

## besluit van burgemeester en wethouders Lisse

|                                     |                                                              |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Zaakkenmerk/Onderwerp</b>        | Z-17-003057/Ongewijzigd vaststellen wijzigingsplan Don Bosco |
| <b>Verantwoordelijke</b>            | TM Planvorming                                               |
| <b>Zaakkenmerk/Document kenmerk</b> | Z-17-003057/D - 9370                                         |
| <b>Vertrouwelijkheid</b>            | Openbaar                                                     |
| <b>Portefeuillehouder</b>           | Dhr. C.J. Ruigrok, wethouder                                 |

### Inhoudsopgave

1. Wij stellen voor
2. Samenvatting
3. Inleiding
4. Wat willen we bereiken
5. Waarom nemen we dit besluit: argumenten
6. Wat moeten we meewegen bij dit besluit: kanttekeningen
7. Wat kost het
8. Aanpak, uitvoering en participatie
9. Duurzaamheid
10. Hillegom-Lisse-Teylingen
11. Urgentie
12. Evaluatie
13. Bijlagen en achtergrondinformatie

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wij stellen voor</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Stel het wijzigingsplan Don Bosco (met IMRO code: NL.IMRO.0553.wpdonBosco-vax1) ongewijzigd vast;</li><li>• Stel als voorwaarde dat de allonge voor het project Don Bosco in ieder geval voor levering van de grond aan Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V. moet zijn overeengekomen;</li><li>• Stem in met het raadsvoorstel voor het project Don Bosco waarin de raad gevraagd wordt welstandscriteria voor het project Don Bosco vast te stellen.</li></ul> |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### toelichting advies

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wij stellen voor</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Stel het wijzigingsplan Don Bosco (met IMRO code: NL.IMRO.0553.wpdonBosco-vax1) ongewijzigd vast;</li><li>• Stel als voorwaarde dat de allonge voor het project Don Bosco in ieder geval voor levering van de grond aan Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V. moet zijn overeengekomen;</li><li>• Stem in met het raadsvoorstel voor het project Don Bosco waarin de raad gevraagd wordt welstandscriteria voor het project Don Bosco vast te stellen.</li></ul> |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Samenvatting</b> | <p>Voor de woningbouwontwikkeling Don Bosco is een wijzigingsplan opgesteld. Dit wijzigingsplan is noodzakelijk om de bestemming van de gronden van de voormalige school te wijzigen naar woningbouw. Het vigerend bestemmingsplan 'Lisse Dorp 2010' en 'Lisse Dorp 2010 1e herziening' maakt het via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk om binnen de gestelde kaders de bestemming te wijzigen. Het wijzigingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Na overleg tussen indiener en de ontwikkelaar is de zienswijze ingetrokken op 10 maart 2017. Dit betekent dat het wijzigingsplan ongewijzigd vastgesteld kan worden.</p> <p>In de nog te sluiten allonge wordt uitgewerkt hoe de gemeentelijke ecologische zone, die reeds opgenomen is in het bestemmingsplan Lisse Dorp 2010, moet worden ingericht en beheerd. Daarnaast wordt geconcretiseerd hoe de wensen van bewoners voor meer groenvoorzieningen en bomen worden ingevuld. Hierover is reeds in hoofdlijnen overeenstemming met Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V. Tenslotte wordt door aanpassing van de welstandscriteria bereikt dat kopers hun droomhuis kunnen bouwen passend binnen de directe woonomgeving.</p> |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Inleiding</b></p>                               | <p>De voormalige locatie van de Don Boscoschool op de hoek van de Laan van Rijckevorsel en de Don Boscostraat is vrijgekomen. Vanuit het vigerend bestemmingsplan ligt er ter plaatse een wijzigingsbevoegdheid op om - onder voorwaarden - woningbouw te plegen. Van Erk heeft een bouwplan ingediend en voldoet aan de voorwaarden (zie § 2.3 van de toelichting). Het bouwplan bestaat uit 10 tot 12 vrijstaande woningen en er wordt water in het plangebied gebracht. Om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te kunnen maken is er een wijzigingsplan opgesteld. Deze heeft van 29 december 2016 tot en met 8 februari 2017 als ontwerpversie ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging konden belanghebbenden hun zienswijze indienen. Hiervan is één keer gebruik gemaakt. Naar aanleiding van de zienswijze, heeft er tussen de ontwikkelaar Adriaan van Erk Ontwikkeling BV en de indiener van de zienswijze overleg plaatsgevonden. Dit heeft ertoe geleid dat de indiener van de zienswijze zijn zienswijze op 10 maart 2017 heeft ingetrokken. Dit betekent dat het wijzigingsplan ongewijzigd vastgesteld kan worden.</p> <p>In de gronduitgifteovereenkomst die begin oktober 2016 tussen Adriaan van Erk en gemeente is gesloten waren enkele punten opgenomen (zoals de verwijderingskosten van het gemaal, de extra kosten van groen en bomen) die nog niet waren uitgewerkt. In de allonge worden deze middels concrete afspraken juridisch vastgelegd. Daarnaast is in het vigerende bestemmingsplan Lisse Dorp 2010 een gemeentelijke ecologische zone opgenomen. Deze zone is tot nog toe niet ingericht. In de nog te sluiten allonge wordt door middel van een advies van de Omgevingsdienst uitgewerkt hoe deze zone moet worden ingericht en beheert. De verwachting is dat partijen binnen 4 weken overeenstemming is bereikt met Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V.</p> <p>De huidige welstandscriteria geven kopers van de bouw kavels onvoldoende vrijheid om hun droomhuis te bouwen. In samenspraak met de welstandscommissie zijn voor het plan Don Bosco nieuwe eenvoudige criteria opgesteld. Daarnaast wordt met deze criteria bereikt dat de nieuwe woningen passend zijn binnen de huidige woonomgeving.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>Wat willen we bereiken</b></p>                  | <p>Een goede ruimtelijke inpassing van woningbouw op het vrijgekomen perceel van de voormalige locatie van de Don Boscoschool.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>Waarom nemen we dit besluit: argumenten</b></p> | <p><b>1. Wijzigingsplan</b><br/>         Begin oktober 2016 heeft u een gronduitgifteovereenkomst gesloten met Adriaan van Erk Ontwikkeling BV om op de voormalige Don Boscoschoollocatie 10 tot 12 bouw kavels te realiseren. Vaststelling van het wijzigingsplan maakt de realisatie van dit bouwplan mogelijk. Het is de bedoeling dat kopers van de bouw kavels hier hun droomhuis kunnen bouwen. Aan het bouwplan is een grote behoefte. Er zijn meer dan 80 personen die zich als potentiële koper bij Adriaan van Erk hebben ingeschreven.</p> <p>In het vigerende bestemmingsplan Lisse Dorp 2010 is in artikel 13.4.1 een wijzigingsbevoegd opgenomen. Op grond van deze bevoegdheid mag u de bestemmingen ten behoeve van Wonen, Groen en Verkeer wijzigen onder de voorwaarden dat u voldoet aan het gestelde in artikel 13.4.1 van het bestemmingsplan Lisse Dorp 2010. In § 2.3 van de toelichting van het Wijzigingsplan wordt puntsgewijs onderbouwd dat u met het wijzigingsplan aan de gestelde voorwaarden voldoet (zie ook bijlage 5).</p> <p>Tegen het plan, is slechts één zienswijze ingediend, die bovendien later is ingetrokken. Dit betekent dat er geen aanleiding is om het wijzigingsplan aan te passen en dat u voorgesteld wordt om deze ongewijzigd vast te stellen.</p> <p><b>2. Nog af te sluiten allonge</b><br/>         Begin oktober 2016 is voor de locatie Don Bosco een gronduitgifteovereenkomst met Adriaan van Erk Ontwikkeling gesloten. Tussen partijen is afgesproken om een allonge te sluiten om resterende punten juridisch vast te leggen.</p> <p>In het wijzigingsplan is langs de Rijnsloot een gemeentelijke ecologische zone opgenomen (zie ook bijlage 4). Deze zone is afkomstig uit het bestemmingplan Lisse Dorp 2010. In het wijzigingsplan is opgenomen dat deze ecologische verbinding zowel kwantitatief als kwalitatief volwaardig dient te zijn, ofwel geschikt als trekroute voor diersoorten en leefgebied voor planten en insectensoorten gebonden aan moerassige vegetaties en kleine bosschages aan niet voedselrijk schoon water. In de nog te sluiten allonge wordt afgesproken tussen partijen hoe deze ecologische zone, worden beheer en ingericht. Hiermee wordt dit punt uit het wijzigingsplan geconcretiseerd.</p> <p>Naast dit punt uit het Wijzigingsplan zullen ook de wensen van bewoners en omwonenden om meer bomen en groenvoorzieningen in het plan op te nemen in de nog te sluiten allonge worden geconcretiseerd.</p> <p>Vanuit het oogpunt van het wijzigingsplan en vanuit de wensen van bewoners en omwonenden is het dus van belang dat deze allonge tussen partijen wordt overeengekomen. Om de procedure rondom het wijzigingsplan niet te vertragen, maar wel om te borgen dat de allonge tussen partijen tot stand komt, wordt een koppeling gelegd met de levering van de gronden aan Adriaan van Erk. Voorgesteld wordt om Adriaan van Erk te berichten dat de allonge voor het project Don Bosco in ieder geval voor levering van de grond moet zijn overeengekomen teneinde de ecologische waarde en de ecologische zone opgenomen in het wijzigingsplan en bestemmingplan Lisse Dorp 2010 te verzekeren en de wensen van bewoners voor meer groenvoorzieningen te concretiseren.</p> <p><b>3. Welstandscriteria</b><br/>         (zie voor een uitgebreidere toelichting het bijgevoegde raadsvoorstel)</p> <p>In samenspraak met de welstandscommissie is geconcludeerd dat de huidige welstandscriteria in de Welstandsnota voor de voormalige Don Boscoschoollocatie kopers van bouw kavels onvoldoende ruimte geven om hun droomhuis te kunnen bouwen.</p> <p>Samen met de welstandscommissie zijn nieuwe heldere simpele criteria geformuleerd. Daarbij is het aantal criteria verminderd tot drie. Tevens is met deze criteria de wens van direct omwonenden invulling gegeven, namelijk dat de bouw van de nieuwe woningen niet moet leiden tot waardevermindering van de omliggende woningen. Om deze reden moeten de woningen harmoniëren met de omgeving en worden excessen, zoals een knalroze woning met gouden sterren, niet toegestaan.</p> |

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                           | Daarnaast dragen de welstandscriteria bij aan de duurzaamheidsdoelstelling van de gemeente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Wat moeten we meewegen bij dit besluit:<br>kanttekeningen | <p><b>1. Wijzigingsplan</b><br/>U zou het wijzigingsplan niet of gewijzigd kunnen vaststellen. Aangezien er slechts 1 zienswijze is ingediend en die bovendien is ingetrokken, ligt het gewijzigd vaststellen niet voor de hand.</p> <p><b>2. Nog te sluiten Allonge</b><br/>U kunt ervoor kiezen om met de vaststelling van het wijzigingsplan te wachten totdat de Allonge tussen partijen is overeengekomen. Het project loopt dan naar verwachting 4 tot 8 weken vertraging op. Ook zou u ervoor kunnen kiezen om de gemeentelijke ecologische zone, opgenomen in het bestemmingsplan Lisse Dorp 2010 en het wijzigingsplan, te schrappen en om deze reden niet op te nemen in de Allonge. In het geval u dit wenst dient u eerst middels ecologisch onderzoek te onderzoeken of dit wettelijk toegestaan is en/of dit niet ertoe leidt dat u deze natuurwaarden elders moet compenseren. Mocht uit dit onderzoek blijken dat het schrappen van deze zone mogelijk dan dient u dit middels een bestemmingsplanherziening planologisch te regelen.</p> <p><b>3. Welstandscriteria</b><br/>U zou ervoor kunnen kiezen om de huidige welstandscriteria uit de Welstandsnota te handhaven. Hiermee beperkt u de mogelijkheden voor kopers van de bouwkavels om hun droomhuis te realiseren. Daarnaast worden de huidige criteria door de Welstandscommissie als niet helder en tegenstrijdig ervaren. Door zijn de huidige regels voor zowel de Welstandscommissie als kopers moeilijk toe te passen.</p> |
| Wat kost het                                              | <p>De kosten van de wijzigingsprocedure zijn verhaald via de gesloten gronduitgifteovereenkomst. Hiertoe is reeds 5% van de koopsom betaald. Het vaststellen van het wijzigingsplan leidt er op basis van deze overeenkomst toe dat Adriaan van Erk ook de andere afgesproken betalingen moet verrichten.</p> <p>In de gronduitgifteovereenkomst is opgenomen dat 10% van de koopsom door Adriaan van Erk twee weken na het onherroepelijk worden van het Wijzigingsplan. Daarnaast is opgenomen dat uiterlijk drie maanden na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan de grond moet zijn aangekocht door het resterende deel van de koopsom te betalen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Aanpak, uitvoering en participatie                        | <p>Na vaststelling wordt een publicatie hiervan gepubliceerd. Vervolgens ligt het plan voor 6 weken ter inzage. Tijdens die periode kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Raad van State. Na afloop van de termijn en bij geen beroep (wat aannemelijk is, omdat er geen zienswijzen zijn ingediend) is het plan onherroepelijk en kan Van Erk de verkoop van de 12 kavels starten.</p> <p>Adriaan van Erk is verantwoordelijk voor de communicatie. Voor de start van het bouwrijp maken en de bouw van de woningen worden bewoners schriftelijk geïnformeerd.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Duurzaamheid                                              | <p>Eén van de drie welstandscriteria luidt:<br/>De gebruikte materialen moeten van duurzame kwaliteit zijn. Dit criterium moet bijdragen aan de duurzaamheid van 12 woningen.</p> <p>Naast dit criterium, zijn er geen extra duurzaamheidsafspraken in de plannen opgenomen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Hillegom-Lisse-Teylingen                                  | nvt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Urgentie                                                  | Gezien de 80 geïnteresseerde kopers is er een grote behoefte aan bouwkavels in het dure segment. Hierdoor bestaat voor dit woningsegment grote druk op de woningmarkt. Door dit bouwplan wordt deze druk enigszins verlicht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Evaluatie                                                 | In het projectteam zal binnen 3 maanden na vaststelling van het wijzigingsplan, de Allonge en de welstandscriteria deze producten worden geëvalueerd. Daarnaast zal afronding van het project het gehele project worden geëvalueerd. Over deze evaluaties zal worden gerapporteerd aan het college.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Bijlagen en achtergrondinformatie                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bijlage 1: De huidige welstandscriteria</li> <li>• Bijlage 2: De voorgestelde welstandscriteria</li> <li>• Bijlage 3: Raadsvoorstel tot Vaststelling Welstandscriteria Don Bosco</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

- Bijlage 4: Verbeelding Wijzigingsplan
- Bijlage 5: Toelichting Wijzigingsplan
- Bijlage 6: Regels Wijzigingsplan
- Bijlage 7: 6 Bijlagen bij Wijzigingsplan