

Raadsvoorstel Besluitvormend

vaststelling bestemmingsplan Middenweg 21 Lisse

aan:	de raad van de gemeente Lisse
zaaknummer:	Z-21-178290
datum collegevergadering:	10 mei 2022
datum raadsvergadering:	16 juni 2022
agendapunt:	7
portefeuillehouder:	Dhr. C.P.M. van der Zwet
behandelend ambtenaar:	Renate van de Nes
e-mailadres:	R.vandeNes@hltsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. De 'Nota van beantwoording van de zienswijzen' inzake bestemmingsplan 'Middenweg 21 te Lisse' vast te stellen.
 2. De bijgevoegde en bij het raadsbesluit behorende bestemmingsplan 'Middenweg 21 te Lisse' met de planidentificatie NL.IMRO.0553.bpMiddenweg21-vax1 gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen, met inachtneming van de bijgevoegde en bij het raadsbesluit behorende 'Nota van beantwoording van de zienswijzen'.
 3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
-

Inleiding

Op 4 januari 2022 heeft het college ingestemd van Lisse ingestemd om het ontwerpbestemmingsplan 'Middenweg 21 te Lisse' ter inzage te leggen voor zienswijzen. Hieraan voorafgaand heeft het college op 13 juli 2021 besloten om het voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak vrij te geven. Tijdens de terinzagelegging van 26 augustus 2021 tot en met 22 september 2021 zijn er geen inspraakreacties ontvangen. Tijdens de terinzagelegging van 2 maart 2022 tot en met 12 april 2022 is er 1 zienswijze ontvangen. De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

Doel bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan maakt, na het onherroepelijk zijn, mogelijk om de bedrijfsbebouwing te slopen en de bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning. Tevens is het mogelijk om een Greenportwoning op het perceel te realiseren. De graslanden achter de woningen wordt omgezet naar de bestemming 'Agrarisch-Grondgebonden veehouderij-Glastuinbouwconcentratiegebied' zonder bouwvlak.

De reden hiertoe is dat de eigenaar gestopt is met de bedrijfsvoering ter plaatse. Hierdoor zijn de aanwezige schuren en kassen leegkomen te staan. De voormalige bedrijfsgebouwen en het bijbehorende bouwvlak worden in hun geheel opgeruimd. Met de bedrijfsbeëindiging en de sloop van de bedrijfsgebouwen wordt bereikt dat verouderde bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd. Momenteel is er ca. 2042m² aan bebouwing aanwezig waarvan 1942m² wordt gesloopt. Door sloop van de bedrijfsgebouwen, de omzetting van een bedrijfswoning naar een reguliere woning, het mogelijk maken van een Greenportwoning en door wijziging van de bestemming van het achterliggende grasland zonder bouwvlak, wordt een open landschap gerealiseerd.

Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van 2 maart 2022 tot en met 12 april 2022 is er 1 zienswijze ontvangen. De zienswijze is ontvankelijk en geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze heeft betrekking op de zienswijze heeft betrekking op de provinciale omgevingsverordening en de instructies rondom het afwijken met omgevingsverordening op de aanwezige molenbiotoop. Hierbij is afwijken enkel mogelijk als de windvang beperkt is door aanwezige bebouwing, niet beplanting. De zienswijze is gegrond, de regel in het bestemmingsplan is gewijzigd.

Bestaand kader en context

Van het raadsvoorstel maakt deel uit: het concept vast te stellen bestemmingsplan 'Middenweg 21 te Lisse' zijnde de toelichting, planregels en verbeelding met bijlagen. De raad is bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd effect

Doel van dit voorstel is de vaststelling van het bestemmingsplan. Na het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan is het mogelijk om de bestaande bedrijfsgebouwen te slopen, de huidige bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning, het bouwvlak te verkleinen, een Greenportwoning te realiseren en de bestemming van het grasland achter de woningen naar 'Agrarisch-Grondgebonden Veehouderij-Glastuinbouw-concentratiegebied' zonder bouwvlak, te wijzigingen.

Argumenten

- 1.1. *De zienswijzen zijn in de 'Nota van beantwoording zienswijzen' van een passende reactie voorzien.*

Het ontwerp heeft conform de Wet ruimtelijke ordening overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen van 2 maart 2022 tot en met 12 april 2022. Er is 1 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn in de 'Nota van beantwoording zienswijzen' samengevat en van een passende reactie voorzien. De ingediende zienswijzen is gegrond en vormt volgens het college aanleiding om de betreffende planregel aan te passen, de zienswijzen vormt geen aanleiding om tot een ander standpunt te komen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

- 1.2 *Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.*

De voorgenomen plannen passen qua omvang en functie niet binnen het huidige bestemmingsplan. De bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' dienen toegevoegd te worden aan de noordwest kant van het plangebied. Daarnaast dient er een bouwvlak te komen op de plaats van de huidige woning om omzetting naar een reguliere woning mogelijk te maken. Ook dient er een bouwvlak gecreëerd te worden voor een Greenportwoning. De beoogde aanpassingen passen niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' aangezien een

woning welke geen associatie heeft met het bedrijf niet gebouwd mag worden, hiervoor is een afwijking nodig.

Om de ontwikkeling van de nieuwe gewenste bouwvlakken en terreininrichting in juridisch-planologische zin mogelijk te maken, dient er een nieuw bestemmingsplan voor de locatie vast gesteld te worden.

1.3 *Het plan voldoet aan de onderzoeken.*

Het plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan. Met de bedrijfsbeëindiging en de sloop van de bedrijfsgebouwen wordt bereikt dat verouderde bebouwing en kassen wordt gesaneerd waarvoor een Greenportwoning wordt teruggebouwd. Het achterliggende perceel krijgt de bestemming 'Agrarisch-Grondgebonden Veehouderij-Glastuinbouw concentratiegebied' zonder bouwvlak. Binnen deze structuurvisie valt het plangebied in de categorie 'Open houden grasland met veehouderij, agrarisch natuurbeheer en recreatief medegebruik'. Er zal binnen het plangebied enkel één nieuwe woning worden gerealiseerd en overige gebouwen op het perceel zullen hiervoor plaats maken. Het grasland zal niet dichtgroeien met deze ontwikkeling. In het buitengebied staat de verbetering van de landschappelijke kwaliteit en de economische vitaliteit voorop en worden geen nieuwe woningen gebouwd, met uitzondering van Greenportwoningen. Om het planvoornemen mogelijk te maken is er een Greenportwoning bouwtitel gekocht bij de GOM.

In opdracht van de initiatiefnemer zijn diverse onderzoeken als bodem, archeologie, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, wegverkeerslawaaï, flora en fauna uitgezocht. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de uitkomsten van de onderzoeken verwerkt. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen beleidsmatige of wettelijke bezwaren zijn tegen de realisatie van het plan.

2.1 *Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist een Exploitatieplan vast te stellen.*

Voor de realisatie van dit plan is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten zijn geregeld.

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 zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten waarin het verhaal van kosten (inclusief eventuele planschadekosten) voor de gemeente is gewaarborgd.

In de collegevergadering op 4 januari 2022 is besloten de anterieure overeenkomst aan te gaan. In de eerstvolgende tussenrapportage worden de uit de anterieure overeenkomsten voortvloeiende baten en lasten geraamd (bruto ramen methode).

Aanpak, uitvoering en participatie

Het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt toegezonden aan de overlegpartners en aan de initiatiefnemer. Het vastgestelde

bestemmingsplan wordt voor de mogelijkheid van beroep ter inzage gelegd. Het besluit wordt kenbaar gemaakt in het 'LisserNieuws', op de gemeentewebsite en op de landelijke pagina van officiële bekendmakingen. Een dag na bekendmaking gaat de beroepstermijn van zes weken in voor belanghebbenden en zij die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, 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 ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is gevraagd bij de Voorzitter van die Afdeling, treedt het besluit in werking nadat op dit verzoek is beslist.

Door initiatiefnemer zijn de burens vanaf het voorontwerp bestemmingsplan en het ontwerp bestemmingsplan ingelicht over de te slopen bouwwerken en de bouw van de GOM-woning. De burens hebben geen inspraakreactie of zienswijze ingediend.

Duurzaamheid

Door de realisatie van een 'Greenportwoning' en door het wijzigen van de bestemming 'bedrijfswoning' naar een reguliere woning alsmede het achterliggende perceel naar 'Agrarisch-Grondgebonden veehouderij-Glastuinbouw concentratiegebied', zonder bouwvlak wordt het mogelijk gemaakt dat van de ca. 2042m² aanwezige bedrijfsbebouwing 1942m² bedrijfsbebouwing wordt opgeruimd in het landelijk gebied. De woning wordt gasloos gebouwd.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Het betreft een voorstel voor de gemeenteraad van Lisse.

Urgentie

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

- collegebesluit 10 mei 2022
- bestemmingsplan Middenweg 21 Lisse Toelichting
- bestemmingsplan Middenweg 21 Lisse Regels
- bestemmingsplan Middenweg 21 Lisse Verbeelding
- nota van beantwoording zienswijzen
- bijlage 1, verkennend bodemonderzoek
- bijlage 2, rapport quickscan Wet natuurbeheer
- bijlage 3a, samenvatting watertoets
- bijlage 3b, watertoets
- bijlage 4 akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

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 10 mei 2022 met als onderwerp vaststelling bestemmingsplan Middenweg 21 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,

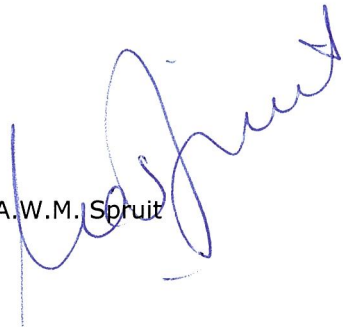
besluit:

1. De 'Nota van beantwoording van de zienswijzen' inzake bestemmingsplan 'Middenweg 21 te Lisse' vast te stellen.
2. De bijgevoegde en bij het raadsbesluit behorende bestemmingsplan 'Middenweg 21 te Lisse' met de planidentificatie NL.IMRO.0553.bpMiddenweg21-vax1 gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen, met inachtneming van de bijgevoegde en bij het raadsbesluit behorende 'Nota van beantwoording van de zienswijzen'.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 16 juni 2022,



Mevrouw drs. M.G.J. Veeger
griffier



Mevrouw A.W.M. Spruit
voorzitter

