

Raadsvoorstel Besluitvormend

vaststelling bestemmingsplan Heereweg 245-249 te Lisse

aan: de raad van de gemeente Lisse

zaaknummer: Z-21-195515
datum collegevergadering: 11 april 2023
datum raadsvergadering: 25 mei 2023
agendapunt: 4
portefeuillehouder: Mevr. J.A.C. Langeveld
behandelend ambtenaar: Renate van de Nes
e-mailadres: R.vandeNes@hltsamen.nl
telefoon: 14 0252

Wij stellen voor:

1. Het bestemmingsplan 'Heereweg 245-249' met identificatienummer NL.IMRO.BpHeereweg245-vax1, gewijzigd 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 11 oktober 2022 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan "Heereweg 245-249" te Lisse vrij te geven voor zienswijzen. Hieraan voorafgaand heeft het college op 20 juli 2021 besloten om het voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak vrij te geven. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan van 12 oktober 2022 tot en met 22 november 2022 zijn er 4 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen hadden voornamelijk betrekking op de uitvoering c.q. de bouw van het appartementencomplex. Na toelichting van initiatiefnemer aan reclamanten over de uitvoering van de werkzaamheden hebben de reclamanten hun zienswijze ingetrokken. Wel heeft er ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan een wijziging in het vast te stellen bestemmingsplan plaatsgevonden. Er worden geen balkons aan de noordzijde van het te bouwen appartementencomplex gerealiseerd. Deze onmogelijkheid is vastgelegd in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan. Het vast te stellen bestemmingsplan maakt na het onherroepelijk zijn, het mogelijk om op de locatie maximaal 15 appartementen te realiseren. Tenminste worden 4 appartementen gebouwd waarbij kopers in aanmerking komen voor een starterslening. De initiatiefnemer heeft de intentie om 12 appartementen te realiseren, waar kopers in aanmerking komen voor een starterslening. Een wijziging van het bestemmingsplan Lisse Centrum vastgesteld 29 november 2012, is benodigd om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. Omdat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen of bij een ontwikkeling van een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500m², is op grond van artikel 3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder

voor duurzame verstedelijking) een onderbouwing geschreven om aan te tonen dat er behoefte is aan deze ontwikkeling. Hierdoor wordt voldaan aan het rijksbeleid. De ontwikkeling is passend binnen de omgevingsvisie van de provincie en voldoet aan het beleid van de provincie. Door het toevoegen van appartementen, onder andere voor starters voldoet de ontwikkeling aan het beleid van de gemeente Lisse. De aanvraag voldoet aan het woonprogramma 2020-2024 Lisse.

De benodigde parkeerplaatsen voor de bewoners van de koopappartementen en de bezoekers worden op eigen terrein gemaakt. Volgens het gemeentelijk parkeerbeleid zijn er 13 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen terrein is de mogelijkheid aanwezig om 12 parkeerplaatsen aan te leggen. Dit geeft een tekort van 1 parkeerplaats.

Rekening houdende met het amendement van d.d. 30 maart 2017 vraagt het college de raad akkoord te gaan met een tekort van 1 parkeerplaats behorende aan deze ontwikkeling.

Bestaand kader en context

Van het raadsvoorstel en -besluit maken deel uit van het vast te stellen bestemmingsplan "Heereweg 245-249" te Lisse. Het bestemmingsplan bestaat uit de planregels, verbeelding en de toelichting 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 bestemming 'Gemengd' na het onherroepelijk zijn van dit bestemmingsplan gewijzigd wordt in de bestemming 'Wonen'. Na het onherroepelijk zijn kan de initiatiefnemer maximaal 15 appartementen binnen de bestemming 'Wonen' te realiseren.

Argumenten

1.1. *Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.*

Het vast te stellen bestemmingsplan is getoetst aan gemeentelijk, regionaal, provinciaal en rijksbeleid en aan verschillende milieuaspecten. Deze aspecten leveren geen belemmeringen op voor het plan. Een Besluit milieu-effectrapportage (m.e.r.) is niet van toepassing.

Het realiseren van 15 appartementen is niet passend binnen het vigerend bestemmingsplan 'Centrum Lisse' dat is vastgesteld op 29 november 2012. De strijdigheid is gelegen doordat er woningen worden toegevoegd. Door het realiseren van de appartementen wordt een passende functie gegeven aan het omliggende woon- en winkelgebied en de achterliggende school.

Bij de woningen op de begane grond wordt de mogelijkheid geboden om een tuintje aan te leggen dat passend is in het straatbeeld. Aan de noordzijde worden geen uitkragende balkons gerealiseerd in verband met zicht op het naastgelegen perceel. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is in de regel van het bestemmingsplan deze onmogelijkheid opgenomen.

Aan de zijkant en aan de achterzijde van het pand wordt op eigen terrein 12 parkeervoorzieningen en fietsgelegenheid voor bewoners en bezoekers aangelegd.

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het nationale en provinciale beleidskader.

1.2. *Het bouwplan voldoet aan de woonvisie van de gemeente Lisse*

Na het verlenen van de bouwvergunning is het mogelijk om 15 koopappartementen te realiseren en 12 parkeerplaatsen. Tenminste worden 4 appartementen voor starters gerealiseerd in het prijssegment tot de NHG-grens van € 355.000,- (prijspeil 2022). Initiatiefnemer heeft de intentie om 12 appartementen te realiseren, waar kopers in aanmerking komen voor een starterslening.

De starterswoningen kunnen zowel op de begane grond als op de verdiepingen worden gerealiseerd. Op deze wijze wordt een nieuwe bestemming aan de locatie gegeven die passend is in de omgeving.

1.3. Het bouwplan voldoet aan het parkeerbeleid van de gemeente Lisse

Initiatiefnemer realiseert 12 parkeerplaatsen op eigen terrein voor de bewoners van de koopappartementen en voor bezoekers van de appartementen. Voor de realisatie van de 15 koopappartementen zijn 20 parkeerplaatsen benodigd. Binnen het plangebied zijn 10 parkeerplaatsen aan de achterzijde van het pand aanwezig. Aan de zijkant van het pand worden 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein aangelegd. 7 Parkeerplaatsen zijn theoretisch in de bestaande situatie aanwezig. 20 Benodigde parkeerplaatsen minus de 7 parkeerplaatsen die theoretisch aanwezig zijn, geeft dat er 13 parkeerplaatsen benodigd zijn. Dit geeft een tekort van 1 parkeerplaats. Op 17 maart 2017 is door de raad een amendement ingediend om in te stemmen dat het aantal parkeerplaatsen niet leidend is maar volgend op de ontwikkelingen van de locaties. Verlies van parkeerplaatsen omwille van ontwikkelingen van één of meerdere locaties is mogelijk. In onderhavig geval is het, gelet op de aanwezige buitenruimte, mogelijk om 12 parkeerplaatsen in plaats van de benodigde 13 parkeerplaatsen op het eigen terrein aan te leggen.

Rekening houdende met het amendement van d.d. 30 maart 2017 vraagt het college akkoord te gaan met een tekort van 1 parkeerplaats behorende aan deze ontwikkeling.

1.4. De ingediende zienswijzen zijn ingetrokken

Tijdens de terinzagelegging zijn 4 zienswijzen ingediend en weer ingetrokken. De zienswijzen hadden voornamelijk betrekking op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden van het appartementencomplex. Na toelichting van de initiatiefnemer over hoe de bouwwerkzaamheden gaan plaatsvinden en de toezegging dat de reclamanten op de hoogte worden gehouden van de werkzaamheden, hebben de reclamanten hun zienswijzen ingetrokken.

1.5. Er is een positieve beoordeling van de berekening Stikstofdepositie

Er zijn nieuwe berekeningen uitgevoerd met de AERIUS calculator van 2022. Hieruit blijkt dat zowel de sloop-/aanlegfase en de gebruiksfase van het project geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebieden veroorzaken.

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 Lisse is op 24 september 2022 een anterieure overeenkomst gesloten. Diverse afspraken zijn gemaakt en eventuele risico's en planschade op initiatiefnemer is afgewenteld. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden omdat de risico's en planschade anderszins is verzekerd.

Kanttekeningen

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

Financiële consequenties

De initiatiefnemer realiseert 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 gesloten waarin het verhaal van kosten (inclusief eventuele planschade) voor de gemeente is gewaarborgd. In de anterieure overeenkomst die door wethouder J. Langeveld namens het college op 22 september 2022 is ondertekend zijn tevens de afspraken vastgelegd op het gebied van landschappelijke inpassing. De inkomsten en uitgaven van de anterieure overeenkomst worden in de eerstvolgende P&C rapportage in 2023 verantwoord.

Aanpak, uitvoering en participatie

De publicaties van het vastgestelde bestemmingsplan zullen plaatsvinden op de gemeentepagina van het 'LisserNieuws', in het Gemeenteblad (officiële bekendmakingen) en op de website van de gemeente. Door initiatiefnemer wordt met de naastgelegen bewoners regelmatig contact gehouden omtrent de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan gedurende de beroepstermijn van zes weken in beroep worden gegaan 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

Het realiseren van 15 koopappartementen waarvan minimaal 4 appartementen onder de NHG-grens waarbij een starterslening mogelijk is, zorgt voor doorstroming op de woningmarkt.

Op het dak van het appartementencomplex worden zonnepanelen aangebracht. Door de mogelijkheid van het aanbrengen van een tuintje aan de voor- en achterzijde van het appartementencomplex is er ruimte binnen het plan om de waterafvoer te vertragen. Het is niet mogelijk om de benodigde bomen die volgens het gemeentelijk bomenbeleidsplan geplant moeten worden binnen het plangebied te planten. Volgens het beleid heeft een financiële compensatie plaatsgevonden om de bomen elders binnen de gemeente Lisse te planten. Echter getracht wordt om de te planten bomen aan de randen van het naastgelegen parkeer- en evenemententerrein te planten zodat water wordt vastgehouden tijdens een regenperiode en schaduw/koelte wordt gegeven tijdens zonnige perioden. Ook wordt op deze wijze gezorgd voor een groene omgeving nabij de woningen. Door initiatiefnemer en de ontwikkelaar van het bouwplan aan de Heereweg 245-249 en de gemeente wordt een inrichtingsplan voor het achterliggende parkeerplaats opgesteld.

Hillegom-Lisse-Teylingen

Dit voorstel heeft alleen betrekking op de gemeente Lisse.

Urgentie

Gelet op de schaarste op de woningmarkt is een spoedige realisatie van de appartementen gewenst.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Collegevoorstel
2. Amendement ontwikkeling Heemskerkplein
3. Het bestemmingsplan bestaande uit toelichting, planregels en verbeelding met bijlagen.

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 11 april 2023 met als onderwerp vaststelling bestemmingsplan Heereweg 245-249 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

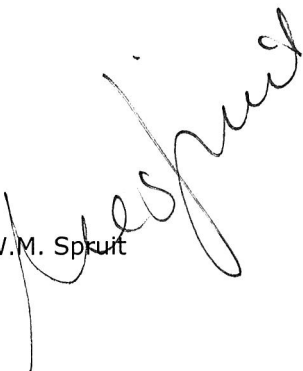
Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Heereweg 245-249' met identificatienummer NL.IMRO.BpHeereweg245-vax1, gewijzigd 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 25 mei 2023,



Mevrouw drs. M.G.J. Veeger
griffier



Mevrouw A.W.M. Spruit
voorzitter

