

Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststellen bestemmingsplan "Haven 4, Lisse"

aan: de raad van de gemeente Lisse

zaaknummer: Z-21-194153
datum collegevergadering: 10 mei 2022
datum raadsvergadering: 16 juni 2022
agendapunt: 6
portefeuillehouder: Dhr. C.P.M. van der Zwet
behandelend ambtenaar: Jan den Braber
e-mailadres: j.denbraber@hltsamen.nl
telefoon: 14 0252

Wij stellen voor:

1. De nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Haven 4, Lisse" en ontwerp-omgevingsvergunning "Haven 4, Lisse" vast te stellen.
 2. Het bestemmingsplan "Haven 4, Lisse" met identificatienummer NL.IMRO.0553.bphaven4-vax1 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Haven 4, Lisse".
 3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
-

Inleiding

Op 27 oktober 2020 heeft het college besloten om in principe geen medewerking te verlenen aan het herontwikkelen van de horecavoorziening met woonhuis naar woningbouw en horeca op de locatie Haven 4 in Lisse. De initiatiefnemer is destijds voorgesteld om de plannen zodanig te wijzigen dat uitsluitend sprake is van woningbouw binnen het plangebied.

Naar aanleiding hiervan is het bouwplan aangepast (ingediend op 26 januari 2021) naar een totaal woonprogramma van 31 woningen (29 appartementen en 2 kluswoningen) zonder horeca. Naar aanleiding van het aangepaste bouwplan is op 26 maart 2021 door het college in mandaat besloten om mee te werken aan het nieuwe verzoek. Het initiatief draagt bij aan de doelstelling van het college om woningen toe te voegen. De verdeling in woningtypologie is als volgt:

- 8 sociale huurappartementen;
- 22 middeldure woningen (inclusief de twee kluswoningen);
- 1 duur appartement.

Daarbij is rekening gehouden met het in 2020 door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitsplan Haven-Grachtweg.

Het plangebied valt binnen bestemmingsplan "Centrum Lisse 2011". Op de gronden waarop de woningen zijn voorzien, liggen de bestemmingen 'Horeca' en 'Bedrijf'. Volgens dit bestemmingsplan is het binnen deze bestemmingen niet toegestaan om woningen te realiseren op deze locatie. Om dit bouwplan toch mogelijk te kunnen maken, is een herziening van het bestemmingsplan "Centrum Lisse 2011" op dit perceel noodzakelijk.

Na het collegebesluit van 6 juli 2021 is het voorontwerpbestemmingsplan direct na de zomervakantie ter inzage gelegd voor inspraak en voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Er zijn twee inspraakreacties ontvangen. Naar aanleiding van de inspraakreacties is het bestemmingsplan niet aangepast. Ook zijn twee vooroverlegreacties en een advies van de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) ontvangen. Alleen het advies van de ODWH was aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan tekstueel aan te passen.

Op 18 januari 2022 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan "Haven 4, Lisse" middels de coördinatieregeling in procedure te brengen. Daarbij is rekening gehouden met het in 2020 door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitsplan Haven-Grachtweg. Naast het ontwerpbestemmingsplan heeft ook de ontwerp-omgevingsvergunning voor het appartementencomplex ter inzage gelegen. Van 26 januari 2022 tot en met 8 maart 2022 hebben het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend, de zienswijze was gericht op zowel het ontwerpbestemmingsplan als de ontwerp-omgevingsvergunning. De beantwoording van deze zienswijze is vastgelegd in de nota van beantwoording zienswijzen en is een bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangevuld met een aanvullende geluidberekening. In verband met de komst van een aangepaste AERIUS-berekeningstool is de oude stikstofberekening vervangen door een nieuwe stikstofberekening, dit leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan vanwege de wijziging van de notitie stikstofberekening. Op basis van de ingevoerde gegevens leidt het planvoornemen niet tot extra stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden.

Bestaand kader en context

Het geldende bestemmingsplan is "Centrum Lisse 2011". De herontwikkeling past binnen het in 2020 door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitsplan Haven-Grachtweg. Met de gewijzigde vaststelling van voorliggend bestemmingsplan wordt de bouw van een appartementencomplex (29 woningen) en de realisatie van 2 kluswoningen 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 18 januari 2022 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan "Haven 4, Lisse" in procedure te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning voor het appartementencomplex heeft ter inzage gelegen van 26 januari 2022 tot en met 8 maart 2022.

Beoogd effect

Doel van dit voorstel het gewijzigd vaststellen van bestemmingsplan "Haven 4, Lisse" en daarmee de realisatie/toevoeging van 31 woningen in de kern van Lisse.

Argumenten

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

Gedurende de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een aanvullende geluidsberekening gemaakt vanwege de aanwezigheid van een Airco-unit boven op het dak van het naastgelegen pand (oostzijde). De beantwoording van de ingebrachte zienswijze is vastgelegd in de "Nota van beantwoording zienswijzen".

ontwerpbestemmingsplan "Haven 4, Lisse". De nota is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

2.1 Het bestemmingsplan biedt een passende bestemmingsregeling voor het gebied.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende regeling om de realisatie van een nieuw appartementencomplex en twee kluswoningen mogelijk te maken. De basis voor de inhoud van het bestemmingsplan is de meest actuele wet- en regelgeving.

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. Er is hier sprake van een binnenstedelijk gebied. Woningbouw past binnen de kaders zoals deze zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan Haven-Grachtweg (vastgesteld door de gemeenteraad in 2020).

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. Dit is geborgd in de afgesloten anterieure overeenkomst.

Kanttelingen

Niet van toepassing.

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 planschade is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Er zijn daarom voor de gemeente geen directe kosten verbonden aan de bestemmingsplanprocedure. De anterieure

De anterieure overeenkomst is in de collegevergadering van 23 december 2021 gemeld. In de eerstvolgende tussenrapportage worden de uit de anterieure overeenkomsten voortvloeiende baten en lasten geraamd (bruto ramen methode).

Aanpak, uitvoering en participatie

Initiatiefnemer heeft al veelvuldig contact gehad met omwonenden met betrekking tot zijn bouwvoornemen. Ook zijn er diverse nieuwsbrieven verzonden naar omwonenden, om ze op de hoogte te brengen van de status en het proces.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 1 september 2021 tot en met 12 oktober 2021 ter inzage gelegen voor inspraak en is voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Er zijn twee inspraakreacties en twee vooroverlegreacties ontvangen. Daarnaast is advies ontvangen van de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH). De vooroverleg- en inspraakreacties hebben geen consequenties gehad voor het bestemmingsplan. Alleen het advies van de ODWH was aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan tekstueel aan te passen.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens ter inzage gelegd van 26 januari 2022 tot en met 8 maart 2022. Dit is gepubliceerd in het 'LisserNieuws', in het Gemeenteblad en op de gemeentewebsite. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te geven over de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de tervisielegging is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is tijdig ingediend. Echter is de zienswijze op een later moment aangevuld. Ook deze aanvulling is

meegenomen in de beantwoording van de zienswijze. Daarmee is de ingediende zienswijze ontvankelijk. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een aanvullende geluidsberekening gemaakt vanwege de aanwezigheid van een Airco-unit boven op het dak van het naastgelegen pand (oostzijde). De beantwoording van de ingebrachte zienswijze is vastgelegd in de "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Haven 4, Lisse"". De nota is als bijlage bij de toelichting toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekendgemaakt in plaatselijk nieuwsblad 'LisserNieuws', het Gemeentebld 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

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin is opgenomen dat zal worden voldaan aan de Veiligheidseisen voor het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Om de zelfvoorzienendheid van de woningen te bevorderen, worden PV-panelen op het dak geplaatst en daarnaast wordt een warmtepompinstallatie gerealiseerd, zodat de woningen kunnen worden voorzien van warmte, zonder hiertoe terug te moeten vallen op de klassieke gasgestookte installaties. Om ook een bijdrage te leveren aan klimaatadaptiviteit en een groene impuls te geven aan het achterterrein, wordt het dak van de fietsenshuur groen uitgevoerd. Voor overige duurzaamheidsaspecten wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de uitgangspunten van het geldende duurzaamheidsbeleid.

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 "Haven 4, Lisse".
2. Regels vast te stellen bestemmingsplan "Haven 4, Lisse".
3. Bijlage bij regels vast te stellen bestemmingsplan "Haven 4, Lisse".
4. Toelichting vast te stellen bestemmingsplan "Haven 4, Lisse".
5. Bijlagen bij toelichting vast te stellen bestemmingsplan "Haven 4, 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 10 mei 2022 met als onderwerp Vaststellen bestemmingsplan "Haven 4, 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,

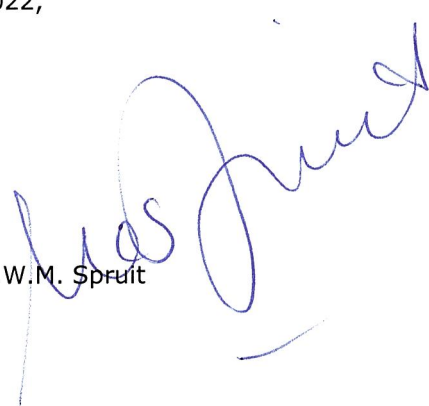
besluit:

1. De nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Haven 4, Lisse" en ontwerp-omgevingsvergunning "Haven 4, Lisse" vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Haven 4, Lisse" met identificatienummer NL.IMRO.0553.bphaven4-vax1 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Haven 4, Lisse".
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 16 juni 2022,



Mevrouw drs. M.G.J. Veeger
griffier



Mevrouw A.W.M. Spruit
voorzitter

