

Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststellen bestemmingsplan Schoolstraat 5 - 11

aan: de raad van de gemeente Lisse

zaaknummer: Z-19-074658
datum collegevergadering: 9 mei 2023
datum raadsvergadering: 25 mei 2023
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 'Schoolstraat 5-11, Lisse' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0553.bpschoolstraat5tm11-vax1 gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.
 2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12. van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
-

Inleiding

In september 2021 heeft de gemeente Lisse een intentieovereenkomst gesloten met de eigenaar van 'De Gewoonste Zaak' Schoolstraat 11 en de ontwikkelaar Meer Vastgoed B.V., eigenaar van Schoolstraat 5-9, met als doel om te onderzoeken of er 30 tot 36 appartementen gerealiseerd kunnen worden. Uit diverse onderzoeken is gebleken dat 33 appartementen met de daarbij behorende parkeervoorzieningen binnen het plangebied mogelijk is. Met het voorliggend plan om een appartementengebouw te realiseren wordt voldaan aan de woonvisie van de gemeente Lisse. Een gebouw in één bouwmassa zorgt voor een rustige en goede stedenbouwkundige inpassing in het plangebied.

Een wijziging van het geldend bestemmingsplan "Centrum Lisse" is nodig omdat nu op de percelen binnen het plangebied de bestemmingen 'Wonen', 'Horeca', 'Tuin' en 'Maatschappelijk' zijn gelegen. Binnen het plangebied zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 2' en 'Waarde - Archeologische verwachting 4' aanwezig. De voorgenomen planontwikkeling past qua omvang en functie niet binnen het huidige bestemmingsplan. Binnen het vast te stellen bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer-verblijfsgebied' en 'Groen' opgenomen. De bestemming 'Wonen' wordt toegevoegd aan de noordoost kant van het plangebied. Daarnaast is het bouwvlak aangepast.

Op 4 oktober 2022 heeft het college van Lisse ingestemd om het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat 5-11, Lisse' van 5 oktober tot en met 15

november 2022 ter inzage te leggen voor zienswijzen. De ingetrokken zienswijzen hadden voornamelijk betrekking op de uitvoering van de werkzaamheden. Na toelichting van initiatiefnemer aan de reclamanten over de wijze van uitvoering, hebben reclamanten hun zienswijzen ingetrokken. In het vast te stellen bestemmingsplan heeft er een wijziging plaatsgevonden ten opzichte van het er inzage gelegen ontwerpbestemmingsplan. In de regel van het bestemmingsplan is opgenomen dat ten minste 19 parkeervoorzieningen voor auto's op eigen terrein gerealiseerd worden.

Bestaand kader en context

Van het raadsvoorstel en -besluit maken deel uit: het vast te stellen bestemmingsplan 'Schoolstraat 5-11, Lisse' zijde de toelichting, planregels en verbeelding met bijbehorende bijlagen. De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd effect

Het doel is het realiseren van 33 appartementen (12 middeldure koopappartementen en 21 dure koopappartementen) aan de Schoolstraat te Lisse middels een uiteindelijk onherroepelijk bestemmingsplan.

Argumenten

In de regel van het bestemmingsplan is opgenomen dat ten minste 19 parkeervoorzieningen voor auto's op eigen terrein gerealiseerd wordt.

1.1 Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De voorgenomen planontwikkeling past qua omvang en functie niet binnen het huidige bestemmingsplan "Lisse Centrum" dat is vastgesteld op 29 november 2012. Binnen het bestemmingsplan "Schoolstraat 5-11" zijn de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer-verblijfsgebied' en 'Groen' opgenomen. De bestemming 'Wonen' is toegevoegd aan de noordoost kant van het plangebied. Daarnaast is het bouwvlak aangepast. Bij de appartementen aan de voorzijde van de Schoolstraat wordt een tuintje aangelegd dat passend is in het straatbeeld. Aan de binnenzijde van het appartementencomplex wordt een gemeenschappelijke groene binnenplaats aangelegd. Deze binnenplaats is in beginsel voor de bewoners bestemd, maar is ook bereikbaar voor andere gebruikers. Rondom de parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk groenstroken aangelegd waar ook bomen in de volle grond worden aangebracht.

Voor de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing is de aanvraag getoetst aan de relevante beleidskaders en wettelijke voorschriften.

1.2 Het plan voldoet aan de benodigde onderzoeken.

In opdracht van de initiatiefnemer zijn onderzoeken uitgevoerd. De uitkomsten van de onderzoeken zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. Hieruit blijkt dat er geen beleidsmatige of wettelijke bezwaren zijn tegen het wijzigen van het bestemmingsplan en de realisatie van 33 appartementen.

1.3 het bestemmingsplan voldoet aan de woonvisie van de gemeente Lisse.

Na het onherroepelijk zijn van de bestemmingsplan het mogelijk om 33 koopappartementen te realiseren. Hiervan worden 12 appartementen in het middensegment tot de NHG-grens (,5 355.000,- prijspeil 2022) en 21 appartementen in het dure segment gerealiseerd. Kopers van de 12 appartementen kunnen gebruikmaken van de regeling 'starterslening' die gemeente biedt. Op deze wijze wordt een nieuwe bestemming aan de locatie gegeven die passend is in de omgeving.

1.4. het bestemmingsplan voldoet aan het parkeerbeleid van de gemeente Lisse

De huidige situatie heeft een parkeerbehoefte van 38 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Binnen het plangebied worden 33 appartementen gerealiseerd. In de nieuwe situatie zijn 55 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen terrein worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. De overige 36 parkeerplaatsen worden in de omgeving opgevangen. In de nieuwe situatie zal een vermindering van de parkeerdruk in de openbare ruimte met twee parkeerplaatsen plaatsvinden. In de regels van het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat de 19 benodigde parkeerplaatsen op het eigen terrein binnen het plangebied, worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan het parkeerbeleid.

1.5. De toekomstige architectuur is een knipoog naar de bestaande architectuur.

De architectuur is met een knipoog afgestemd op de bestaande architectuur van de horecazaak. De terugliggende gevelvlakken met verdiepte grote ramen met veel lichtinval refereren hier direct aan. De architectuur van het gebouwdeel aan de Schoolstraat is familie van het gebouwdeel wat aan het openbare parkeerterrein wordt gerealiseerd. Door de verticale geleding van de gevels wordt nadruk gelegd op de kleinschaligheid wat binnen het centrum van Lisse past.

1.6. De ingediende zienswijzen zijn ingetrokken.

Tijdens de terinzagelegging zijn 4 zienswijzen ingediend en weer ingetrokken. De zienswijzen hadden voornamelijk betrekking op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden van het appartementencomplex. Na toelichting van de initiatiefnemer over hoe de bouwwerkzaamheden gaan plaatsvinden en de toezegging dat de reclamanten op de hoogte worden gehouden van de werkzaamheden, hebben de reclamanten hun zienswijzen ingetrokken.

1.7. Er is een positieve beoordeling van de berekening Stikstofdepositie

Er zijn nieuwe berekeningen uitgevoerd met de AERIUS calculator van 2022. Hieruit blijkt dat zowel de sloop-/aanlegfase en de gebruiksfase van het project geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebieden veroorzaken.

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

Voor de realisatie van dit project is tussen de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Diverse afspraken zijn gemaakt en eventuele risico's en planschade is op initiatiefnemer afgewenteld. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden omdat de risico's en planschade anderszins is verzekerd.

Kanttekeningen

1.1 Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan door belanghebbenden beroep bij de Raad van State worden ingediend.

Financiële consequenties

De initiatiefnemer ontwikkelt het plan voor eigen rekening en risico. Het opstellen van het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken is voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst ondertekend op 22 september 2022 door wethouder J. Langeveld namens het college. In de overeenkomst is het verhaal van kosten (inclusief eventuele planschadekosten) voor de gemeente is gewaarborgd.

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 op de gemeentepagina in 'LisserNieuws', in het Gemeenteblad (Officiële bekendmakingen) en op de gemeentewebsite. Belanghebbenden kunnen gedurende de beroepstermijn van zes weken 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 ingediend én een verzoek om voorlopige voorziening is aangevraagd bij de Voorzitter van die Afdeling, treedt het besluit in werking nadat op dit verzoek is beslist.

Door initiatiefnemer wordt met de naastgelegen bewoners regelmatig contact gehouden omtrent de uitvoering van de werkzaamheden.

Duurzaamheid

De 33 woningen worden gasloos gebouwd, tevens worden op het dak zonnepanelen gelegd. Daarnaast wordt een groenstrook inclusief bomen tussen de woningen en het trottoir aan de Schoolstraat aangelegd. Qua detailuitwerking wordt gekeken naar een dakbedekking met sedum en zonnepanelen. Het hemelwater en vuilwater wordt gescheiden afgevoerd op het gemeentelijk rioolstelsel.

Het is niet mogelijk om alle benodigde bomen die volgens het gemeentelijk bomenbeleidsplan geplant moeten worden binnen het plangebied te planten. Volgens het beleid heeft een financiële compensatie plaatsgevonden om de bomen die niet binnen het plangebied geplant kunnen worden elders binnen de gemeente Lisse te planten. Echter getracht wordt om de te planten bomen aan de randen van het naastgelegen parkeer- en evenemententerrein te planten zodat water wordt vastgehouden tijdens een regenperiode en schaduw/koelte wordt gegeven tijdens zonnige perioden. Ook wordt op deze wijze gezorgd voor een groene omgeving nabij de woningen. Door initiatiefnemer en de ontwikkelaar van het bouwplan aan de Heereweg 245-249 en de gemeente wordt een inrichtingsplan voor het achterliggende parkeerplaats opgesteld.

Hillegom-Lisse-Teylingen

Het betreft een voorstel voor de gemeenteraad van Lisse.

Urgentie

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. bestemmingsplan 'Schoolstraat 5-11, Lisse' bestaande uit planregels, plantoelichting, verbeelding
2. bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
3. bijlage 2 Akoestisch onderzoek basisschool de Akker
4. bijlage 3 Stikstofberekening
5. bijlage 3a Aeries sloopfase
6. bijlage 3b Aeriesberekening aanlegfase
7. bijlage 3c Aeriesberekening gebruiksfase
8. bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek
9. bijlage 5 Archeologisch onderzoek
10. bijlage 6 Quicksan Wet natuurbescherming
11. bijlage 7 Watertoets
12. bijlage 8 Projectformulier Duurzame gebiedsontwikkeling
13. bijlage 9 besluit vormvrij m.e.r. beoordeling

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Lisse,

gelezen het voorstel van het college van 9 mei 2023 met als onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Schoolstraat 5 - 11

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 'Schoolstraat 5-11, Lisse' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0553.bpschoolstraat5tm11-vax1 gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12. van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 25 mei 2023,



Mevrouw drs. M.G.J. Veeger
griffier



Mevrouw A.W.M. Spruit
voorzitter

14. bijlage 10 Milieuadvies Stikstof
15. bijlage Aanmeldnotitie m.e.r. beoordeling
16. collegevoorstel

namens het college van burgemeester en wethouders,

Dhr. E. Prins
secretaris

Mevrouw A.W.M. Spruit
burgemeester