

Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststellen bestemmingsplan 'Tiny Houses Bloemenbuurt'

aan: de raad van de gemeente Lisse

zaaknummer: Z-22-262881
datum collegevergadering: 4 juli 2023
datum raadsvergadering: 14 september 2023
agendapunt: 9
portefeuillehouder: J. Langeveld
behandelend ambtenaar: Kelly Straver
e-mailadres: K.Straver@hltsamen.nl
telefoon: 14 0252

Wij stellen voor:

1. Het bestemmingsplan 'Tiny Houses Bloemenbuurt' te Lisse met identificatiecode NL.IMRO.0553.BP gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.
-

Inleiding

Het binnenterrein in de Bloemenbuurt, gelegen tussen de Narcissenstraat, Geraniumstraat, Broekweg en Gasstraat in Lisse, is door de gemeenteraad aangewezen als locatie voor de bouw van 8 tiny houses. Op 21 april 2022 heeft de gemeenteraad hiervoor een spelregelkader vastgesteld en geld beschikbaar gesteld. Het plan voldoet aan het 'Woonprogramma Lisse 2020-2024'.

Op 18 april 2023 heeft het college van B&W het ontwerpbestemmingsplan beschikbaar gesteld voor het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

De wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp betreffen tekstuele wijzigingen. Deze zijn niet van inhoudelijke aard.

De volgende stap in het proces is het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Bestaand kader en context

Het geldende bestemmingsplan is 'Lisse Dorp 2010 en 1^e herziening Lisse Dorp 2010'.

Op 18 april 2023 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan 'Tiny Houses Bloemenbuurt' te Lisse in procedure te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 26 april 2023 tot en met 6 juni 2023.

Omgevingsvisie 'Samen werken aan een levendig Lisse'

Beoogd effect

Doel van dit voorstel is het vaststellen van bestemmingsplan 'Tiny Houses Bloemenbuurt' te Lisse en daarmee het mogelijk maken van plaatsing van 8 tiny houses in Lisse.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan biedt een passende bestemmingsregeling voor het gebied.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende regeling om de realisatie van 8 tiny houses mogelijk te maken. De basis voor de inhoud van het bestemmingsplan is de meest actuele wet- en regelgeving.

1.2 Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

In het vast te stellen bestemmingsplan is de ontwikkeling getoetst aan gemeentelijk, regionaal, provinciaal en rijksbeleid en aan verschillende milieuaspecten. Deze aspecten leveren geen belemmeringen op voor het plan. Er is hier sprake van een binnenstedelijk gebied.

1.3 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 8 tiny houses te plaatsen. Door middel van het realiseren van deze ontwikkeling draagt dit plan bij aan de woningopgave van Lisse. Door de gemeente Lisse wordt de grond verkocht ten behoeve van 8 tiny houses. Het anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht is van toepassing. Hiermee wordt voldaan aan het woonprogramma van de gemeente Lisse.

1.4 De indeling van het terrein is gewijzigd door het toevoegen van de gronden van de voormalige loods aan het plangebied.

Op 21 april 2022 heeft de gemeenteraad besloten om het plangebied te vergroten met de gronden waar de loods stond. Door sloop van deze loods zijn er mogelijkheden om de indeling van het terrein te wijzigen ten opzichte van de indeling in het eerdere spelregelkader. Op deze locatie wordt ruimte gemaakt voor parkeerplaatsen. Deze aanpassingen bieden een betere ruimtelijke kwaliteit en een verkeersveiligere situatie. De spelregels uit het spelregelkader zijn overgenomen in het bestemmingsplan.

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.

1.5 De wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp betreffen tekstuele wijzigingen. Deze zijn niet van inhoudelijke aard.

De wijzigingen hebben betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan en zo wordt bijvoorbeeld opgenomen dat er een nader akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd met betrekking tot de speeltuin. Indien dit leidt tot aanpassingen, wordt dit opgenomen in de omgevingsvergunningen.

Ook moet bijvoorbeeld de samenvatting bij het onderwerp ecologie aan worden gepast aan de paragraaf over wettelijke beperkingen en zorgplicht.

Kanttelingen

1.1 De mogelijkheid bestaat dat door omwonenden een verzoek tot planschade wordt ingediend.

Er is geen planschade analyse door de gemeente opgemaakt. De huidige bestemming van de gronden is 'maatschappelijk' met een goothoogte van 6 meter over het hele terrein. Het maximale bebouwingspercentage van het terrein is 50%.

De toekomstige functie 'wonen' is beperkter dan de functies die onder de huidige functie 'maatschappelijk' worden toegestaan. De bouwmogelijkheden zijn met de nieuwe functie kleiner en hierdoor is de impact op de omgeving beperkter.

Financiële consequenties

Omdat de gemeente eigenaar is van de gronden, is er geen exploitatieovereenkomst conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Ook is er geen anterieure overeenkomst opgesteld.

De intentie is dat het plan uiteindelijk kostenneutraal wordt gerealiseerd. Op dit moment draagt de gemeente de plankosten, welke uiteindelijk met de kopers zullen worden verrekend.

De inkomsten en uitgaven van deze ontwikkeling worden in de eerstvolgende tussentijdse rapportage opgenomen.

Aanpak, uitvoering en participatie

Het bestemmingsplan heeft van 26 april 2023 tot en met 6 juni 2023 ter inzage gelegen. Voor de direct omwonenden is er op donderdag 11 mei ook een inloopbijeenkomst georganiseerd. Op deze avond is er ruimte geboden aan omwonenden om vragen te stellen. Enkele omwonenden hebben van deze bijeenkomst gebruik gemaakt.

De afgelopen jaren zijn er verschillende bijeenkomsten geweest met omwonenden en zijn er meerdere gesprekken gevoerd met zowel omwonenden als belangstellenden.

In de opstartfase waren er veel vragen vanuit de omgeving. We hebben in deze fase de tijd genomen om deze vragen te beantwoorden. Door het opstellen van het spelregelkader, samen met omwonenden en belangstellenden, is draagvlak gecreëerd.

Het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt toegezonden aan de overlegpartners. De omwonenden worden hierover met een brief geïnformeerd. 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.

Duurzaamheid

De gewenste tiny houses dienen te voldoen aan verschillende doelstellingen op het gebied van duurzaamheid. Veel tiny house bewoners willen graag volledig 'off-grid' wonen, maar helaas is dat op deze locatie niet mogelijk. Dit heeft onder andere te maken met de wensen om de bestaande bomen te behouden (hindernis voor zonnepanelen) en de onwenselijkheid om te verwarmen door haardvuur. Het gestelde uitgangspunt is zo circulair en energieneutraal mogelijk.

De gemeente voldoet aan haar zorgplicht door elektriciteit, water en riolering aan te leggen.

De verwachting is dat door deze ontwikkeling er meer sociale verbinding ontstaat met nieuwe en bestaande bewoners. Dit draagt bij aan sociale duurzaamheid van de buurt.

Hillegom-Lisse-Teylingen

Dit voorstel heeft enkel betrekking op gemeente Lisse.

Urgentie

Om voortgang in het project te behouden, is het wenselijk om het bestemmingsplan spoedig door de raad vast te laten stellen.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Ontwerpbestemmingsplan; Toelichting
2. Ontwerpbestemmingsplan; Regels
3. Ontwerpbestemmingsplan; Bijlagen
4. Ontwerpbestemmingsplan; Verbeelding

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 4 juli 2023 met als onderwerp Vaststellen bestemmingsplan 'Tiny Houses Bloemenbuurt'

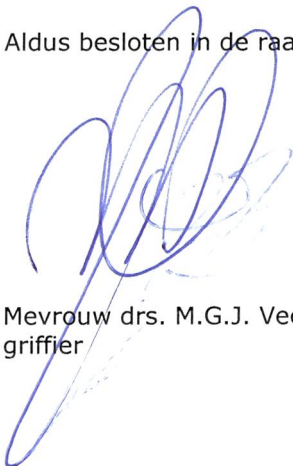
gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

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

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Tiny Houses Bloemenbuurt' te Lisse met identificatiecode NL.IMRO.0553.BP gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 14 september 2023,



Mevrouw drs. M.G.J. Veeger
griffier



Mevrouw A.W.M. Spruit
voorzitter

