

Nieuwsbrief

Onderstaand treft u aan de nieuwsbrief van het nieuwbouwproject Haven 4 te Lisse in navolging op de gevoerde gesprekken met omwonenden en stakeholders in april en mei 2021. Deze nieuwsbrief wordt u aangeboden door projectontwikkelaar StoneRED Beleggingen 2 B.V. (kortweg StoneRED) te Voorburg. StoneRED heeft een toelichting gegeven over het te realiseren appartementengebouw met 29 huurwoningen (8 sociaal, 20 midden dure huur en 1 vrije sector huur) en 2 koopwoningen (eventueel kluswoningen).

Inleiding

Bij brief van 7 april 2021 zijn omwonenden door StoneRED uitgenodigd voor een informatie-uitwisseling over de herontwikkeling van het horecapand Haven 4 en het voormalige ketelhuis aan de 1^e Havendwardsstraat (nabij nummer 4) te Lisse. Uitgenodigd zijn de bewoners van de Schoolstraat 20, 22, 22A, 22B, 24 en 26 en Haven 2, 6 en 8 en 1^e Havendwardsstraat 1,3 en 4. Ook zijn de eigenaren van de desbetreffende panden aangeschreven. Vanwege de COVID-19 beperkende maatregelen en ter bescherming van ieders gezondheid is gekozen voor separate gesprekken met omwonenden en stakeholders. Deze gesprekken hebben plaatsgevonden op 28 april (Schoolstraat 24 en 26), 29 april (1^e Havendwardsstraat 4, Schoolstraat 20, 22, 22A, 22B) en 27 mei 2021 (1^e Havendwardsstraat 3). De gesprekken zijn namens StoneRED gevoerd door Frank Geers. Conform de gedane toezegging treft u onderstaand aan een kort verslag van het besprokene met de beantwoording van gestelde vragen.

Aanleiding

Medio 2020 is de ontwikkelaar StoneRED uit Voorburg in contact gekomen met de eigenaar van het horecapand en het voormalige ketelhuis aan de Haven 4 te Lisse. StoneRED heeft de mogelijkheden voor de herontwikkeling van de locatie onderzocht.

Verschillende scenario's zijn verkend, waaronder a) het voortzetten van de horeca-bestemming en b) nieuwbouw naar wonen. Op basis van de verrichte onderzoeken en gesprekken met de gemeente Lisse heeft StoneRED besloten het pand te kopen. Eind 2020 heeft de overdracht plaatsgevonden. Vooruitlopend op de overdracht heeft StoneRED de leegstands-beheerder '24/7 Vastgoedbeheer' aangesteld en is StoneRED

*7 april 2021
Uitnodiging
informatie-uitwisseling
herontwikkeling
Horecapand Haven 4*

op zoek gegaan naar tijdelijke bewoners en/of gebruikers. Per 1 februari 2021 is de bovenwoning verhuurd, alsmede een deel van de begane grond aan de “De lollyfabriek” en aan een andere huurder als opslag het voormalig ketelhuis. Het pand is verzekerd. Kortom de tijdelijke verhuur loopt.



Beeld op Haven 4 vanaf de Grachtweg evenwijdig aan Haven met parkeerplaatsen ertussen.

Planvoorbereiding

In de planvorming maken wij onderscheid in het planologisch proces (wijziging bestemmingsplan) en het bouwplan (omgevingsvergunning).

Planologische procedure

Ter voorbereiding op het ontwerpbestemmingsplan zijn medio 2020 de opdrachten verstrekt aan adviseurs om de onderzoeksrapporten op te stellen, waaronder verkennend bodem- en asbestonderzoek, flora/fauna-onderzoek en het archeologisch onderzoek.

In het 1^e kwartaal 2021 is de opdracht verstrekt om een Stikstofonderzoek uit te voeren en een aanvullend flora/fauna-onderzoek vanwege de geopperde mogelijkheid van huisvesting van vleermuizen in de schoorsteen op het voormalig ketelhuis. Ook is het archeologisch onderzoek nader aangevuld en ingediend.

Dit allemaal ter voorbereiding op het wijzigen van de bestaande bestemming ‘horeca/bedrijfsmatig’ naar de bestemming ‘wonen’. Voor het concept-ontwerpbestemmingsplan is opdracht verstrekt aan Mees Ruimte & Milieu. Het concept verwachten wij in het 2^e kwartaal 2021 te bespreken met de gemeente Lisse. Voor de ter inzage legging streven wij naar de periode van het 3^e kwartaal 2021.

25 januari 2021

Behandeling

Welstandscommissie

Planvoorstel

goedgekeurd.



Beeld nieuwbouwplan PBV Architecten - Wassenaar

Omgevingsvergunning

Het nieuwe plan dat door de PBV Architecten te Wassenaar voor Haven 4 is ontworpen en getekend met vier bouwlagen, voldoet aan het vastgestelde en door de gemeenteraad goedgekeurde Beeldkwaliteitsplan Haven-Grachtweg van gemeente Lisse van 23 september 2020. De vormgeving sluit ook goed aan bij de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan. De architectuur is dorps, kleinschalig en in de opbouw van de volumes enigszins historiserend, maar wel herkenbaar eigentijds.

Brief gemeente Lisse

d.d 26 maart 2021,

Positief besluit

Planvoorstel en

bouwprogramma met

parkeren

Het planvoorstel is vervolgens in de vergadering van 25 januari 2021 van de Welstandscommissie van stichting Dorp, Stad en Land beoordeeld. Advies is: het uiterlijk van het bouwplan is in principe in en met goedkeuring ontvangen. Het voorlopig ontwerp is afgerond. Volgende fase is Definitief ontwerp, hetgeen afhankelijk is van de definitieve keuze van aannemer en het bouwconcept.

In navolging op het principe verzoek omgevingsvergunning, de aangereikte onderzoeksrapporten en het advies van de Welstandscommissie op het planvoorstel heeft de gemeente Lisse positief op het planvoorstel geadviseerd. Geconcludeerd werd dat het planvoorstel verder kan worden uitgewerkt en een gecoördineerde aanvraag voor wijziging bestemmingsplan met omgevingsvergunning kan worden aangevraagd.

Bouwprogramma

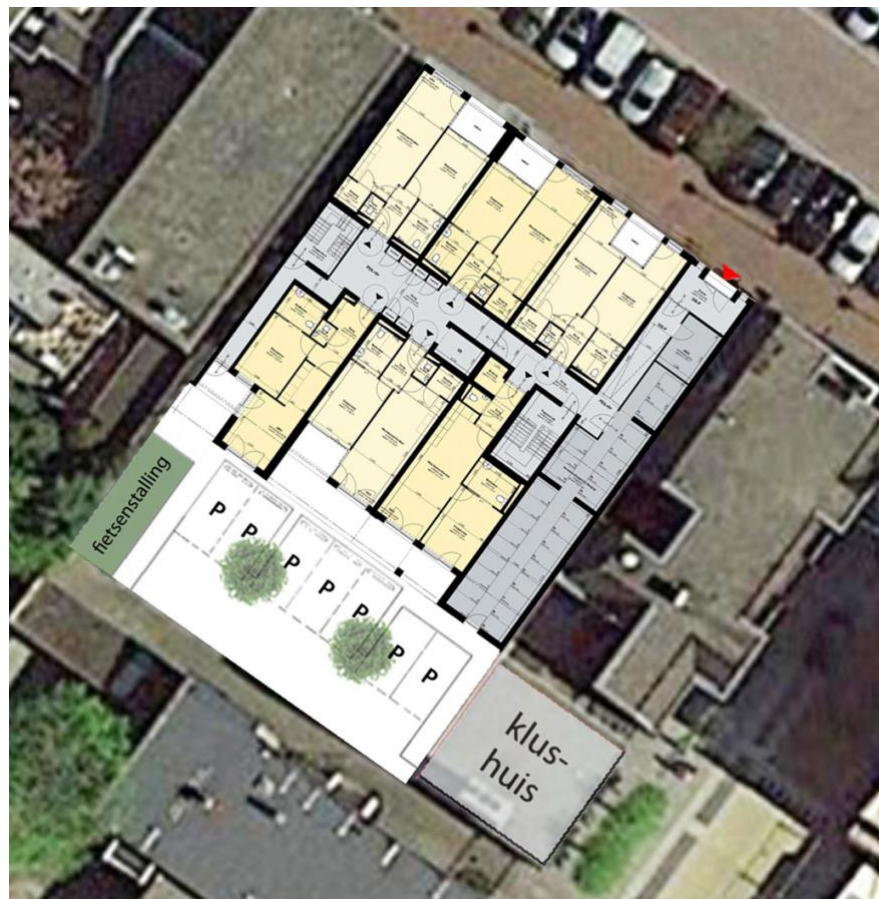
Om de beschikbaarheid aan betaalbare huurwoningen te vergroten heeft StoneRED gekozen om binnen het beschikbare bouwvolume huurwoningen te gaan realiseren. De hoofdingang van het appartementengebouw ligt aan de Haven en heeft een achteruitgang, die toegang geeft tot een besloten binnenplaats, waar geparkeerd gaat worden.

In het appartementengebouw komen 8 sociale huurwoningen (tot € 750,-- per maand), 20 middendure huurwoningen (€ 750,-- tot € 1.000,-- per maand) en 1 duur huur appartement (boven € 1.000,-- per maand). Prijspeil 2020.

Op de plaats van het voormalige ketelhuis kunnen maximaal twee woningen in twee bouwlagen worden gerealiseerd.

Openbare ruimte / Parkeren / Verkeer

Het plan is getoetst op de gemeentelijke kaders voor openbaar groen en bomen. Gezien de beperking in omvang van de locatie heeft een afweging plaatsgevonden tussen groen en parkeren. De binnenplaats zal worden ingericht met parkeerplaatsen, een fietsenstalling en bomen. De bestaande in-en uitrit vanuit de 1^e Havendwardsstraat zal worden gehandhaafd. De bestaande leilinden aan de 1^e Havendwardsstraat zullen behouden blijven. Van de vier leilinden zijn twee bomen van StoneRED en de andere twee andere leilinden zijn eigendom van de eigenaar van het hoekpand, de orthodontist de heer R. van Gelder.



Het plangebied met in de huidige situatie van de horeca/feestzalen kent geen parkeerplaatsen op eigen terrein. Uitgaande van het huidige vigerende parkeerbeleid bedraagt de parkeervraag 60 parkeerplaatsen. De nieuwe functie met een woningbouwprogramma van in totaal 29 appartementen en 2 middendure koopappartementen heeft conform het vigerend parkeerbeleid een parkeervraag van 38 parkeerplaatsen. De parkeervraag op het openbare gebied neemt af met 22 parkeerplaatsen. Daarnaast worden in het laatste ontwerp door StoneRED 7 private parkeerplaatsen aangelegd op de binnenplaats.

De gevolgen voor de verkeerssituatie zijn onderzocht door de gemeente. Op basis van verkeerstellingen en prognose voor de verkeersgeneratie van het nieuwbouwplan is het effect op de omliggende straten berekend. Geconcludeerd wordt dat de toename in verkeersbewegingen niet zal leiden tot onveilige situaties en onwenselijke druk in de omgeving.

Bouwconcept / Bouwuitvoering

StoneRED heeft verschillende bouwconcepten geïnventariseerd en referentieprojecten bezocht. In het tweede kwartaal wordt definitief een besluit genomen voor een concept passend binnen de financiële kaders en randvoorwaarden van StoneRED. De keuze zal mede bepaald worden door de gesprekken met de te selecteren aannemer.

Voorafgaand aan de uitvoering van het project zal een bouwkundige opname worden uitgevoerd bij panden rondom het plangebied. Het gebied waarin de opnamen zullen plaatsvinden wordt door een deskundig bureau bepaald. Omwonenden en eigenaren van gebouwen worden hierover tijdig geïnformeerd.

Voor het bouwen binnen de bestaande bebouwing zal een passende funderingstechniek worden toegepast. Grondonderzoek (sonderingen) moet uitwijzen welke funderingsmethodiek meest geschikt is. De verwachting is dat een trillingsarme funderingstechniek wordt geadviseerd.

Afhankelijk van de voortgang in de planologische procedure is de verwachting dat begin 2022 het pand zal worden gesloopt en de bouwuitvoering kan starten. De bouwuitvoering zal ongeveer 1 jaar in beslag nemen.

Verhuur / Verkoop

Op dit moment is het nog niet mogelijk om in te schrijven voor de woningen. Indien u interesse heeft en wilt u op de hoogte blijven van de ontwikkelingen? Meld u zich dan aan voor de nieuwsbrief.

Er is op dit moment nog geen specifieke informatie over plattegronden en (huur)prijzen bekend van het appartementengebouw en/of de plannen aangaande de transformatie van het voormalig ketelhuis. Zodra hier mee over bekend communiceren wij dit via een nieuwsbrief aan belangstellenden.

Communicatie en aanmelding Nieuwsbrief

Bij vragen en/of een toelichting, aanmelding nieuwsbrief is namens StoneRED contactpersoon: Frank Geers, e-mail: f.geers@stonered.nl , tel: 06-22 55 73 63

StoneRED Beleggingen 2 BV
Laan van Nieuw Oosteinde 33
2274 EA VOORBURG