

Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststellen bestemmingsplan "Heereweg 423" Lisse

aan:	de raad van de gemeente Lisse
zaaknummer:	Z-21-163660
datum collegevergadering:	20 september 2022
datum raadsvergadering:	20 oktober 2022
agendapunt:	5
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 423" met identificatiecode NL/IMRO.0553.bpHeereweg423-vax1 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Heereweg 423";
 2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.
-

Inleiding

Op 25 januari 2022 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan "Heereweg 423" te Lisse in procedure te brengen. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 4 appartementen in de monumentale bollenschuur 'Dames en Werkhoven'. Op de locatie bevindt zich een handels- en exportbedrijf (een voormalig bollenbedrijf) bestaande uit meerdere bedrijfsgebouwen. Om de functie wonen in de bollenschuur mogelijk te maken moet het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" worden herzien. Van 30 maart tot en met 10 mei 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gelijktijdig met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan heeft het ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage gelegen. Tegen beide besluiten zijn geen zienswijzen ingebracht.

Bestaand kader en context

Het geldende bestemmingsplan is "Landelijk Gebied 2012". De realisatie van de 4 appartementen is niet passend binnen dit geldend bestemmingsplan. Met de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van de 4 appartementen in de monumentale bollenschuur mogelijk gemaakt. De gemeenteraad is op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening het bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen. Op 25 januari 2022 heeft het college besloten het

ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere waarden in procedure te brengen. Het ontwerpbesluit en het ontwerp besluit hogere waarden hebben ter inzage gelegen van 30 maart tot en met 10 mei 2022. Door de Omgevingsdienst West Holland is een Besluit hogere waarden genomen. Tegen beide besluiten zijn geen zienswijze ingebracht.

Beoogd effect

Doel van dit voorstel is het vaststellen van het bestemmingsplan "Heereweg 423" en daarmee de realisatie/toevoeging van 4 appartementen in Lisse.

Argumenten

1.1. Er zijn geen zienswijzen ingediend die hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan

Gedurende de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen zienswijzen ingediend.

1.2. Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening

Het realiseren van 4 appartementen in de monumentale bollenschuur is niet passend binnen het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2012" dat is vastgesteld op 12 september 2013. Door het realiseren van woningen in de bollenschuur blijft de monumentale bollenschuur behouden en wordt de omliggende verrommeling gesloopt waardoor de bollenschuur weer vrij op het perceel komt te staan en er een zorgvuldige tuin/erf bij de bollenschuur kan worden gerealiseerd. Door de schuur aan de noordzijde te slopen zal verharding afnemen en ontstaat er vanaf de Heereweg een zicht naar het achterliggend gelegen gebied doordat deze locatie deels als tuin wordt ingericht. De aanbouw bij de bollenschuur blijft wel behouden, die kan gezien worden als onderdeel van het historisch ensemble. Op het erf worden de benodigde parkeerplaatsen ingericht. Een aan te planten groenzone zal het terrein visueel afscheiden van het resterende bedrijfsperceel, dat nog als bedrijf in gebruik zal blijven.

1.3 Het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe bestemming voor 4 appartementen

Een gewijzigd bestemmingsplan is nodig om de voorgenomen woningen te kunnen realiseren. Het vast te stellen bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en het gemeentelijk beleid.

1.4 Het plan is strijdig met het geldend bestemmingsplan en aan artikel 6.14 van de Provinciale omgevingsverordening

Het plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan "Landelijk Gebied". Het vigerend bestemmingsplan geeft aan dat ter plaatse van maximaal 4 wooneenheden mogelijk zijn. Ter plaatse zijn al binnen de bestemming 3 wooneenheden aanwezig. Het toevoegen van de 4 gevraagde appartementen is in strijd met het bestemmingsplan. Het Omgevingsbeleid van de Provincie Zuid-Holland omvat het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten, de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De strijdigheid met de Provinciale omgevingsverordening is met artikel 6.14 doordat het plangebied is gelegen in het beperkingengebied van Schiphol, de 20-Ke-contour. Dit houdt in dat buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties zijn toegestaan. De provincie heeft aangegeven dat onder voorwaarden het mogelijk is om een aantal (maximaal 4) woningen toe te staan. Hier wordt aan één van de voorwaarden voldaan. In dit specifieke geval is sprake van een bestaand pand, te weten een monumentale bollenschuur. Aan de zuidzijde zijn enkele woningen gelegen en schuin tegenover de locatie het woongebied 'De Engel' zodat kan worden gesproken van het toevoegen van ten hoogste enkele woningen in reeds bestaande lintbebouwing. In de ruimtelijke onderbouwing is

aangetoond dat voldaan wordt aan een goed woonmilieu/leefklimaat.

1.5. Het plan voldoet aan de Omgevingsvisie Zuid-Holland uit 2019

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt beoogd valt aan te merken als 'inpassing'. De inpassing valt in de lichtste categorie die wordt genoemd in de Omgevingsvisie en draagt bij aan een ruimtelijke kwalitatieve verbetering. De openheid neemt toe doordat bebouwing wordt gesloopt en er wordt een cultuurhistorische waardevolle bollenloods behouden waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de herkenbaarheid van het gebied.

1.6. Het plan voldoet aan de Toekomstvisie Lisse 2020 en Structuurvisie Lisse "Vertalen, verbinden en versterken"

Het bestemmingsplan draagt bij aan de woningopgave voor Lisse die wordt genoemd in de Toekomstvisie maar draagt ook bij aan de versterking van de cultuurhistorische herkenbaarheid omdat een waardevolle bollenloods behouden en architectonisch/bouwkundig verbeterd wordt. In de Structuurvisie 'Vertalen, verbinden en versterken' uit mei 2011 wordt aangegeven dat zij het behoud van monumentale bollenschuren koesteren. Ook wordt aangegeven in de structuurvisie dat handelsexportbedrijven ten behoeve van de agrarische bollenteelt als een belangrijke sector wordt gezien.

2.1 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 initiatiefnemer. Dit is geborgd in de afgesloten anterieure overeenkomst.

Kanttekeningen

1.1. Er zijn geen zienswijzen ingediend

Ondanks dat er geen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is ingediend, is het mogelijk dat beroep bij de Raad van State wordt ingediend.

Financiële consequenties

Het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken is voor rekening van de initiatiefnemer. De bijbehorende kosten, namelijk advieskosten en ambtelijke kosten van de ruimtelijke procedure, worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Het gehele kostenverhaal inclusief een overeenkomst ten aanzien van de planschade is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Er zijn daarom voor de gemeente geen directe kosten verbonden aan de bestemmingsplanprocedure. De uitgaven en inkomsten van deze anterieure overeenkomst zullen in de eerstvolgende tussentijdse rapportage worden opgenomen.

Aanpak, uitvoering en participatie

Met de bewoners in de directe omgeving van de voormalige bollenschuur is het plan besproken. Het plan is positief ontvangen.

Het voorontwerp en het ontwerpbestemmingsplan hebben beiden 6 weken ter inzage gelegen. Tegen beide plannen zijn geen inspraakreacties of zienswijzen ingekomen. De publicaties hebben plaatsgevonden in het 'LisserNieuws', in het Gemeenteblad en op de gemeentewebsite.

Binnen 2 weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekendgemaakt in het plaatselijk nieuwsblad "LisserNieuws", het Gemeentebblad en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 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

Een nu leegstaande monumentale bollenschuur wordt hergebruikt voor de functie Wonen. Er worden in het pand 4 huurappartementen gerealiseerd. Verder wordt er voldaan aan de eisen die het Bouwbesluit stelt op het gebied van duurzaamheid (ECP, isolatie e.d.) en BENG.

Hillegom-Lisse-Teylingen

Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op de gemeente Lisse.

Urgentie

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. regels bestemmingsplan
2. toelichting bestemmingsplan
3. verbeelding bestemmingsplan
4. bijlage Verkennend bodemonderzoek
5. bijlage quickscan beschermde planten- en diersoorten
6. besluit hogere waarden
7. bijlage akoestisch onderzoek wegverkeer
8. bijlage akoestisch onderzoek industrielawaai
9. collegebesluit

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 20 september 2022 met als onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan "Heereweg 423" 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 423" met identificatiecode NL/IMRO.0553.bpHeereweg423-vax1 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Heereweg 423";
2. 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 20 oktober 2022,

Mevrouw drs. M.G.J. Veeger
griffier

Mevrouw A.W.M. Spruit
voorzitter

