

Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststelling bestemmingsplan Nieuw Meerzicht

aan:	de raad van de gemeente Lisse
zaaknummer:	Z-18-064190
datum voorstel:	8 oktober 2019
datum collegevergadering:	29 oktober 2019
datum raadsvergadering:	28 november 2019
agendapunt:	5
portefeuillehouder:	Mevr. J.M.P. van der Laan
behandelend ambtenaar:	Lars Westman
e-mailadres:	L.Westman@HLTsamen.nl

Wij stellen voor:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen 'Nieuw Meerzicht' vast te stellen.
 2. Het bestemmingsplan 'Nieuw Meerzicht' met identificatiecode NL.IMRO.0553.Nieuwmeerzicht-VAX1 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw Meerzicht'.
 3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.
-

Inleiding

In 2012 is begonnen met de planontwikkeling van de locatie Nieuw Meerzicht tot woonwijk. Het bedrijventerrein ligt al geruime tijd braak en de panden staan leeg. Dit is niet de kwaliteit die nagestreefd wordt. Het beleid van de gemeente is erop gericht om dit gebied te transformeren naar een woongebied. Het plangebied is in eigendom van ontwikkelaar Timpaan, welke het plangebied wenst te ontwikkelen tot een nieuwe woonwijk.

Eind 2014 is er door het college een participatietraject opgestart om omwonenden te betrekken bij de planontwikkeling. In 2015 en 2016 zijn hiervoor meerdere bijeenkomsten georganiseerd. Naar aanleiding van deze bijeenkomsten zijn er afspraken gemaakt tussen omwonenden, Timpaan en de gemeente Lisse. In de verdere uitwerking van het plan heeft dit geleid tot voorliggend bestemmingsplan voor de realisatie van 60 woningen.

Op 28 mei 2019 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan Nieuw Meerzicht in procedure te brengen. Het bestemmingsplan voorziet in de omzetting van de huidige bedrijfsbestemming (bedrijven, openbare en bijzondere doeleinden) naar een woonbestemming met bijbehorende voorzieningen. Van 5 juni 2019 tot en met 17 juli 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan Nieuw Meerzicht ter inzage gelegen. In deze periode zijn vier zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van

beantwoording zienswijzen en hebben in enkele gevallen geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan doorgevoerd en is er aandacht besteed aan de recente ontwikkelingen rondom stikstofdepositie en de PAS (Programma Aanpak Stikstof). Het bestemmingsplan is nu gereed om vastgesteld te worden door de raad.

Bestaand kader en context

- Het geldende bestemmingsplan is Meerzicht d.d. 26 juli 1976
- De gemeenteraad is op basis van Artikel 3.1 van de Wet Ruimtelijke ordening het bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen.
- In 2017 heeft het college een intentieovereenkomst met Timpaan gesloten voor de ontwikkeling van woningbouw op het voormalige Mieloo-terrein.
- Op 28 maart 2019 heeft uw raad besloten het ruimtelijke, financiële en maatschappelijke haalbaarheidsonderzoek voor het project Nieuw Meerzicht vast te stellen.
- Op 21 mei 2019 heeft het college een anterieure overeenkomst met Timpaan gesloten voor de ontwikkeling van het nieuwbouwplan Nieuw Meerzicht op het voormalige Mieloo-terrein.
- Op 28 mei 2019 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan Nieuw Meerzicht in procedure te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 5 juni 2019 tot en met 17 juli 2019.

Beoogd effect

Door het bestemmingsplan vast te stellen is het mogelijk op deze locatie nieuwe woningen te realiseren, met extra aandacht voor betaalbare woningen voor senioren, jongeren en starters. Ook wordt de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd door de realisatie van verschillende typen woningen in verschillende prijscategorieën.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn van een passende reactie voorzien.

Er zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording zienswijzen samengevat en per zienswijze is een inhoudelijke reactie gegeven. De zienswijzen leiden deels tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op hoofdlijnen hebben de zienswijzen betrekking op de toename van verkeer, de verwijdering van een watergang, bouwhoogte, parkeren, schaduwwerking en milieuonderzoek.

2.1 Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en nadere uitwerking van het beoogde bouwplan is het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd en is er aandacht besteed aan de recente ontwikkelingen rondom stikstofdepositie en de PAS (Programma Aanpak Stikstof). Korthedshalve wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen waarin alle wijzigingen zijn benoemd en toegelicht.

2.2. Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

In het bestemmingsplan is de ontwikkeling getoetst aan gemeentelijk, regionaal, provinciaal en rijksbeleid en aan verschillende milieuaspecten. Deze aspecten leveren geen belemmeringen op voor het plan.

2.3 De Omgevingsdienst West-Holland heeft besloten dat geen milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld.

Gelet op de overwegingen in de toelichting van het bestemmingsplan zijn er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten. De Omgevingsdienst West-Holland heeft op grond van artikel 7.19 eerste lid, van de Wet milieubeheer besloten dat

geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, omdat de activiteit, niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Het besluit vormvrije m.e.r.- beoordeling bestemmingsplan is als Bijlage 17 bijgevoegd bij de toelichting bij het bestemmingsplan.

2.4 Er geen sprake is van stikstoftoename op Natura 2000 gebieden.

De effecten van de stikstofbijdragen van het bouwplan op nabijgelegen Natura 2000-gebieden dienen zorgvuldig onderzocht te worden, zodat op basis daarvan kan worden beoordeeld of een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is vereist en zo ja, of die kan worden verkregen. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak van 29 mei 2019 geoordeeld dat het PAS niet mag worden gebruikt voor het verlenen van toestemming voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. De uitspraak ziet met name op het gebruik van de zogenoemde AERIUS-berekening, waarbij een drempelwaarde werd gehanteerd voor de toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied.

Per 16 september 2019 is een nieuwe versie van de AERIUS-berekening beschikbaar gekomen waarbij elke toename van stikstofdepositie berekend kan worden. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de bouw- en aanlegfase alsmede de gebruiksfase. Deze berekening is voor het project Nieuw Meerzicht gemaakt (bouw 60 woningen). Voor alle verwachte werkzaamheden met bijbehorende stikstofemissies geldt dat er geen toename van stikstofdepositie (mol/ha/jr) plaatsvindt. Deze berekening toont aan dat Nieuw Meerzicht in het geheel niet leidt tot een toename aan stikstof in reeds overbelaste Natura 2000-gebieden.

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

Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal al verzekerd is conform artikel 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aan deze besluitvorming hebben de volgende overwegingen ten grondslag gelegen:

- voor het her in te richten perceel geldt het bestemmingsplan "Meerzicht";
- om woningbouw te realiseren op het betreffende perceel is het nodig om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen;
- om te komen tot een voorontwerpbestemmingsplan is een participatietraject opgestart. Vanaf 2015 zijn er meerdere bijeenkomsten georganiseerd voor omwonenden. Naar aanleiding van deze bijeenkomsten zijn er afspraken gemaakt tussen omwonenden, Timpaan en de gemeente Lisse;
- het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners;
- er zijn twee vooroverlegreacties ontvangen. Geen van deze reacties gaf aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen;
- er zijn geen doorslaggevende belemmeringen om de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan te starten;
- Op 28 mei 2019 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan Nieuw Meerzicht in procedure te brengen;
- het ontwerpbestemmingsplan heeft in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met

ingang van 5 juni 2019 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen;

- een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende deze periode zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken aan de gemeenteraad;
- van het ter inzage leggen van de mogelijkheid tot het inbrengen van zienswijzen is voor het ontwerpbestemmingsplan tevoren kennisgeving gedaan door publicatie op de website van de gemeente, in de Staatscourant en in het plaatselijke nieuwsblad 'LisserNieuws' van 4 juni 2019;
- gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan;
- De zienswijzen zijn van een passende reactie voorzien. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en nadere uitwerking van het beoogde bouwplan is het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
- een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is niet vereist, omdat de exploitatiekosten anderszins zijn verzekerd door middel van het sluiten van een anterieure grondexploitatieovereenkomst.

Kanttekeningen

1.1 Door niet volledig tegemoet te komen aan de zienswijzen bestaat de kans dat de indieners van een zienswijze beroep indienen bij de Raad van State.

Doordat niet aan alle zienswijzen en daarin geformuleerde bezwaren tegemoet wordt gekomen, bestaat de kans dat indieners van een zienswijze in de volgende fase beroep aantekenen bij de Raad van State. Echter voorziet het bestemmingsplan in een goede ruimtelijke ordening en komt uit diverse onderzoeken naar voren dat 'feitelijk' de kwaliteit van de directe woon- en leefomgeving niet wordt aangetast.

Financiële consequenties

'Nieuw Meerzicht' is voor de gemeente een faciliterend project, waarbij de gemeente slechts voor een heel beperkt deel grond inbrengt. Het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken is geheel in opdracht van en voor rekening van de initiatiefnemer.

De totale gemeentelijke plankosten zijn geraamd en worden middels kostenverhaal doorbelast aan de initiatiefnemer. De reeds door de gemeente gemaakte kosten zijn al gefactureerd en door de initiatiefnemer betaald.

Op basis van het nieuwbouwplan van Timpaan is de inbrengwaarde van de gemeentegrond getaxeerd. Partijen zijn overeengekomen dat deze getaxeerde inbrengwaarde van de gemeentegrond door Timpaan aan gemeente volledig wordt vergoed. Juridische levering van deze grond vindt echter plaats voor slechts een klein deel hiervan, hetgeen benodigd is als grond voor de toekomstig uit te geven percelen. Het overige deel van de ingebrachte grond wordt na realisatie als openbare ruimte aan de gemeente teruggeleverd. Daar tegenover doet de gemeente Lisse een financiële bijdrage van aan de realisatie van water in het plangebied. Dit zijn kosten die de gemeente anders zou maken indien de ontwikkeling van 'Nieuw Meerzicht' op zich laat wachten. Naar verwachting zal de gemeentelijke exploitatie minimaal kostenneutraal zijn.

Bovenstaande is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen Timpaan en de gemeente Lisse. Ook de planschade is hierin opgenomen, welke voor rekening komt van de initiatiefnemer.

Aanpak, uitvoering en participatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan gepubliceerd. Hierna start de beroepsprocedure van 6 weken.

Doordat niet aan alle zienswijzen en de daarin geformuleerde bezwaren tegemoet wordt gekomen bestaat de kans dat indieners van een zienswijze beroep aantekenen bij de Raad van State. Uit het bestemmingsplan blijkt echter dat 'feitelijk' de kwaliteit van de directe woon- en leefomgeving niet wordt aangetast.

Crisis- en Herstelwet

Op deze planologische procedure zijn de procedurele bepalingen uit de Crisis en Herstelwet (CHW) van toepassing. Gelet op bijlage I, onder 3 van de CHW geldt dat de procedurele bepalingen uit afdeling 2 van de CHW op dit besluit van toepassing zijn. Deze procedurele bepalingen zijn gericht op een, eventueel van toepassing zijnde, versnelling van de procedure, maar gaan uiteraard niet ten koste van de rechtszekerheid.

Duurzaamheid

Voor alle woningen van Timpaan in het plan 'Nieuw Meerzicht' geldt:

- Gasloos.
- Energielabel A. Om dit te behalen worden o.a. zonnepanelen toegepast.
- Toepassing van FSC gecertificeerd hout (duurzaam beheerde bossen) voor al het toegepaste hout in de woning (denk aan kozijnen, binnendeuren, trappen, dakconstructie, en stijl- en regelwerk).

Verder streeft de ontwikkelaar voor alle woningen naar een Epc van 0,0. Om dit te bewerkstelligen wordt warmte- en koude opslag (wko) toegepast. Of voor alle woningen daadwerkelijk een Epc van 0,0 haalbaar is wordt nog onderzocht, en is afhankelijk van situationele omstandigheden (oriëntatie/bezonningsmogelijkheden) en plaatsingsmogelijkheden van zonnepanelen.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Het betreft een voorstel voor de gemeenteraad van Lisse. Voor de overige gemeenten is dit niet relevant.

Urgentie

Gezien de lange looptijd van het project is urgentie gevraagd. Vanuit de provincie Zuid-Holland is aan gemeenten verzocht om meer woningen te ontwikkelen. De vraag naar woningen in de regio en in Lisse is groot. De huidige situatie biedt omwonenden een troosteloze en verloederde aanblik. De meeste omwonenden zien het plan graag zo snel mogelijk gerealiseerd worden. Het college geeft hierom prioriteit aan het realiseren van woningbouw op deze locatie.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Collegebesluit vaststelling bestemmingsplan Nieuw Meerzicht
2. Bestemmingsplan Nieuw Meerzicht
3. Nota van beantwoording zienswijzen Nieuw Meerzicht
4. Ingediende zienswijzen

namens het college van burgemeester en wethouders,

Dhr. B. Marinussen
secretaris

Mevrouw A.W.M. Spruit
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Lisse,

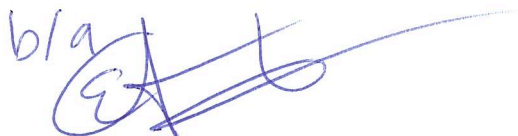
gelezen het collegebesluit van 29 oktober 2019 met als onderwerp 'vaststelling bestemmingsplan Nieuw Meerzicht',

gelet op artikel 3.1 van de Wet Ruimtelijke Ordening,

besluit:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen 'Nieuw Meerzicht' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Nieuw Meerzicht' met identificatiecode NL.IMRO.0553.Nieuwmeerzicht-VAX1 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw Meerzicht'.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 28 november 2019,

b/a


Mevrouw drs. M.G.J. Veeger
griffier

Mevrouw A.W.M. Spruit
voorzitter

