

## Raadsvoorstel Besluitvormend



### Vaststelling bestemmingsplan Heereweg 351, Lisse

---

aan: de raad van de gemeente Lisse

zaaknummer: Z-22-284396  
Datum collegevergadering: 16 april 2024  
datum raadsvergadering: 30 mei 2024  
agendapunt: 13.  
portefeuillehouder: Mevr. J.A.C. Langeveld  
behandelend ambtenaar: T van Etten en K Straver  
emailadres: [t.vanetten@hltsamen.nl](mailto:t.vanetten@hltsamen.nl)  
[k.straver@hltsamen.nl](mailto:k.straver@hltsamen.nl)  
telefoon: 14 0252

---

### Wij stellen voor:

1. Het bestemmingsplan "Heereweg 351" met identificatienummer NL.IMRO.0553.bpHeereweg351-vax1. gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Heereweg 351".
  2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
- 

### Inleiding

Aan de Heereweg 351 is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen waarbij de diverse opstallen nog aanwezig zijn. Gelet op de ingeklemde ligging tussen het bedrijventerrein 'Dever', 't Huys Dever' en mede door de nieuwe woonwijk 'Geestwater' die ontwikkeld gaat worden, zal een nieuw agrarisch bedrijf niet levensvatbaar zijn. Volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' is de bestemming Agrarisch-Grondgebonden veehouderij-Waardevolle graslanden. Het doel is om de woning, de hooiberg en de wagenschuur te behouden. De woning en hooiberg worden bestemd als Wonen-Landgoed, dit houdt in dat de voormalige bedrijfswoning een bestemming als burgerwoning krijgt. De overige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, de gronden met de te behouden wagenschuur krijgen de bestemming Agrarisch-Waardevolle graslanden. Het idee is om de gronden toe te voegen aan de kasteeltuin van het nabij gelegen 't Huys Dever'. De omliggende gronden behouden overwegend het huidige karakter als weidegebied maar zal worden doorkruist door aan te leggen wandelpaden, een brug en bij het karakter van de huidige kasteeltuin passende beplanting. Door 't Huys Dever' en de borging van de openheid ontstaat hier een ontwikkeling dat in cultuurhistorisch opzicht positief is c.q. de beleving van de donjon en kasteeltuin wordt hierdoor versterkt. De wijziging van de bestemming past niet binnen het geldend bestemmingsplan. Daarom dient het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' te worden gewijzigd om de wijziging van het perceel juridisch mogelijk te maken. Het bestemmingsplan 'Heereweg 351' voorziet in

de juridische wijziging van het perceel. Afspraken tussen de gemeente en de eigenaar zijn gemaakt en vastgelegd in een overeenkomst. De wettelijke overlegpartners zijn tijdens de terinzagelegging van het ontwerp geraadpleegd. De reacties van de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) en Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) en het hoogheemraadschap hebben ertoe geleid dat het bestemmingsplan is aangepast.

Op 19 december 2023 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan "Heereweg 351, Lisse" middels de coördinatieregeling in procedure te brengen. Van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze tegen het bestemmingsplan ingediend. De beantwoording van deze zienswijze is vastgelegd in paragraaf 5.3 van de toelichting. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan. Omdat het ontwerp voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd valt het bestemmingsplan onder het overgangsrecht van de Omgevingswet. Hierdoor valt het plan nog onder het oude recht in plaats van de Omgevingswet.

### **Bestaand kader en context**

Het geldende bestemmingsplan is "Landelijk Gebied". Met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan worden de woning, de hooiberg en de wagenschuur behouden. De woning en hooiberg worden bestemd als Wonen-Landgoed, dit houdt in dat de voormalige bedrijfswoning een bestemming als burgerwoning krijgt. De overige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, de gronden met de te behouden wagenschuur krijgen de bestemming Agrarisch-Waardevolle graslanden. De overige gronden worden toegevoegd aan de kasteeltuin van het nabij gelegen "t Huys Dever".

### **Beoogd effect**

Het doel is om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan.

### **Argumenten**

#### *1.1 De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

Van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze tegen het bestemmingsplan ingediend en zijn er twee reacties binnen gekomen. De beantwoording van deze zienswijze is vastgelegd in paragraaf 5.2.2 van de toelichting. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan. De reacties van de Omgevingsdienst West-Holland en Veiligheidsregio Midden-Holland zijn doormiddel van ambtshalve wijzigingen verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan in paragraaf 5.2.1.

#### *2.1 Het bestemmingsplan biedt een passende bestemmingsregeling voor het gebied.*

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het behouden van de woning, de hooiberg en de wagenschuur. De woning en hooiberg worden bestemd als Wonen-Landgoed, dit houdt in dat de voormalige bedrijfswoning een bestemming als burgerwoning krijgt. De overige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, de gronden met de te behouden wagenschuur krijgen de bestemming Agrarisch-Waardevolle graslanden. De overige gronden worden toegevoegd aan de kasteeltuin van het nabij gelegen "t Huys Dever".



## *2.2 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.

## *3.1 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 het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Deze kosten worden verhaald op basis van de legesverordening en worden tegelijk met de nota voor de leges van omgevingsvergunning in rekening gebracht. Wel wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met initiatiefnemer. Er zijn daarom voor de gemeente geen directe kosten verbonden aan de bestemmingsplanprocedure.

### **Kantttekeningen**

Niet van toepassing.

### **Financiële consequenties**

Het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken is in opdracht van en voor rekening van de initiatiefnemers. De bijbehorende kosten, namelijk advieskosten en ambtelijke kosten van de ruimtelijke procedure, worden bij de initiatiefnemers in rekening gebracht. De kosten zullen verhaald worden op basis van de legesverordening. Ook wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met initiatiefnemers. Er zijn daarom voor de gemeente geen directe kosten verbonden aan de bestemmingsplanprocedure. De planschadeverhaalsovereenkomst dient gesloten te zijn voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

### **Aanpak, uitvoering en participatie**

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners. Naar aanleiding van de vooroverlegreacties is het bestemmingsplan aangepast.

Vervolgens hebben het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze tegen het bestemmingsplan ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekendgemaakt in plaatselijk nieuwsblad 'Het Lissernieuws', het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking zes weken ter inzage. 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.

### **Duurzaamheid**

Dit plan gaat over het herbestemmen van een voormalig agrarisch bedrijf. Diverse opstallen worden gesloopt waardoor de hoeveelheid verharding zal afnemen en er ruimte komt voor een groenere inrichting van het terrein. Zoveel mogelijk worden planten, struiken en kruiden die van nature in de omgeving voorkomen gestimuleerd. Het opknappen van de bebouwing dient te voldoen aan de daarvoor geldende regelgeving. Hierbij wordt gestreefd naar een lagere energievraag of energieneutraliteit van de gebouwen wat verder gaat dan het Bouwbesluit.

### **Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)**

Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op de gemeente Lisse.

**Urgentie**

Niet van toepassing.

**Evaluatie**

Niet van toepassing.

**Bijlagen en achtergrondinformatie**

1. Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan "Heereweg 351".
2. Regels vast te stellen bestemmingsplan "Heereweg 351".
3. Toelichting vast te stellen bestemmingsplan "Heereweg 351".

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 16 april 2024 met als onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan Heereweg 351, Lisse**

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

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

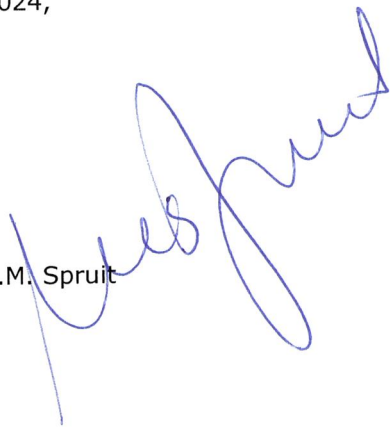
**besluit:**

1. Het bestemmingsplan "Heereweg 351" met identificatienummer NL.IMRO.0553.bpHeereweg351-vax1 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Heereweg 351".
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 30 mei 2024,



Mevr. M.G.J. Veeger  
Griffier



Mevr. A.W.M. Spruit  
voorzitter

