

Raadsvoorstel Besluitvormend



Vaststelling bestemmingsplan Vuursteeglaan Zuid

aan: de raad van de gemeente Lisse

zaaknummer: Z-22-273500

Datum collegevergadering: 19 december 2023

datum raadsvergadering: 25 januari 2024

agendapunt: 9

portefeuillehouder: J.A.C. Langeveld

behandelend ambtenaar: José Feijen / Lars Westman

emailadres: j.feijen@hltsamen.nl / l.westman@hltsamen.nl

telefoon: 14 0252

Wij stellen voor:

1. De nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Vuursteeglaan Zuid" vast te stellen.
 2. Het bestemmingsplan "Vuursteeglaan Zuid" met identificatiecode NL.IMRO.0553.bpvuursteeg-VA01 gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.
 3. Het beeldkwaliteitsplan voor het project Vuursteeglaan Zuid vast te stellen.
 4. De Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren op dit bestemmingsplan.
 5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
-

Inleiding

Ontwikkelaar en initiatiefnemer Timpaan heeft de gronden tussen de Vuursteeglaan en de Westelijke Randweg aangekocht en is voornemens om 82 woningen in diverse prijsklassen te ontwikkelen op deze locatie. In december 2022 heeft het college hiervoor een anterieure overeenkomst afgesloten met Timpaan.

Voor de realisatie van het plan Vuursteeglaan Zuid is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Op een groot deel van deze locatie zit in het vigerende en voorgaande bestemmingsplan al jarenlang een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw. Echter omdat er ook een deel van het plan buiten de wijzigingsbevoegdheid ligt en omdat het plan (met name de gestapelde woningen) niet passen binnen de wijzigingsbevoegdheid is er voor gekozen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Het bestemmingsplan voorziet in een bestemming voor maximaal 82 woningen. Het programma bestaat uit 21 sociale huurwoningen (appartementen), 30 middeldure huur- of betaalbare koopwoningen (beneden-bovenwoningen) en 31 vrije sector koopwoningen (18 twee-onder-een-kapwoningen, 7 rijwoningen en 6 vrijstaande woningen). De sociale huurwoningen zullen in opdracht van Stek worden gebouwd en door Stek worden geëxploiteerd.

Zienswijzen

Op 4 april 2023 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan Vuursteeglaan Zuid in procedure te brengen. Van 13 april t/m 24 mei 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan Vuursteeglaan Zuid ter inzage gelegen. In deze periode zijn 8 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en 4 tegen het besluit hogere waarden, zie bijlagen. Met indieners van de zienswijzen is vervolgens meermaals gesproken in wisselende samenstellingen. De zienswijzen en de beantwoording zijn verwoord in de nota van beantwoording zienswijzen Vuursteeglaan Zuid. De zienswijzen geven aanleiding om het vast te stellen bestemmingsplan op enkele punten aan te passen.

De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan als gevolg van de ingekomen zienswijzen zijn in de nota van beantwoording zienswijzen te zien.

Naast het vaststellen van het bestemmingsplan zal ook een hogere waarden besluit worden genomen. Het besluit hogere waarden is door het college gedelegeerd aan de Omgevingsdienst West-Holland. Dit besluit zal gelijktijdig ter inzage liggen.

Bestaand kader en context

- Het geldende bestemmingsplan Lisse Dorp 2010, vastgesteld door de gemeenteraad Lisse d.d. 27-10-2011
- Overeenkomstig artikel 3.1.1. Bro zijn bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan de wettelijke vooroverlegpartners betrokken en is de gelegenheid gegeven een reactie op het plan kenbaar te maken.
- Collegebesluit d.d. 15 december 2022, vaststellen anterieure overeenkomst Timpaan
- Publicatie d.d. 20 december 2022 waarin de vooraankondiging op grond van artikel 1.3.1 Bro bekend is gemaakt dat een bestemmingsplan wordt voorbereid ten aanzien van dit project, alsmede het college heeft besloten tot het aangaan van een anterieure overeenkomst voor dit project.
- Collegebesluit d.d. 4 april 2023, in procedure brengen en ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan Vuursteeglaan Zuid
- Publicatie d.d. 12 april 2023 in procedure gaan ontwerpbestemmingsplan Vuursteeglaan Zuid
- De gemeenteraad is op basis van Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening het bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen.

Beoogd effect

Door het bestemmingsplan Vuursteeglaan Zuid vast te stellen wordt de volgende stap gezet in het realiseren van een nieuwe woonwijk op de gronden tussen de Vuursteeglaan en de Westelijke Randweg. Hierdoor kan het woningaanbod in Lisse worden uitgebreid met daarin een aanzienlijk deel sociale huurwoningen en middeldure huur/betaalbare koopwoningen. Het plan past daarmee in het Woonprogramma van de gemeente Lisse.

Argumenten

1.1 Met de nota van beantwoording zienswijzen krijgen de indieners een antwoord op hun zienswijze.

In de nota van beantwoording zienswijzen zijn alle zienswijzen verzameld, geanonimiseerd, samengevat en per onderwerp voorzien van een antwoord.

1.2. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen en/of aan te vullen.

De aanpassingen staan vermeld in de zienswijzennota. De zienswijzennota is geanonimiseerd.

2.1 Het gewijzigde bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en het gemeentelijk beleid zoals de Omgevingsvisie Lisse 2040, de beleidsregel Parkeernormen Lisse 2019 en het Woonprogramma 2020-2024. Het plan voorziet in inbreiding van woningbouw. Op een groot gedeelte van het plangebied ligt een wijzigingsbevoegdheid die al jaren op de planlocatie rust. Woningbouw op deze locatie is dus al jaren voorstelbaar. Het woonprogramma is divers met 21 sociale huurwoningen, 30 middeldure huur of betaalbare koopwoningen in het middensegment en 31 vrije sector koopwoningen in diverse types. De woningen passen qua volume en architectonische uitstraling bij het dorpse karakter van Lisse en leveren hun bijdrage aan de energie- en klimaatdoelstellingen. De woningen worden ingepast in een groene structuur en de parkeerplaatsen worden groen uitgevoerd middels groentegels. Het plan sluit aan bij de doelstellingen voor woongebieden die in de Omgevingsvisie Lisse 2040 zijn omschreven.

Naast de benodigde parkeerplaatsen volgens de parkeernorm worden er nog 9 extra parkeerplaatsen aangelegd om een evenredig deel aan parkeerplaatsen te compenseren. Deze parkeerplaatsen komen namelijk te vervallen op het moment dat het noodzakelijke parkeerverbod aan de zuidzijde van de Vuursteeglaan wordt ingesteld. De andere 7 te compenseren parkeerplaatsen komen in het plan Nieuw Trompenburg.

Het bestemmingsplan is ook getoetst aan regionaal, provinciaal en rijksbeleid en aan verschillende milieuaspecten. Deze aspecten leveren geen belemmeringen op voor het plan. Ook de adviezen uit het wettelijk vooroverleg zijn opgevolgd.

2.2 Voorliggend plan draagt bij aan de lokale en regionale woningbouwopgave.

Tot 2030 ligt er voor Lisse en de regio Holland Rijnland een forse nieuwbouwopgave. Om te voorzien in deze opgave is de realisatie van woningbouw noodzakelijk. Het toevoegen van maximaal 82 woningen levert een bijdrage aan het Woonprogramma Lisse 2020 - 2024 en de Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2023, en daarmee ook aan de lokale en regionale nieuwbouwopgave.

2.3 Door de ODWH is, namens uw college, een besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling genomen.

Het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is van toepassing op dit plan, omdat dit plan wordt aangemerkt als activiteit D11.2 "Stedelijk ontwikkelingsproject" ingevolge de D-lijst, bijlage Besluit m.e.r. Dit vanwege de omvang van het plan ten opzichte van de huidige omvang van de bebouwing. Dit betekent dat een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit heeft plaatsgevonden. De bevoegdheid tot het nemen van dit besluit is gedelegeerd van de gemeenteraad naar de ODWH. Dit besluit dient te zijn genomen op het moment van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan en dit besluit is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Om het m.e.r.-beoordelingsbesluit te kunnen nemen, diende een aangepaste AERIUS-berekening (stikstof) voor dit project te worden opgesteld inclusief de aanlegfase/bouwfase; dit naar aanleiding van een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarbij een streep is gezet door het gebruikmaken van de bouwvrijstelling ten aanzien van het aspect stikstofdepositie. Sindsdien is de AERIUS-berekening weer geactualiseerd, dit naar aanleiding van een geactualiseerde versie van de AERIUS Calculator die sinds november 2023 beschikbaar is gesteld.

3.1. Het beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied.
Het Beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de architectonische ontwikkeling van het woningbouwproject Vuursteeglaan Zuid. Het vormt samen met de welstandsnota Lisse 2015 het architectonisch toetsingskader voor de concrete bouw- en inrichtingsplannen als deze worden ingediend. Dit Beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan voorgelegd ter vaststelling. Na vaststelling wordt het toegevoegd aan de welstandsnota Lisse 2015.

4.1 Met de Crisis- en herstelwet wordt de proceduretijd versneld.

Het toepassen van deze wet, wat mogelijk is vanaf 11 woningen, zorgt voor een versnelling en vereenvoudiging van de beroepsprocedure. Op grond van deze wet wordt bij het besluit vermeld dat deze wet van toepassing is. Verder wordt bij de bekendmaking van het besluit vermeld dat de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen, het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en dat de beroepsgronden na de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Een pro forma bezwaar- of beroepsschrift is dus niet toegestaan. Ook dient de Raad van State binnen 6 maanden een uitspraak te doen wanneer er een beroep wordt ingediend. De praktijk leert echter dat de Raad van State dit bij lange na niet haalt.

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

De kosten en onderzoeken voor opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is geborgd in de afgesloten anterieure overeenkomst.

Kanttekeningen

2.1. Mogelijk dienen belanghebbenden beroep in bij de Raad van State.

Doordat niet aan alle zienswijzen en de daarin geformuleerde bezwaren tegemoet wordt gekomen, bestaat de kans dat indieners in de volgende fase beroep aantekenen bij de Raad van State. Wanneer dit gebeurt, zal de procedure en uitvoering van het plan vertraging oplopen. Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, waardoor gegrond beroep onwaarschijnlijk wordt geacht.

Financiële consequenties

Het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten. Mogelijke planschade wordt verhaald op de ontwikkelaar. In de eerstvolgende tussenrapportage worden de uit de anterieure overeenkomst voortvloeiende baten en lasten geraamd (bruto ramen methode).

Aanpak, uitvoering en participatie

Aanpak / uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het vastgestelde plan gepubliceerd op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl, in het Gemeenteblad en het LissertNieuws. Hierna start de beroepsprocedure van zes weken. 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.

Wanneer er geen beroep wordt ingediend is het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer er wel beroep wordt ingediend dan moet de uitspraak van de Raad van State worden afgewacht. De indieners van een zienswijze krijgen schriftelijk bericht van het raadsbesluit en de verdere procedure.

Participatie

Het college heeft getracht om het proces zo zorgvuldig mogelijk te doorlopen. Zo zijn belanghebbenden vroegtijdig betrokken en is in een vroeg stadium ruimte geweest voor

inspraak/participatie zoals bedoeld in de aankomende Omgevingswet. Hierbij is de initiatiefnemer/ontwikkelaar verantwoordelijk voor de participatie en toetst de gemeente of er voldoende mogelijkheid is geweest voor inspraak. De participatie heeft plaatsgevonden in de vorm van meerdere algemene bijeenkomsten en één op één gesprekken (zowel met de ontwikkelaar als met de gemeente) waarbij er uitvoerig ruimte is geweest voor inspraak. Er zijn ook tussentijdse wijzigingen doorgevoerd n.a.v. deze inspraakmomenten, zowel voor de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan als daarna. Tevens zijn er meerdere brieven verstuurd naar omwonenden over het plan en de procedure om omwonenden voldoende te informeren over de stappen gedurende het proces.

Tot op heden zijn op de volgende data de genoemde communicatiemiddelen ingezet m.b.t. het plan:

1. Juni 2022 brief Timpaan aankondiging project en eerste inspraakbijeenkomst 6 juli 2022 op het gemeentehuis inclusief presentatie (tevens online beschikbaar).
2. Juni 2022 persbericht gemeente Lisse met aankondiging inspraakbijeenkomst Vuursteeglaan Zuid.
3. Juli 2022 opzetten projectpagina door Timpaan met mogelijkheid tot ontvangen van een nieuwsbrief alsmede publicatie van de stukken behorende bij de participatie.
4. Juli 2022: eerste inspraakbijeenkomst met presentatie van de stedenbouwkundige studie en ruimte voor reactie.
5. Oktober 2022 brief Timpaan, uitnodiging tweede inspraakbijeenkomst op het gemeentehuis.
6. November 2022: tweede inspraakbijeenkomst met toelichting op de wijzigingen in het plan en ruimte voor reactie.
7. December 2022: persbericht ondertekening anterieure overeenkomst tussen Timpaan en de Gemeente Lisse.
8. April 2023: brief gemeente over ter inzagelegging ontwerp bestemmingsplan inclusief inspraak reactienota.
9. Juli 2023: brief Timpaan over vervolgstappen bestemmingsplan.
10. September 2023: uitnodiging en inspraakavond zienswijzen met toelichting op de wijzigingen in het plan en ruimte voor reactie n.a.v. de zienswijzen.

Daarnaast zijn er sinds medio 2022 t/m eind 2023 regelmatig één op één gesprekken gevoerd met de belangrijkste stakeholders en direct omwonenden door zowel Timpaan als de gemeente, deels apart en deels gezamenlijk, voor het ontwerpbestemmingsplan in procedure werd gebracht alsmede tijdens deze procedure. Om op die manier voldoende alle belangen te wegen om tot een optimale balans in het plan te komen.

De indieners van een zienswijze worden per brief geïnformeerd over het collegebesluit en ontvangen de nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Vuursteeglaan Zuid". Zij krijgen de mogelijkheid om hun zienswijze mondeling toe te lichten in de commissie vergadering voorafgaand aan de raadsvergadering. Omwonenden worden per brief op de hoogte gebracht van het bestemmingsplan. De ontwikkelaar houdt alle omwonenden en geïnteresseerden op de hoogte via hun website: www.Vuursteeglaan-Lisse.nl.

Duurzaamheid

De minimale eisen waar ruimtelijke (her)ontwikkelingen aan dienen te voldoen is duurzaamheid conform de Bouwbesluit-eisen. Daar bovenop is de Methode Duurzame Gebiedsontwikkeling (DGO) van toepassing verklaard op de anterieure exploitatieovereenkomst met initiatiefnemer Timpaan. De ambities die initiatiefnemer wil behalen zijn vastgelegd in het projectformulier Methode DGO, welke als bijlage is gevoegd bij de anterieure exploitatieovereenkomst. In het projectformulier is onder andere aangegeven dat:

- In het plan een wadi wordt toegepast om afvoer en infiltratie van hemelwater op een klimaat-adaptieve wijze te borgen.
- Bij het uitwerken van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt ingezet op halfverharde parkeervakken en maatregelen om de biodiversiteit te

bevorderen.

- De woningen gasloos en Bijna Energie Neutraal (BENG) worden gebouwd, en er wordt voldaan aan de eisen die het Bouwbesluit stelt op het gebied van duurzaamheid (EPC, isolatie en dergelijke). Er zal tevens een GPR berekening worden aangeleverd bij de bouwvergunning waarmee de duurzaamheidsprestaties van de woningen inzichtelijk worden gemaakt.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Het betreft een voorstel voor de gemeenteraad van Lisse.

Urgentie

Voorliggend plan sluit aan op de grote behoefte aan extra woningen en draagt bij aan de ambities vanuit het Woonprogramma van de gemeente Lisse.

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Collegebesluit vaststelling bestemmingsplan Vuursteeglaan Zuid
2. Nota van beantwoording zienswijzen Vuursteeglaan Zuid
3. Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
4. Zienswijzen ontwerpbesluit hogere waarden
5. Bestemmingsplan Vuursteeglaan Zuid (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
6. Beeldkwaliteitsplan Vuursteeglaan Zuid

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 19 december 2023 met als onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Vuursteeglaan Zuid

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,

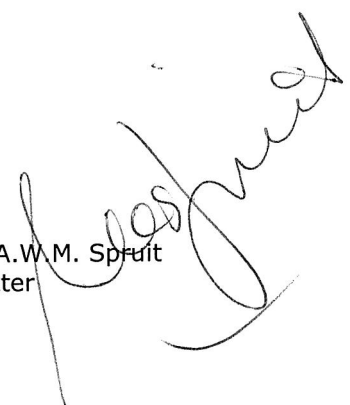
besluit:

1. De nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Vuursteeglaan Zuid" vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Vuursteeglaan Zuid" met identificatiecode NL.IMRO.0553.bpvuursteeg-VA01 gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan voor het project Vuursteeglaan Zuid vast te stellen.
4. De Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren op dit bestemmingsplan.
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 25 januari 2024,



Mevr. M.G.J. Veeger
Griffier



Mevr. A.W.M. Spruit
voorzitter

