



Raadsvoorstel Besluitvormend

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Elka

aan: de raad van de gemeente Lisse

zaaknummer: Z-19-094307

datum voorstel: 28 oktober 2019

datum collegevergadering: 5 november 2019

datum raadsvergadering: 28 november 2019

agendapunt: 8

portefeuillehouder: Mevr. J.M.P. Van der Laan

behandelend ambtenaar: René van der Straaten

e-mailadres: r.vanderstraaten@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

Het bestemmingsplan Elka met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0553.bpdorp2010elka-Vax2 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het op 20 juni 2019 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan.

Inleiding

Het bouwplan Elka omvat 26 appartementen, 14 eengezinswoningen, een waterkom met 40 ligplaatsen voor boten, een steiger en een recreatieve verblijfplaats voor omwonenden.

Om dit bouwplan mogelijk te maken zijn de volgende drie besluiten gecoördineerd in één procedure:

1. Het besluit hogere waarden d.d. 9 mei 2019
2. De vaststelling van het bestemmingsplan op 20 juni 2019 door de gemeenteraad.
3. Het besluit op de omgevingsvergunningaanvraag

Tegen twee van de bovenstaande besluiten (het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning) is door drie partijen gezamenlijk beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie bijlage 5).
In dit beroepsschrift wordt de volgende bezwaren genoemd tegen het bouwplan Elka.

1. In het MER-Beoordelingsbesluit is niet meegewogen dat als onderdeel van het bouwplan een jachthaven wordt gerealiseerd.
2. In het MER-Beoordelingsbesluit is onvoldoende rekening gehouden met stikstofdepositie.

3. Er is geen borging dat de aanlegsteigers voor boten uitsluitend gebruikt kunnen worden door de kopers van de woningen.
4. Het plan voldoet niet aan de gemeentelijke Toekomstvisie.
5. De gemeenteraad heeft onvoldoende gemotiveerd waarom de bouwhoogte passend is in de omgeving.
6. De gemeenteraad heeft onvoldoende gemotiveerd waarom het wenselijk was om de openbare landtong af te sluiten.
7. De laddertoets voor duurzame stedelijke ontwikkeling is onjuist vastgesteld.
8. De parkeerbehoefte is onjuist vastgesteld, waardoor er onvoldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
9. Doordat geen planschade onderzoek is uitgevoerd is project financieel-economisch niet uitvoerbaar.

Op basis van het juridisch advies van Potjonker Advocaten konden in het verweerschrift de volgen vijf punten (1, 4, 5, 6 en 9) adequaat worden beantwoord (zie hiervoor bijlage 6). Gelet op dit beroep dient de "toelichting van het bestemmingsplan" op drie punten (2., 7. En 8.) te worden aangepast en wordt de gemeenteraad hangende het beroep gevraagd om een zogenaamd herstelbesluit te nemen. Dit gaat om een nadere motivering ten aanzien van de ladder van duurzame verstedelijking, de stikstofdepositie en parkeren. Daarnaast wordt een aanvullende regel opgenomen in de "regels van het bestemmingsplan" voor wat betreft het uitsluitende gebruik van de aanlegsteigers door bewoners dan wel eigenaren van de betreffende woningen.

Naast de gewijzigde vaststelling van het bestemmingplan heeft het college ook twee aanvullende besluiten genomen. Zo vult het college de omgevingsvergunning aan met een voorschrift met het oog op het voorkomen van stikstofdepositie op natura2000-gebieden. Tevens is er een allonge bij de anterieure overeenkomst om ook civielrechtelijk het gebruik van de steigerplaatsen door derden te voorkomen.

Bestaand kader en context

De grondslag van het voorliggende besluit is gelegen in het besluit van de gemeenteraad d.d. 20 juni 2019 tot vaststelling van het bestemmingsplan Elka.

Beoogd effect

Doel van dit voorstel is om op advies van Pot Jonker Advocaten gedurende de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan aan te passen. Hierdoor kan het gewijzigd besluit tot vaststelling naar verwachting de rechtelijke toetsing doorstaan.

Argumenten

1.1 Het beroepschrift geeft aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan op een drietal punten aan te passen.

In het beroepschrift zijn drie punten aangevoerd die in het bestemmingsplan nader gemotiveerd moeten worden, te weten de ladder van duurzame verstedelijking, stikstofdepositie en parkeren. Gelet op de beroepsgronden zijn aanvullende c.q. nadere motiveringen opgesteld.

- De ladder van duurzame verstedelijking is geactualiseerd, omdat de rapportage ouder was dan twee jaar, er inmiddels nieuwe beleidsregels beschikbaar zijn gekomen en de door ontwikkelaar gehanteerde verkoopprijzen afwijken van de prijzen die in het 2^e kwartaal 2019 bekend zijn gemaakt.

- Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State inzake het Programma Aanpak Stikstofdepositie moest de wijze waarop de stikstofdepositie op het dichtst bij gelegen Natura2000-gebied werd berekend worden herzien. Op basis van de nieuwe regels, de aangepaste rekenmethode (aerius) is een nieuwe rapportage opgesteld, waaruit blijkt dat er geen significante effecten zijn op het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, mits gebruik wordt gemaakt van het in rapportage voorgeschreven bouwmaterieel. Om dit laatste te borgen hebben wij aan de omgevingsvergunning een voorwaarde verbonden.
- Er is een second opinion over de vaststelling van de parkeernormen en de parkeerbalans gevraagd en verkregen, omdat de indieners van het beroepschrift hierbij vraagtekens stelden. Uit deze second opinion blijkt dat de parkeernormen en de parkeerbalans op een juiste wijze conform zowel het gemeentelijk beleid als de CROW-richtlijn zijn bepaald.

Bovenstaande stukken zijn getoetst en het bestemmingsplan is hiermee aangevuld. De aanvullende motiveringen hebben niet geleid tot wijziging van de conclusies van de verschillende paragrafen van de toelichting.

1.2 In de planregels dient een aanvullende gebruiksbepaling te worden opgenomen ten aanzien van het gebruik van de aanlegsteigers voor boten.

In het beroepschrift is aangegeven dat op dit moment niet of onvoldoende is geborgd dat het gebruik van de steigers enkel en alleen is toegestaan voor de bewoners en eigenaren van de veertig woningen. Hierdoor bestaat het gevaar dat het aantal geplande parkeerplaatsen bij het bouwplan te weinig is doordat niet uitgesloten is dat derden een ligplaats zouden kunnen kopen en/of huren en/of gebruiken. Om dit te voorkomen stellen wij voor om een aanvullende gebruiksregel op te nemen in het bestemmingsplan die dit voorkomt. Aanvullend hieraan hebben wij een Allonge met de ontwikkelaar gesloten die privaatrechtelijk de verkoop, het verhuur of anderszins gebruik door derden uitsluit.

Wat moeten we meewegen bij dit besluit: kanttekeningen (nadelen en risico's)

Mogelijk dienen belanghebbende beroep in bij de Raad van State.

Tegen de onderdelen van het bestemmingsplan die gewijzigd worden vastgesteld door de gemeenteraad staat beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State open. Daarnaast is het reeds eerder ingediende beroepschrift van rechtswege gericht tegen het herstelbesluit.

Wat kost het?

Geen aanvullende kosten

Duurzaamheid

De voorziene duurzaamheidsmaatregelen in het bouwplan blijven als gevolg van dit besluit ongewijzigd.

Aanpak, uitvoering en participatie

Na vaststelling van het collegebesluit hebben we de omwonenden, de omliggende bedrijven, de indieners van een zienswijzen en de bewonersgroepen schriftelijk geïnformeerd. Aanvullend hieraan heeft de gemeentelijke projectleider de indieners van een zienswijzen en de voorzitter van de bewonersgroepen ook persoonlijk over dit besluit geïnformeerd en ze er actief op gewezen dat deze bij behandeling in de raadscommissie R&I hun standpunt ten aanzien van dit herstelbesluit mondeling in de gemeenteraad kenbaar konden maken.

Na besluitvorming door de gemeenteraad en college informeren wij de omwonenden, de omliggende bedrijven, de indieners van een zienswijzen en de bewonersgroepen over de besluitvorming.

Hillegom-Lisse-Teylingen (H LT)

Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op de gemeenteraad van Lisse.

Urgentie

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

- 1.1 Overzicht wijzigingen bestemmingsplan
- 1.2 Overzicht wijzigingen omgevingsvergunning
- 2.1. Gewijzigd bestemmingsplan Elka – regels
- 2.2 Gewijzigd bestemmingsplan Elka – toelichting
- 2.3 Gewijzigd bestemmingsplan Elka- verbeelding
- 2.4 Gewijzigd bestemmingsplan Elka - bijlagen
3. Gewijzigd besluit op de omgevingsaanvraag
4. Allonge II
5. Beroepschrift (geanonimiseerd)
6. Het verweerschrift


Raadsbesluit

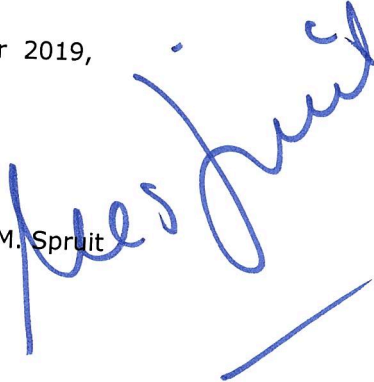
De raad van de gemeente Lisse,
gelezen het collegebesluit van 5 november 2019,
gelet op artikel 108 van de gemeentewet en artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening,

besluit:

1. Het bestemmingsplan Elka met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0553.bpdorp2010elka-Vax2 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het op 20 juni 2019 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 28 november 2019,


Mevrouw drs. M.G.J. Veeger
Griffier


Mevrouw A.W.M. Spruit
Voorzitter

