geplaatst is. Hier zijn onder andere de presentatiematerialen te vinden van de gehouden online informatiebijeenkomst en antwoorden op de vele gestelde vragen. In het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan is vervolgens een overzicht opgenomen van de wijzigingen die naar aanleiding van de participatie-activiteiten zijn doorgevoerd. Medio 2023 hebben gesprekken met de buurt plaatsgevonden waarbij een presentatie is gegeven over het (concept)DOSP en beeldkwaliteitsplan. Bovendien is een workshop georganiseerd waarbij specifiek is gekeken naar het landschapspark.

Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan hebben ter inzage gelegen van 6 december 2023 tot en met 16 januari 2024. Dit is gepubliceerd in 'LisserNieuws', in het Gemeenteblad en op de gemeentewebsite. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te geven over de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Binnen deze termijn zijn alleen zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. In totaal zijn zes zienswijzen ontvangen binnen de termijn waarin het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. De binnengekomen

zienswijzen zijn aanleiding geweest om het bestemmingsplan op sommige punten aan te passen.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt het besluit bekendgemaakt in plaatselijk nieuwsblad 'LisserNieuws', het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking zes weken ter inzage. Gedurende de termijn dat het bestemmingsplan ter inzage ligt bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om in beroep te gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen het beeldkwaliteitsplan kan geen beroep worden ingesteld.

Duurzaamheid

Voor de ontwikkeling van Geestwater is de methode Duurzame gebiedsontwikkeling (DGO) toegepast, wat heeft geresulteerd in een duurzaamheidsvisie en een overzicht van concrete duurzaamheidsambities. Deze zijn als bijlage opgenomen bij het op 20 oktober 2022 vastgestelde VOSP. Aan de hand van deze documenten wordt de concrete invulling van duurzaamheidsambities gemonitord.

Vanuit de visie voor de ontwikkeling van Geestwater wordt hoog ingezet op de duurzaamheidsthema's biodiversiteit, klimaatadaptatie en gezondheid. De score van deze thema's is binnen dit plangebied zeer hoog.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op de gemeente Lisse.

Urgentie

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Beeldkwaliteitsplan "Architectuur Geestwater – Samen leven met het Landschap".
2. Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan "Geestwater, Lisse".
3. Regels vast te stellen bestemmingsplan "Geestwater, Lisse".
4. Toelichting vast te stellen bestemmingsplan "Geestwater, Lisse".
5. Bijlagen bij de toelichting vast te stellen bestemmingsplan "Geestwater, Lisse":
 1. Bijlage 1 - VOSP
 2. Bijlage 2 DOSP
 3. Bijlage 3 Aanmeldnotitie mer-beoordeling
 4. Bijlage 4 Mer-beoordelingsbesluit
 5. Bijlage 5 Verkeerseffecten
 6. Bijlage 6 Akoestiek
 7. Bijlage 7 Luchtkwaliteit
 8. Bijlage 8 Bedrijven en Milieuzonering
 9. Bijlage 9 Indicatief bodemonderzoek
 10. Bijlage 10 Verkennend bodemonderzoek
 11. Bijlage 11 Aangepaste kaart sondering
 12. Bijlage 12 Aanvullend bodemonderzoek
 13. Bijlage 13 Advies natuur en landschap
 14. Bijlage 14 Quickscan ecologie
 15. Bijlage 15 Aanvullend ecologisch onderzoek
 16. Bijlage 16 Stikstof
 17. Bijlage 17 Ecologische beoordeling

18. Bijlage 18 Quicksan externe veiligheid
19. Bijlage 19 Archeologisch vooronderzoek
20. Bijlage 20 Proefsleuvenonderzoek
21. Bijlage 21 Archeologisch vooronderzoek Dever-Zuid
22. Bijlage 22 Waterhuishoudkundig plan
23. Bijlage 23 Brief hoogheemraadschap
24. Bijlage 24 Duurzaamheidsvisie Geestwater
25. Bijlage 25 Niet gesprongen explosieven
26. Bijlage 26 Nota vooroverleg
27. Bijlage 27 Hogere waardenbesluit
28. Bijlage 28 Nota van beantwoording zienswijzen "Geestwater Lisse".

Namens het college van Lisse,

Dhr. E. Prins
Secretaris

Mevr. A.W.M. Spruit
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Lisse,

gelezen het voorstel van het college van 16 april 2024 met als onderwerp **Vaststellen bestemmingsplan "Geestwater, Lisse" en beeldkwaliteitsplan "Architectuur Geestwater – Samen leven met het Landschap"**

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

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

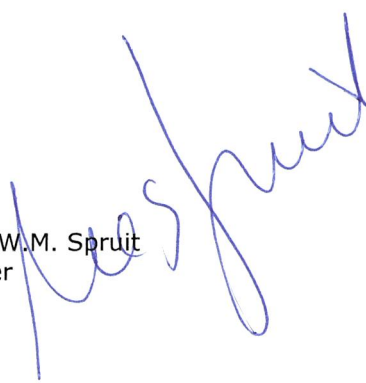
besluit:

1. Het beeldkwaliteitsplan "Architectuur Geestwater – Samen leven met het Landschap" ter aanvulling op de Welstandsnota vast te stellen.
2. De nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Geestwater, Lisse" vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan "Geestwater, Lisse" met identificatienummer NL.IMRO.0553.BPGeestwater-vax1 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Geestwater, Lisse".
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 30 mei 2024,



Mevr. M.G.J. Veeger
Griffier



Mevr. A.W.M. Spruit
voorzitter

