

Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststelling bestemmingsplan Kruishoorn, fase 1

aan: de raad van de gemeente Lisse

zaaknummer: Z-18-068165
datum voorstel: 4 februari 2019
datum collegevergadering: 19 februari 2019
datum raadsvergadering: 28 maart 2019
agendapunt: 13
portefeuillehouder: Mevr. J.M.P. Van der Laan
behandelend ambtenaar: José Feijen
e-mailadres: J.Feijen@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. De zienswijzen van de indiener zoals verwoord in de Nota beantwoording zienswijzen, in behandeling te nemen en na overweging niet tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijzen.
2. Het bestemmingsplan Kruishoorn fase 1 met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0553.bpKruishoornFase1-Vax1 vast te stellen met in achtname van de bijgevoegde en bij het raadsbesluit behorende Nota van zienswijzen;
3. Het beeldkwaliteitsplan Greveling vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Op 30 mei 2017 heeft het college ingestemd met het in procedure brengen van het bestemmingsplan Greveling fase 1 via de coördinatieregeling. Inmiddels is de naam gewijzigd naar Kruishoorn, fase 1. Dit plan maakt de realisatie van 25 grondgebonden woningen mogelijk aan de Grevelingstraat op de voormalige locatie van Ruigrok - Den Dekker. Er is een anterieure overeenkomst ondertekend en er is op 11 oktober 2018 door u besloten dat er geen milieueffectrapportage in het kader van het Besluit m.e.r. benodigd is. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 21 november 2018 tot en met woensdag 2 januari 2019 ter inzage gelegen, met de mogelijkheid voor iedereen om een zienswijze in te dienen. Tijdens de terinzagelegging is er door één partij twee zienswijzen ingediend. Eén tegen het ontwerpbestemmingsplan en één tegen de ontwerp-omgevingsvergunning.

Omdat gebruik wordt gemaakt van de Coördinatieregeling Lisse 2013 zijn de planologische procedures voor de bestemmingsplanherziening en de omgevingsvergunning voor het bouwen samen tot één gezamenlijke procedure gevoegd. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt door het college de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend.

Bestaand kader en context

Voor de transformatie van bedrijven naar woningbouw is in 2001 het Masterplan Greveling opgesteld.

30 mei 2017, collegebesluit voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan Greveling fase 1 via de coördinatieregeling.

11 oktober 2018, raadsbesluit dat er geen milieueffectrapportage in het kader van het Besluit m.e.r. nodig is.

Beoogd effect

Doel van dit voorstel is om de realisatie van 25 woningen mogelijk te maken op de voormalige locatie van de bedrijven Ruigrok en Den Dekker aan de Grevelingstraat.

Woningbouw op deze locatie komt voort uit de doelstelling van het Masterplan Greveling 2001 ten behoeve van de transformatie van het voormalige bedrijventerrein.

Argumenten

1 De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

De ingekomen zienswijze heeft betrekking op een stuk grond buiten het plangebied van Kruishoorn, fase 1. Reclamant wil om diverse redenen dat het plan niet in twee fasen wordt gerealiseerd. In de (concept) nota beantwoording zienswijzen, zijn de zienswijzen per onderdeel beoordeeld en van een reactie voorzien.

2.1 Voor de transformatie van bedrijven naar woningbouw is in 2001 het Masterplan Greveling opgesteld.

Het voornemen is om conform het Masterplan gefaseerd woningen te realiseren. Deze woningen zijn niet mogelijk in het huidige bestemmingsplan Meerzicht. Om de woningen mogelijk te maken moet een planologische procedure worden gestart. Bijgevoegd bestemmingsplan biedt de juridische en planologische regeling voor de ontwikkeling van de woningen van de eerste fase aan de Grevelingstraat in Lisse. Het bestemmingsplan voldoet aan al het vigerende beleid. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende regeling om deze 25 woningen te kunnen bouwen.

2.2 Verschillende milieuaspecten zijn in opdracht van initiatiefnemer uitgezocht en leveren geen belemmeringen op voor het plan.

Deze aspecten (zoals bodem, archeologie, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluid, wegverkeerslawaai, flora en fauna) zijn verantwoord in de toelichting en de bijlagen van het bestemmingsplan.

2.3 Het plan voorziet in duurzaam ruimtegebruik

Door het benutten van ruimte in bestaand dorpsgebied (intensivering) en het vervangen van oude bedrijfsbebouwing door nieuwbouw, die beter voldoet aan de eisen van de tijd en voorziet in een actuele woonbehoefte wordt voorzien in een duurzaam ruimte gebruik.

3. Het beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied

Het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 10 van het bestemmingsplan) geeft richting aan de architectonische ontwikkeling van het woningbouwproject aan de Grevelingstraat. Het vormt samen met de welstandsnota Lisse 2015 het architectonisch toetsingskader voor de concrete bouw- en inrichtingsplannen als deze worden ingediend. Het geeft, samen met de andere planvormen die van rechtswege van toepassing zijn, richting aan de ruimtelijke ontwikkeling. Dit Beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling worden toegevoegd aan de welstandsnota Lisse 2015.

4. *Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist een exploitatieplan vast te stellen.*

Er is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal verzekerd is conform afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen

Er bestaat een risico dat fase II niet of later tot ontwikkeling komt. De anterieure overeenkomst is geldig voor fase I en fase II. De ontwikkelaar moet wel binnen 2 jaar na ondertekening van deze overeenkomst de stukken aanleveren voor het bestemmingsplan van fase II. Wanneer initiatiefnemer dit niet tijdig aanlevert kan er een nieuwe anterieure overeenkomst worden afgesloten voor fase II.

Financiële consequenties

De ontwikkelaar realiseert het plan voor eigen rekening en risico. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin het verhaal van kosten (inclusief eventuele planschadekosten) voor de gemeente is gewaarborgd. Ook het opstellen van het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Aanpak, uitvoering en participatie

Het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt toegezonden aan de overlegpartners en aan de initiatiefnemer. Na vaststellen van het bestemmingsplan wordt door het college de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen verleend. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt samen met de verleende omgevingsvergunning voor de mogelijkheid van beroep als één besluit ter inzage gelegd. Het besluit wordt kenbaar gemaakt in Het LisserNieuws, de Staatscourant en op de gemeentewebsite. Een dag na bekendmaking gaat de beroepstermijn van zes weken in. Beroep kan worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Dit kan worden gedaan worden door belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest schriftelijk of mondeling zienswijzen in te brengen tegen de ontwerpbesluiten en door belanghebbenden die al een zienswijzen hebben ingediend.

Het besluit treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of, wanneer gedurende die termijn beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is gevraagd bij de Voorzitter van die Afdeling, nadat op dit verzoek is beslist.

Duurzaamheid

De woningen die de ontwikkelaar gaat bouwen in project Grevelingen worden gebouwd vanuit de visie van Active House.

Active House is een visie op gebouwen die levens van hun bewoners gezonder en comfortabeler maakt, zonder het klimaat en het milieu negatief te beïnvloeden - op weg naar een schonere, gezondere en veiligere wereld.

De bewoner als uitgangspunt; De bewoner staat centraal in een Active House -woning. Initiatiefnemer besteedt extra aandacht aan wooncomfort, gezondheid, en opleverkwaliteit. Technische hoogstandjes matchen met klantverlangens. Om woonplezier en wooncomfort te verhogen en tegelijk de energierekening te verlagen.

Een active House wordt beoordeeld op de mate van interactie tussen binnenklimaat, energiegebruik en milieubelasting, waarbij wordt gestreefd naar de optimale balans.

Drie belangrijke pijlers bij Active House:

1. Comfort, veel daglicht, verse lucht

2. Energie – heeft een positieve invloed op de energiebalans van het gebouw. Alle, of bijna alle, benodigde energie wordt opgewekt door hernieuwbare bronnen geïntegreerd in het gebouw, of door lokale collectieve energievoorzieningen en het (landelijke) elektriciteitsnet.

3. Milieu; heeft een neutrale invloed op het milieu. Een Active House past in zijn omgeving door optimale afstemming op de lokale situatie, bewust gebruik van grondstoffen en de algehele milieubelasting gedurende de levensduur van het gebouw.

Tijdens de bouw van de woningen is er sprake van 100% afvalscheiding waardoor er direct sprake is van "grondstoffen" die direct naar de verwerkers hiervan kunnen worden getransporteerd. Het hout wat wordt toegepast is bijvoorbeeld verantwoord gekapt hout en fsc gecertificeerd.

De grondgebonden woningen zullen allen een epc = 0 krijgen (vanaf 2020 wordt dit wettelijk pas verplicht).

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Het betreft een voorstel voor de gemeenteraad van Lisse. Voor de overige gemeenten is dit niet relevant.

Urgentie

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. De ingekomen zienswijzen (geanonimiseerd);
2. De Nota beantwoording zienswijzen;
3. Het vast te stellen bestemmingsplan (toelichting, planregels, verbeelding en beeldkwaliteitsplan) met bijbehorende bijlagen.

namens het college van burgemeester en wethouders,

Dhr. J.W. Schellevis
secretaris

Mevrouw A.W.M. Spruit
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Lisse,

gelezen het collegebesluit van 19 februari 2019,


gelet op artikel 108 van de gemeentewet en artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening,

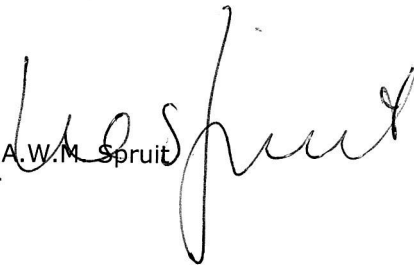
besluit:

1. De zienswijzen van de indiener zoals verwoord in de Nota beantwoording zienswijzen, in behandeling te nemen en na overweging niet tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijze.
2. Het bestemmingsplan Kruishoorn fase 1 met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0553.bpKruishoornFase1-Vax1 vast te stellen met in achtneming van de bijgevoegde en bij het raadsbesluit behorende nota van zienswijzen;
3. Het beeldkwaliteitsplan Greveling vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 28 maart 2019,

b/a


Mevrouw drs. M.G.J. Veeger
griffier


Mevrouw A.W.M. Spruit
voorzitter

