

Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststelling bestemmingsplan Lindenhof Lisse

aan: de raad van de gemeente Lisse

zaaknummer: Z-21-174345
datum collegevergadering: 14 december
datum raadsvergadering: 27 januari 2022
agendapunt: 8
portefeuillehouder: J.T.A. van Haaster
behandelend ambtenaar: José Feijen
e-mailadres: J.Feijen@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. Het bestemmingsplan Lindenhof Lisse met identificatiecode NL.IMRO.0553.bpdorpLindenhof-vax1 vast te stellen.
 2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
-

Inleiding

Op 5 oktober 2021 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan Lindenhof Lisse middels de coördinatieregeling in procedure te brengen. Het bestemmingsplan voorziet in een woonbestemming voor 6 vrijstaande woningen met bijbehorende voorzieningen op de plek van de oude Josephschool. Naast het ontwerpbestemmingsplan lag ook de ontwerp omgevingsvergunning en een ontwerpbesluit hogere waarde ter inzage.

Van 13 oktober 2021 t/m 23 november 2021 hebben de ontwerpbesluiten Lindenhof Lisse ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is nu gereed om vastgesteld te worden door de raad.

Bestaand kader en context

- Het geldende bestemmingsplan Lisse Dorp 2010 d.d. 27 oktober 2011.
- De gemeenteraad is op basis van Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening het bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen.
- Raadsbesluit d.d. 19 september 2018; haalbaarheidsonderzoek ontwikkeling bouw kavels Achterweg 3-5.
- Collegebesluit d.d. 5 februari 2019; meervoudig onderhands aanbesteden op zowel prijs- als kwaliteitscriteria (duurzaamheid).
- Collegebesluit d.d. 7 januari 2020; gunning herontwikkeling Achterweg 3-5 aan Aannemersbedrijf A.G.J.C. van Breda B.V.

- Collegebesluit d.d. 18 december 2020; afsluiten koopovereenkomst, anterieure overeenkomst en drie-partijenovereenkomst.
- Collegebesluit d.d. 5 oktober 2021; ontwerpbesluiten Lindenhof Lisse

Beoogd effect

Door het bestemmingsplan vast te stellen kan de Josephschool worden gesloopt en kunnen de 6 vrijstaande, duurzame woningen worden gebouwd.

Argumenten

1.1 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. Er is, gelet op de aard en omvang van dit plan, geen sprake van een activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Er is geen m.e.r.-beoordeling nodig.

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 op opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is geborgd in de afgesloten anterieure overeenkomst.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiële consequenties

De akte van levering zal gepasseerd worden binnen twee weken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Met deze verkoopopbrengst wordt de resultaatsdoelstelling van €900.000,- gehaald.

De tijdelijke beheerskosten worden geïnd bij het passeren van de akte van levering.

De resterende plankosten, voortvloeiend uit de anterieure overeenkomst, worden geïnd als het bestemmingsplan onherroepelijk is.

De kosten voor het verwijderen en het vervoer van het beeld komen voor rekening van de gemeente Lisse. Ook is er een bijdrage afgesproken met de kunstenaars voor het maken van een sokkel waarop het beeld komt te staan. Voor al deze kosten is in 2018 krediet verstrekt.

Mogelijke planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst is dit geborgd.

Aanpak, uitvoering en participatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kan de omgevingsvergunning worden verleend. Alle besluiten worden gepubliceerd in het Gemeenteblad en het LisserNieuws. Tevens wordt het bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning geplaatst op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Hierna start de beroepsprocedure van zes weken. Wanneer er geen beroep wordt ingediend zijn alle besluiten onherroepelijk.

Vervolgens zal de akte van levering gepasseerd worden bij de notaris.

Het tijdelijke beheer, de antikraak bewoning, kan in overleg worden opgeheven.

Voorafgaand aan de sloop wordt het beeld van Sint Joseph geleverd aan de kunstenaars conform de sloopvoorwaarde bij de aanbesteding. De kunstenaars restaureren het beeld en plaatsen het in de voortuin bij het oude schooltje.

Omwonenden worden tijdig geïnformeerd over de werkzaamheden.

Duurzaamheid

De bouw van deze zes woningen is bijzonder duurzaam. Hier was tijdens de aanbesteding op ingezet. Bij het plan wordt o.a. gebruik gemaakt van hergebruikte materialen en zal een deel van de te gebruiken materialen ook later weer her te gebruiken zijn. De materialen van de nieuwe woningen worden vastgelegd in een materialenpaspoort. Er wordt per woning een elektrische laadgelegenheid ten behoeve van zowel een elektrische auto als een elektrische fiets gerealiseerd. De woningen worden energieneutraal (EPC=0) gebouwd. De woningen worden voorzien van een elektrische opslagmogelijkheid voor de niet gebruikte zonne-energie.

De woningen worden voorzien van een regenwatersysteem zodat regenwater gebruikt kan worden voor de tuin, het toilet en wasmachine. Het dak van de bergingen en de luifels worden als groen dak met vegetatie uitgevoerd. Ook zijn er groene gevels in het plan opgenomen.

Er wordt aandacht besteed aan natuur-inclusieve nieuwbouw. Door middel van het gebruik van bepaalde stenen/dakpannen en groene inrichting van het gebied komen er verschillende verblijfplaatsen voor diverse dieren. Er wordt bijvoorbeeld een neststeen voor de gierzwaluw en zwarte roodstaart gebruikt, een nestpan voor de huismus, er komt een zomerkast voor vleermuizen, een bijensteen en een wormenhotel.

Overige duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen door bijvoorbeeld het bouwen van levensloopbestendige woningen, een gesloten grondbalans (geen verplaatsing van grond, voor zover mogelijk) en het realiseren van houten overstekken voor de puien die zorgen voor schaduw in de zomer en voor opwarming van de woonkamer in de winter.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Het betreft een voorstel voor de gemeenteraad van Lisse.

Urgentie

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Collegebesluit vaststelling bestemmingsplan Lindenhof Lisse
2. Bestemmingsplan Lindenhof Lisse

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 14 december 2021 met als onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Lindenhof Lisse

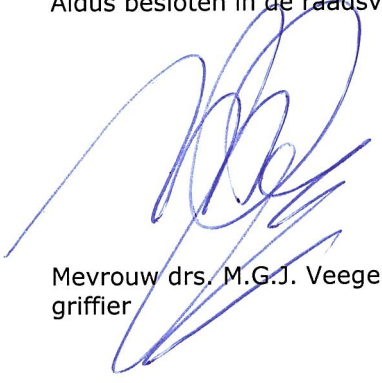
gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening,

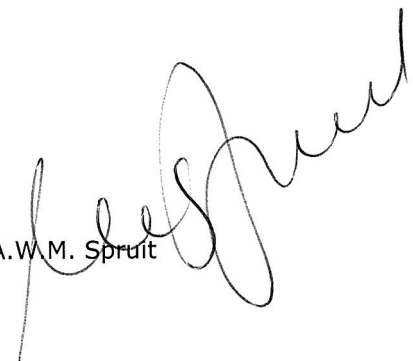
besluit:

1. Het bestemmingsplan "Lindenhof Lisse" met identificatiecode NL.IMRO.0553.bpdorpLindenhof-vax1 vast te stellen
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 27 januari 2022,



Mevrouw drs. M.G.J. Veeger
griffier



Mevrouw A.W.M. Spruit
voorzitter