

Raadsvoorstel Besluitvormend

vaststelling bestemmingsplan 'Laan van Rijckevorsel 2 en 4' te Lisse

aan: de raad van de gemeente Lisse

zaaknummer: Z-21-169662
datum collegevergadering: 9 mei 2023
datum raadsvergadering: 15 juni 2023
agendapunt: 17
portefeuillehouder:
behandelend ambtenaar: Renate van de Nes
e-mailadres: R.vandeNes@hltsamen.nl
telefoon: 14 0252

Wij stellen voor:

1. Het bestemmingsplan "Laan van Rijckevorsel 2 en 4" te Lisse met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0553.BPLvrijckevrsl2en4-vax1 ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
 2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
-

Inleiding

Op 18 mei 2021 heeft de gemeente Lisse een intentieovereenkomst gesloten met de eigenaar van de locatie Laan van Rijckevorsel 2 en 4 met als doel woningbouw op de locatie te realiseren. Uit diverse onderzoeken is gebleken dat er in totaal 28 huur appartementen met in de plint een huisartsenpraktijk binnen het plangebied mogelijk is. Vervolgens is op 21 november 2022 de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer getekend om het voorgenomen bouwplan te ontwikkelen. Met het voorliggend plan om 28 appartementen en een huisartsenpraktijk te realiseren wordt onder meer voldaan aan de woonvisie van de gemeente Lisse. Een gebouw in één bouwmassa zorgt voor een rustige en goede stedenbouwkundige inpassing in het plangebied.

Een wijziging van het geldend bestemmingsplan "Bedrijven" is nodig omdat nu op het perceel binnen het plangebied de bestemming "Bedrijventerrein" is gelegen. Het vigerend bestemmingsplan is vastgesteld op 20 december 2018. De percelen hebben de enkelbestemming bedrijventerrein en de dubbelbestemming waarde archeologie 3. De percelen zijn bekend kadastraal als gemeente Lisse sectie B, nummers 3584 en 3585. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. Op het perceel is een gebouw met maximale bouwhoogte van 10m toegestaan.

Op het terrein is een kantoorpand gebouwd. Tevens staan op het perceel bedrijfspanden die verouderd zijn en (deels) leegstaan. Hierdoor is het plan ontstaan om het perceel herin te richten en de ruimte beter te benutten. De bestaande bedrijfspanden worden deels gesloopt. De voorgenomen planontwikkeling past qua omvang en bestemming niet binnen

de huidige bestemming waardoor een bestemmingsplanwijziging benodigd is om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Op 7 februari 2023 het college van Lisse ingestemd om het ontwerpbestemmingsplan "Laan van Rijckevorsel 2 en 4" van 15 februari tot en met 19 maart 2023 ter inzage te leggen voor zienswijzen. Gelijktijdig heeft volgens de Wet geluidhinder het ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage gelegen vanwege het wegverkeer aan de Heereweg, de Laan van Rijckevorsel en de 1^e Poellaan. Er zijn geen zienswijzen ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden.

Het voorliggend bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ter inzage gelegen ontwerpbestemmingsplan. In de regel van het bestemmingsplan is opgenomen dat ten minste 38 parkeervoorzieningen voor auto's op eigen terrein gerealiseerd worden.

Bestaand kader en context

Van het raadsvoorstel en – besluit maken deel uit: het vast te stellen bestemmingsplan "Laan van Rijckevorsel 2 en 4" zijnde de toelichting, planregels en verbeelding met bijbehorende bijlagen. De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd effect

Het doel is het realiseren van 28 appartementen en een huisartsenpraktijk aan de Laan van Rijckevorsel 2-4 te Lisse middels een uiteindelijk onherroepelijk bestemmingsplan.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan voorzien in een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De voorgenomen planontwikkeling past qua omvang en bestemming niet binnen het huidige bestemmingsplan "Bedrijven" dat is vastgesteld op 20 december 2018. Binnen het bestemmingsplan "Laan van Rijckevorsel 2 en 4" zijn de bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer-Verblijfsgebied' en Waarde-Archeologie opgenomen. Voor het mogelijk maken om de huisartsenpraktijk op de begane grond te bouwen wordt de aanduiding 'huisartsenpraktijk' opgenomen in het bestemmingsplan. Door op de begane grond een huisartsenpraktijk te realiseren wordt er ingespeeld op de ambitie van "levensloopbestendige wijken met zorgvoorzieningen" conform de regionale structuurvisie. Op deze wijze wordt het perceel getransformeerd naar een gemengd woon/werkmilieu. Een van de doelen van de "ladder van de duurzame verstedelijking" is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden. Het bouwvlak is aan de nieuwbouw aangepast. Het nieuwe gebouw heeft 4 bouwlagen en een bouwhoogte van 12,4 meter vanaf het maaiveld. Binnen het geldende bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte 10m.

1.2. Het bouwplan draagt bij aan de woningopgave voor Lisse

Het vast te stellen bestemmingsplan maakt, na het onherroepelijk zijn, het mogelijk om op deze plaats een appartementencomplex te bouwen met een huisartsenpraktijk op de begane grond. Door middel van het realiseren van betaalbare huurwoningen draagt dit plan bij aan de woningopgave van Lisse. In totaal worden er 28 huurappartementen gerealiseerd. Het plan bestaat uit 7 huurappartementen in het sociale segment, 16 huurappartementen in het middeldure en 5 appartementen in het dure huursegment. Bovendien worden er 6 appartementen extra dan is vereist in het middeldure huursegment gerealiseerd. De Hiermee wordt voldaan aan het woonprogramma van de gemeente Lisse.

1.3. Het plan voldoet aan de benodigde onderzoeken

In opdracht van de initiatiefnemer zijn onderzoeken uitgevoerd. De uitkomsten van de onderzoeken zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. Hieruit blijkt dat er geen beleidsmatige of wettelijke bezwaren zijn tegen het wijzigen van het bestemmingsplan en de realisatie van de 28 appartementen en de huisartsenpraktijk.

Geluid

Om een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners te waarborgen, zijn de aanvullende voorwaarden uit "Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder", vastgesteld op 4 maart 2013 door het algemeen bestuur van de Omgevingsdienst West-Holland, opgenomen in de bestemmingsplanregels. De aanvullende voorwaarden hebben betrekking op de extra bescherming van de bewoners tegen de geluidhinder. Het ontwerpbesluit hogere waarden voor de realisatie van de woningen heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ingebracht.

Bodem

Een nader bodemonderzoek wordt pas tijdens de sloopfase uitgevoerd omdat voor de uitvoering van dit onderzoek het afbreken van de verharding op verschillende plaatsen in het plangebied noodzakelijk is. Het onderzoeksrapport dient bij de aanvraag van de toekomstige omgevingsvergunning te worden aangeleverd. In de bestemmingsplanregel is een verplichting daartoe opgenomen.

Ecologie

Uit het nader ecologisch onderzoek is gebleken dat in het plangebied één zomerverblijfplaats voor gewone vleermuizen met één individu is aangetroffen. Daarvoor is het noodzakelijk om een verzoek voor een ontheffing Wet natuurbescherming bij de omgevingsdienst Haaglanden (ODH) in te dienen. Daarnaast is aan het pand Heereweg 333 grenzend aan het plangebied, een kraamverblijfplaats van 20 vleermuizen aangetroffen. Voor deze categorie dient er maatregelen te worden genomen om de verstoring te voorkomen. De initiatiefnemer heeft de voorgesteld maatregelen genomen. De ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming is 8 december 2022 door de ODH in behandeling genomen. De ontheffing dient bij de aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend. Verwacht wordt dat de ontheffing zal worden verleend.

Stikstof

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling van de Raad van State in de zaak van "Porthos" van 2 november 2022 is de stikstofvrijstelling voor de bouwfase komen te vervallen. Daarom is voor dit plan de stikstofdepositie zowel voor de gebruiksfase als voor de bouwfase opnieuw berekend. Voor de rapportage zijn berekeningen gemaakt voor rekenjaar 2023 (sloop en bouwfase) en 2024 (bouwfase). Als wordt uitgegaan van een Adblue gehalte van 6% in plaats van 5%, dan blijkt dat het project uitgevoerd kan worden zonder dat er stikstofdepositie boven 0,00 mol N/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden optreedt. Het uitgaan van een Adblue gehalte van 6% in plaats van 5% is toegestaan volgens de Instructie gegevensinvoer van AERIUS Calculator. De Wet natuurbescherming levert voor de bescherming van Natura 2000-gebieden geen belemmering op voor dit plan.

1.4. Het bestemmingsplan voldoet aan het parkeerbeleid van de gemeente Lisse

Er zijn volgens het gemeentelijk beleid 54 parkeerplaatsen benodigd, maar door dubbelgebruik en het toepassen van het aanwezigheidspercentage zijn 38 parkeerplaatsen benodigd om op eigen terrein te realiseren. De uitgebreide motivering is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

1.5. De planologische wijziging is niet in strijd met het provinciaal beleid

Op grond van artikel 6.9 van de provinciale omgevingsverordening dient een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling passend te zijn in het gebied. Het planvoornemen past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en voorziet niet in een wijziging op structuurniveau. Het bouwplan sluit aan bij de omliggende woningen. Daarnaast is de aard en de schaal van het plan kleinschalig en per saldo voegt het bouwplan kwalitatieve verbetering aan het gebied. Ten slotte worden de nieuwe woningen ingepast in het bestaand gebouwd gebied van Lisse. In de toelichting van het bestemmingsplan is een onderbouwing opgenomen (hoofdstuk 3). Het plan voldoet aan artikel 6.10 van de omgevingsverordening waarin vermeld staat dat de ontwikkeling moet worden getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking en dat ernaar gestreefd wordt om binnen bestaande stedelijke stads- en dorpsgebied te bouwen. In de verordening staat vermeld dat de ontwikkelingen worden getoetst aan de voorwaarden zoals in de omgevingsverordening ten aanzien van de aanwezige molenbiotop. Een deel van het plangebied ligt op gronden van een beschermd molenbiotop. De hier voorgestane planontwikkeling ligt net buiten de straal van 400 meter ten opzichte van de molen en daarmee is artikel 2.26 van de omgevingsverordening niet van toepassing.

Het plangebied ligt op de rand van het bedrijventerrein "Dever". Volgens artikel 6.12 lid 3 van de provinciale omgevingsverordening zijn er in beperkte mate nieuwe woningen toegestaan. Het plan is afgestemd met de provincie en er is geen strijdigheid met artikel 6.12 geconstateerd. Er is sprake van slechts een beperkt aantal nieuwe woningen. Compensatie conform artikel 6.12 sub 4 is niet nodig omdat er binnen dit plangebied slechts sprake is van een milieucategorie 2.

Geconcludeerd wordt dat het voorliggend bestemmingsplan bijdraagt aan nuttig gebruik van de beschikbare ruimte, geen strijdigheid vertoont met het provinciaal beleid en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

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

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente zijn op 18 mei 2021 en 14 november 2022 respectievelijk een intentie- en een anterieure overeenkomst gesloten. In de anterieure overeenkomst zijn diverse afspraken gemaakt en eventuele risico's en planschade op de initiatiefnemer afgewenteld.

Kanttekeningen

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

Financiële consequenties

De initiatiefnemer ontwikkelt het plan voor eigen rekening en risico. Het opstellen van het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken is voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst ondertekend op 14 november 2022. In de overeenkomst is het verhaal van kosten (inclusief eventuele planschadekosten) voor de gemeente is gewaarborgd.

Aanpak, uitvoering en participatie

Het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt toegezonden aan de overlegpartners en aan de initiatiefnemer. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor de mogelijkheid van beroep ter inzage gelegd.

Het besluit wordt kenbaar gemaakt op de gemeentepagina in "LisserNieuws", in het Gemeenteblad (Officiële bekendmakingen) en op de gemeentewebsite. Belanghebbenden kunnen gedurende de beroepstermijn van zes weken 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 ingediend én een verzoek om voorlopige voorziening is aangevraagd bij de Voorzitter van die Afdeling, treedt het besluit in werking nadat op dit verzoek is beslist.

Door initiatiefnemer is een participatietraject opgestart. Op 16 maart 2022 is voor de omwonenden van de Laan van Rijckevorsel 2 en 4 een informatiebijeenkomst gehouden. Van de participatiebijeenkomst is een verslag gemaakt. Door initiatiefnemer wordt met de naastgelegen bewoners contact gehouden omtrent de uitvoering van de werkzaamheden.

Duurzaamheid

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit gebouwen en verhard terrein zoals klinkers en asfalt. Daarnaast zijn er enkele bomen en hagen ter afsluiting van het terrein. In de gewenste situatie wordt een deel van het gebouw gesloopt en een nieuw pand gerealiseerd.

Rondom de nieuwbouw wordt groene beplanting aangebracht. Daarnaast worden waardevolle bomen behouden en worden enkele groenstroken aangelegd. Ook blijven de hagen rondom het terrein behouden. Op het verhard terrein worden parkeerplaatsen gerealiseerd en worden wandelpaden aangebracht. Het totaal aan verhard oppervlak neemt met 235m² af ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast worden de daken van het nieuwe gebouw voorzien van sedum en zonnepanelen. Door de initiatiefnemer is een beplantingsplan aangeleverd welke door een bedrijf in samenwerking met een ecooloog is opgesteld. In het plan is onderzocht welke soorten planten en bomen in het plangebied dienen te worden geplant om de biodiversiteit, hitte stress en een kwalitatieve goede leefomgeving voor de bewoners en omwonenden te realiseren.

Hillegom-Lisse-Teylingen

Het voorstel heeft betrekking op de gemeente Lisse.

Urgentie

Door de initiatiefnemer is een spoedige realisatie van het bouwplan gewenst.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

collegevoorstel

Bestemmingsplan regels

Bestemmingsplan toelichting

Bestemmingsplan verbeelding

Bijlage 1 geuronderzoek

Bijlage 2 akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai

Bijlage 3 akoestisch onderzoek invloed bedrijven

Bijlage 4 Stikstof berekening

Bijlage 4A Aeries bijlage sloop- en aanlegfase

Bijlage 4B Aeries bijlage aanlegfase

Bijlage 4C Aeries bijlage gebruiksfase

Bijlage 5 verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6 Archeologie

Bijlage 7 Ecologisch onderzoek

Bijlage 8 rapport nader ecologisch onderzoek
Bijlage 9 Digitale watertoets vergunningencheck
Bijlage 10 memo natuurinclusieve inrichting
Bijlage 11 rapportage participatie met omwonenden
Bijlage 12 Besluit hogere waarden
Bijlage 13 geluidrapport Besluit hogere waarden
Bijlage 14 anterieure overeenkomst (vertrouwelijk)

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 9 mei 2023 met als onderwerp vaststelling bestemmingsplan 'Laan van Rijckevorsel 2 en 4' te Lisse

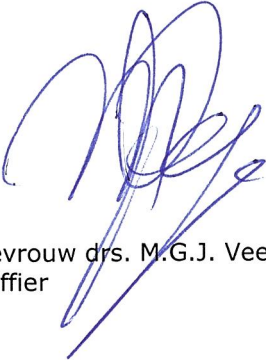
gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

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

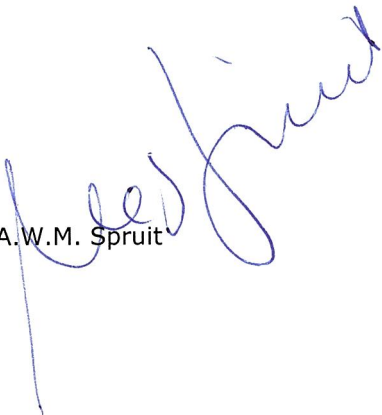
besluit:

1. Het bestemmingsplan "Laan van Rijckevorsel 2 en 4" te Lisse met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0553.BPLvrijckevrsI2en4-vax1 ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 15 juni 2023,



Mevrouw drs. M.G.J. Veeger
griffier



Mevrouw A.W.M. Spruit
voorzitter

