



Bestemmingsplan 3^e Poellaan 89, Lisse

Toelichting

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Doel bestemmingsplan	6
1.4	Geldend bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	7
2	Plangebied	9
2.1	Ontstaansgeschiedenis en gebiedskenmerken	9
2.2	Bedrijfssituatie nu en planbeschrijving	12
3	Beleidskader	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.3	Provinciaal beleid	18
3.4	Regionaal beleid	27
3.5	Gemeentelijk beleid	30
4	Milieu- en omgevingsaspecten	35
4.1	Inleiding	35
4.2	Milieu-aspecten	35
4.3	Omgevingsaspecten	48
5	Juridische planbeschrijving	62
5.1	Planonderdelen	62
5.2	De bestemmingen	63
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	65
6.1	Economische uitvoerbaarheid	65
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	66
1.	Verkenkend bodemonderzoek + asbest in grond 3 ^e Poellaan 89, APS, februari 2020	
2.	Quick scan flora en fauna 3 ^e Poellaan, Laneco, 12 februari 2020	
3.	Verslag informatiebijeenkomst 3 ^e Poellaan 89, Veldhoven en partners, 16 mei 2020	
4.	Memo: Archeologie 3 ^e Poellaan Lisse, VdZ Ruimtelijk Advies, 19 september 2020	
5.	Nota inspraak Voorontwerp bestemmingsplan 3 ^e Poellaan 89 te Lisse, gemeente Lisse, oktober 2020	
6.	Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 3 ^e Poellaan te Lisse, gemeente Lisse, april 2021	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de 3^e Poellaan 89 in Lisse is het bollenbedrijf van de fa. Rutgrink & Zn. gevestigd. De locatie leent zich in logistiek opzicht echter niet goed voor een bollenbedrijf met een concurrerende omvang. Ook leveren de diverse omliggende woningen (milieuhygiënische) beperkingen op ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden. Het bedrijf is voornemens naar elders te verplaatsen, het bedrijf ter plaatse te beëindigen en de bedrijfsopstallen te slopen. In ruil daarvoor bestaat de wens vier particuliere woningen te realiseren in het kader van de Ruimte voor ruimteregeling zoals die geldt in de Duin- en Bollenstreek. Deze woningen worden ook wel 'Greenport' of 'GOM'woningen genoemd. De basis hiervoor is gelegen in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016 (ISG). De initiatiefnemers hebben met onder meer de provincie en de Greenport OntwikkelingsMaatschappij (GOM) gesprekken gevoerd om te bezien of woningbouw op de leeggekomen bedrijfslocatie mogelijk is. Uit de gesprekken met de provincie en de GOM is gebleken dat er bereidheid is tot medewerking van het amoveren van de huidige bebouwing en de realisatie van maximaal 4 "Greenport Woningen" waardoor mede het areaal bollengrond vergroot.

Nu het initiatief past binnen de ISG en er voor het overige ook geen stedenbouwkundige en ruimtelijke bezwaren zijn tegen het plan, kan er meegewerkt worden aan het initiatief. Wel dient hiervoor het bestemmingsplan herzien te worden; het geldende bestemmingsplan voorziet immers niet in het initiatief. Dit document vormt de toelichting van dat bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat het gehele bedrijfsperceel van het bollenbedrijf van de fa. Rutgrink, gelegen aan de 3^e Poellaan 89 en 91 te Lisse (de huidige bedrijfswoning is no. 91 en deze wordt tevens meegenomen). Deze laan ligt in het uiterste zuiden van de gemeente Lisse, en even ten noorden van Sassenheim.



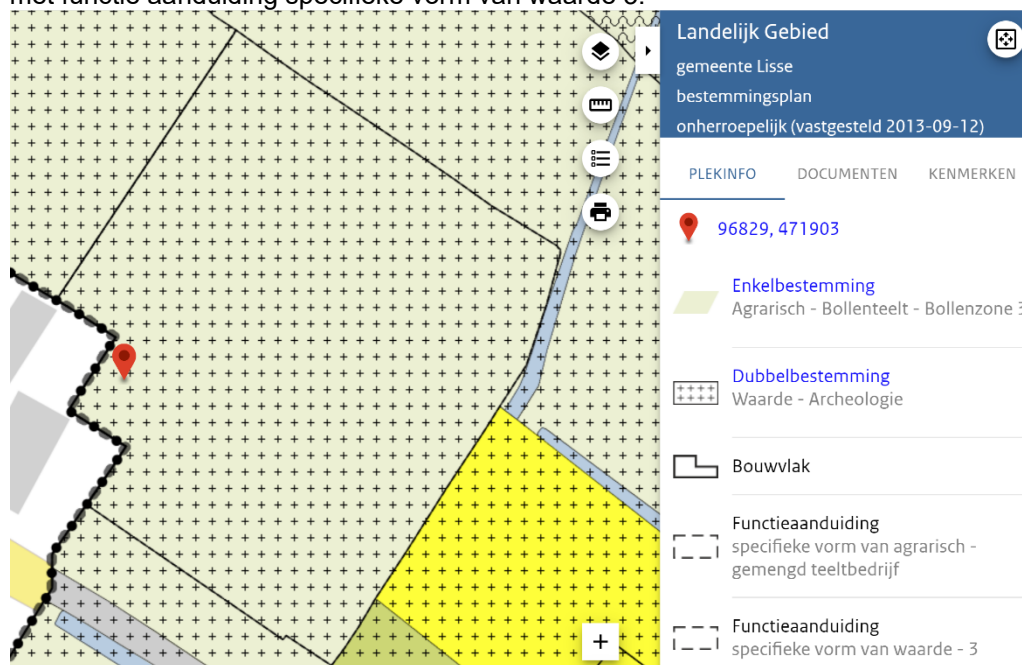
Ligging plangebied

1.3 Doel bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft tot doel nieuwbouw van 4 Greenportwoningen mogelijk te maken. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en krijgt ook een woonbestemming. De mogelijkheid voor het realiseren van kassen/bedrijfsgebouwen wordt tegelijk wegbestemd. Als de bedrijfsgebouwen eenmaal zijn gesloopt kunnen deze dus ook niet meer terug komen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt nu het bestemmingsplan Landelijk Gebied, zoals vastgesteld op 12 december 2013. Er is een enkelbestemming Agrarisch-bollenteelt-bollenzone 3 opgenomen met een bouwvlak en een functie aanduiding specifieke vorm van agrarisch-gemengd teeltbedrijf. Tevens geldt er een dubbelbestemming Waarde – Archeologie met functie aanduiding specifieke vorm van waarde 3.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Landelijk Gebied (Lisse)

De voor 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van een bollenteeltbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder b;
- behoud en versterking en herstel van de voorkomende landschaps- en cultuurhistorische waarden, in de vorm van:
 - bollenvelden;
 - kenmerkende landschapsstructuur;
 - landschapselementen in de vorm van houtwallen en -singels, geriefhoutbosjes en overige groenvoorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gemengd teeltbedrijf': tevens de uitoefening van gemengde teeltbedrijven zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder f;

- de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen;
- met daaraan ondergeschikt:

aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

de in tabel 5.1 genoemde toegestane nevenfuncties met bijbehorend maximaal m² aan bebouwing en gronden, die in gebruik mogen worden genomen ten dienste van de nevenfunctie.

Een gemengd teeltbedrijf is ingevolge het bestemmingsplan een bedrijf dat in gelijke mate zowel gericht is op het duurzaam en intensief telen van bloembollen, bolbloemen, snijbloemen en van vergelijkbare laagblijvende eenjarige en vastbloeiende tuinplanten in zowel de volle grond als onder glas, alsmede van vollegrondse tuinbouwproducten als eenjarige wisselteelt en dat ten minste 3.000 m² glas duurzaam in gebruik heeft.

Hoewel het bouwvlak geheel bebouwd mag worden, is het gebruik voor regulier wonen niet toegestaan. Het plan om vier nieuwe woningen te bouwen en de bedrijfswoning als reguliere woning in gebruik te nemen, past dus niet binnen het bestemmingsplan.

De voor Waarde-Archeologie 3 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor behoud en de bescherming van archeologische waarden. De aanduiding specifieke vorm van waarde 3 duidt er op dat archeologisch onderzoek moet plaatsvinden indien de bodemingreep groter is dan 100 m² of dieper dan 30 cm. Zie voor archeologie hiervoor hoofdstuk 4.

Volledigheidshalve wordt aangegeven dat tevens een Parapluplan parkeren Lisse geldt. Van belang is dat dit plan regelt dat tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen in ieder geval begrepen wordt het gebruiken van gronden en bouwwerken, voor zover die zijn ingericht voor parkeren ter uitvoering van het gemeentelijk parkeerbeleid, voor ander gebruik dan parkeren. Tevens wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw (waaronder mede wordt begrepen het splitsen van een bestaande woning in een of meerdere woningen) of een omgevingsvergunning voor een afwijking van het gebruik wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

Tot slot geldt een bestemmingsplan Herziening Begrippen, waarin een aantal begrippen uit onderliggende bestemmingsplannen zijn aangepast e/o toegevoegd. Deze begrippen zijn voor zover relevant verwerkt in de regels van dit bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een omschrijving gegeven van de huidige situatie, de omgeving van het plangebied en de beoogde ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan bod waarin de relevante beleidsplannen die de verschillende overheden hebben opgesteld, wordt beschreven. De sectorale aspecten ten behoeve van het aantonen van de uitvoerbaarheid van het plan worden in hoofdstuk 4 behandeld. In dit hoofdstuk

worden achtereenvolgens de aspecten verkeer en verkeerslawaaï, milieu, waterhuishouding, ecologie en archeologie beschreven. In hoofdstuk 5 wordt kort een toelichting gegeven op de gekozen planvorm en de juridische regeling, zoals deze op de verbeelding en in de regels is opgenomen. In hoofdstuk 6 ten slotte wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Plangebied

In het volgende hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Allereerst komt in het kort de ontstaansgeschiedenis aan bod. Daarna volgt een beschrijving van het plan, waarna de ruimtelijke overweging volgt.

2.1 Ontstaansgeschiedenis en gebiedskenmerken

De 3^e Poellaan is een weg waarvan de geschiedenis verder terug gaat dan de 18^e eeuwse ontginning voor bollenteelt. Kenmerkend voor de bollenstreek is dat tussen de hoofdroutes (dwars)verbindingen lagen bij de dorpen. Deze dwarsverbindingen waren meest kleiwegen en 's winters dus vaak onbruikbaar. Voorbeelden van zulke dwarswegen zijn de Loosterweg, Buer-, Lijd- maar ook de 3 Poellanen. Langs deze wegen werd aanvankelijk vee gedreven.

Het plangebied is gelegen op de grens tussen een zanderij-vaartenlandschap – bollengebied en waardevol open grasland/herkenbare droogmakerij. Het bollenlandschap is een uniek ontginningslandschap ontstaan door het vergraven van oude duinen en strandwallen, het 'zanderijlandschap'. Kenmerkend is de afwisseling van kleurrijke bollenvelden (seizoensgebonden), verspreide bebouwing en begroeiing, vaarten en sloten. Bijzonder zijn de (restanten van) landgoederen en oude duinen. Door omspuiten van de gronden zijn ook grote delen van de strandvlaktes geschikt gemaakt voor de bollenteelt.



Historische atlas, ca. 1900

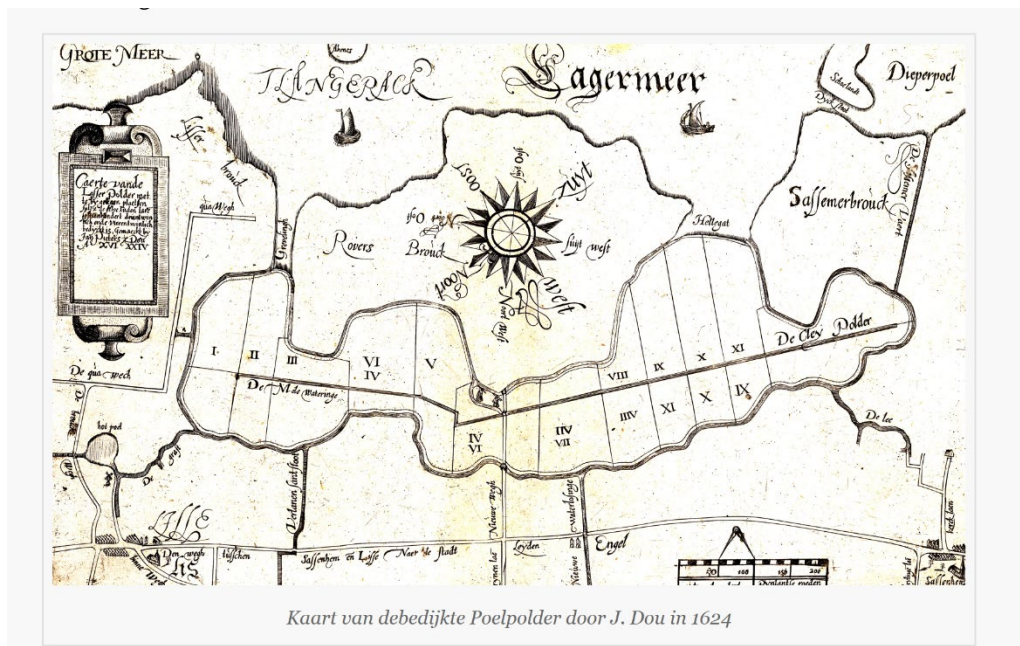
De bollenteelt is een belangrijke identiteitsdrager in dit gebied. De teelt is voor een deel specifiek gebonden aan de zanderijgronden en geeft de Bollenstreek kenmerkende landschappelijke kwaliteiten. De oude strandwallen zijn grotendeels afgegraven, maar bepalen nog steeds de huidige richting van belangrijke landschappelijke structuren: de bewoningslijnen, de trekvaart tussen Leiden en Haarlem, de spoorlijn en de rechte wegen hebben overeenkomstig de natuurlijke onderlegger een noord-

zuid-oriëntatie. De oorspronkelijke hoogteverschillen tussen strandwallen en strandvlakten zijn afgevlakt door afgraving van de wallen. Het zand van de oude duinen op de strandwallen werd later ook gebruikt voor stadsuitbreiding en wegeaanleg. Zo ontstond vanaf de achttiende eeuw een zanderijenlandschap, gekenmerkt door hoge wegen, bollenvelden en een rechthoekig patroon van brede watergangen.

Ter plaatse van de 3^e Poellaan gaat het bollengebied echter over in een weidegebied waar nog veeteelt plaatsvindt. Dit is op de historische atlas goed zichtbaar en geheel te verklaren vanuit het gegeven dat de strandwal hier over gaat in weidegebied. Deze gronden lagen ca. 2 m lager, waren natter en kwetsbaarder voor overstromingen. De Poellaan verwijst naar de Poelpolder, de polder ten oosten van Lisse/Sassenheim. De 'Poel' maakte onderdeel uit van de Leidse Meer.

Leiden had drie grote parochiekerken: de Pieterskerk, de Pancras- of Hooglandse kerk en de Lievevrouwekerk. Deze kerken hebben op basis van een kaart van Jan Pietersz Dou de Poel drooggelegd in 1624. Hiertoe wordt de Ringsloot/ Rijsloot gegraven. In de lengterichting van de polder komt de "Molenwatering", die uitkomt bij de molen aan de Meer.

Bij hevige regens en windstil weer stonden vaak delen van de polder onder water omdat de molen niet kon malen. Mede hierdoor is er nooit veel bebouwing ontwikkeld in de Poelpolder, reden waarom het gebied kan worden gekenschetst als open waardevol graslandgebied/ herkenbare droogmakerij.



Kaart drooglegging Poel(polder), J. Dou, 1624



Impressies plangebied (rechtsonder) en directe omgeving

Uiteindelijk is de 3^e Poellaan vanaf de strandwal geleidelijk wel bebouwd geraakt met zowel woningen als bedrijvigheid. Die bebouwing vormt een derde onderscheidenlijk kenmerk rondom het plangebied. De bebouwing is over het algemeen kleinschalig, dorps, en bestaat uit één of twee bouwlagen met kap met een wisselende oriëntatie en rooilijn over het algemeen dicht op de weg. Er komen zowel vrijstaande woningen als rijenwoningen voor. Ook ná het bollenbedrijf van Rutgrink komt nog her en der woonbebouwing voor alsook enkele agrarische bedrijven. De 3^e Poellaan komt uiteindelijk bij de Ringvaart van de Haarlemmermeer uit.

Het plangebied zelf bestaat uit functioneel vormgegeven bedrijfsbebouwing die willekeurig op het erf staan. Tevens is een bedrijfswoning aanwezig en vindt buitenopslag plaats van kuubskisten voor de bollenteelt.

De kernwaarden van de Bollenstreek zijn:

- Er is een Zanderijlandschap zichtbaar (afgegraven strandwallen) dat gekenmerkt wordt door een patroon van brede watergangen, hoge wegen, bollenvelden en hagen. Herkenbaar lineair patroon van kernen op oude strandwallen;
- Er zijn strandvlaktes, gelegen tussen de strandwallen, waar een laag veen op het zand is ontstaan;
- Het is een landschap met een vlak en open karakter en weinig opgaande beplanting. Slechts in de delen die nooit zijn afgegraven (met bewoning en belangrijke infrastructuur) is het oude strandwallen- en strandvlaktenlandschap zichtbaar;

De bollenteelt is nog steeds aan een sterke intensivering en schaalvergroting onderhevig. Het is een productielandschap met veel dynamiek, waar grondruil en verbetering van de ontsluiting en ontwatering nog steeds aan de orde is.

2.2 Bedrijfssituatie nu en planbeschrijving

Het bedrijf van de fa. Rutgrink en Zn. wordt vanwege logistieke overwegingen verplaatst. De 3^e Poellaan is een vrij smalle weg die zich niet goed leent voor een efficiënte ontsluiting. Bovendien zijn aan de 3^e Poellaan diverse woningen aanwezig en heerst een '30km/h sfeer' waardoor conflicten kunnen ontstaan tussen het langzaam verkeer/ regulier autoverkeer, bewoners (bijv. spelende kinderen) en het bedrijfsverkeer. De ligging nabij woningen stelt ook in milieuhygienische zin beperkingen aan de bedrijfsvoering. Het geheel geeft door de functionele karakter en willekeurige plaatsing van de gebouwen een stedenbouwkundig weinig waardevolle en ietwat verrommelde aanblik. Gelet op de beschreven toenemende schaalvergroting en professionalisering binnen de bollensector, is de bedrijfsverplaatsing noodzakelijk. Een geschikte en beschikbare nieuwe locatie is gevonden aan de 1^e Loosterweg 1-f in Hillegom. De achtergebleven bedrijfslocatie komt vrij, waarbij nagedacht is over een vervolgfunctie.

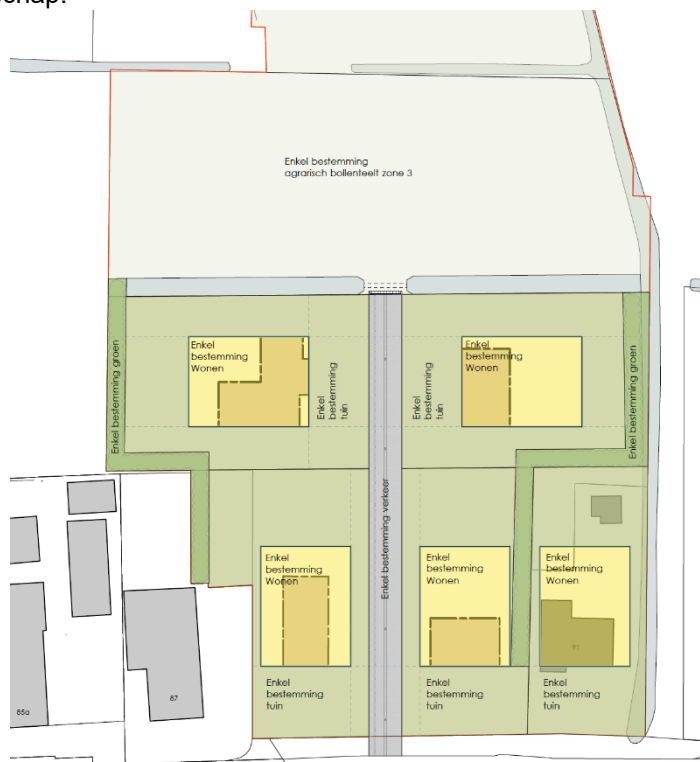


Situatieschets huidige situatie

Deze is gevonden door te kijken naar de Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016 en de hierin geformuleerde ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden in het geval van bedrijfsbeëindiging. Een Greenport is een tuinbouwgebied met een economische dynamiek die, vanuit het perspectief van de internationale concurrentiepositie, belangrijk is voor heel Nederland. Het doel voor het buitengebied in de Duin- en Bollenstreek luidt: herstructureren en versterken van een vitaal bollencomplex en de landschappelijke kwaliteit inclusief glastuinbouw. Met gebruikmaking van de voorheen bestaande provinciale Ruimte-voor-Ruimte regeling hebben in de achterliggende periode diverse saneringen van oude bollenteeltbedrijven en verspreid oud glas plaatsgevonden. Dit heeft onmiskenbaar tot een betere ruimtelijke kwaliteit en een grotere openheid geleid op de saneringslocaties. Op de locaties waar compensatiewoningen gebouwd worden kan zich echter een vermindering van de openheid voordoen. Hier is bij de evaluatie nadrukkelijk aandacht voor gevraagd. In de ISG2009

was reeds opgenomen om tenminste de helft van de compensatiewoningen binnen locaties voor greenportwoningen te concentreren. De provinciale Ruimte-voor-Ruimteregeling is vervallen. Er is echter een intergemeentelijke regeling opgezet waarbij gebruik gemaakt wordt van de Greenportwoningen: om het herstructureringsproces en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te financieren is in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek afgesproken om 500 Offensief- woningen (dun en duur) en 100 zogenaamde landgoedwoningen (heel dun en duur) in het buitengebied te bouwen. In de Regionale Woonagenda zijn deze twee categorieën samengevoegd tot 600 Greenportwoningen.

Met de bedrijfsbeëindiging en de sloop van de bedrijfsgebouwen worden zodoende twee doelen bereikt: een verouderd, verrommeld bedrijventerrein wordt gesaneerd waarna een zorgvuldig ontworpen woonenclave wordt teruggebouwd. Hierdoor wordt zowel functioneel als qua straat- en bebouwingsbeeld aansluiting gevonden bij de omgeving. Tevens verdwijnt bedrijvigheid nabij woonbebouwing zodat er minder overlast is van bedrijfsverkeer en bedrijvigheid. De financiële afdracht ten slotte wordt door de ISG gebruikt om elders te investeren in het verbeteren van de kwaliteit van het landschap.



Situatieschets nieuwe situatie, Veldhoven en partners

Verspreid over het terrein worden 4 vrijstaande woningen gerealiseerd; de bestaande bedrijfswoning (de meest rechtste woning op bovenstaande afbeelding) blijft behouden en wordt een reguliere woning. Het veld wordt in twee delen verdeeld door een eigen toegangsweg. De twee voorste woningen komen op gelijke rooilijn met de bestaande woning, zodat er een evenwichtig bebouwingsbeeld ontstaat. Tegelijk zijn deze woningen iets teruggelegen van de straat ten opzichte van de westelijk gelegen woningen. Dit verzacht het straat- en bebouwingsbeeld, waarmee de overgang van stedelijk naar landelijk gebied geduid wordt.

Aan de oost- en westzijde wordt een groene afscheiding gerealiseerd zodat de woningen landschappelijk ingepast worden ten opzichte van het aangrenzende open agrarisch gebied; aan de noordzijde scheidt een nieuw te realiseren watergang het woonerf af van de agrarische grond. Vanaf dat punt blijft de grond beschikbaar als bollengrond. Wel wordt het deel dat in het geldend bestemmingsplan ook binnen het agrarisch bouwvlak valt meegenomen in dit bestemmingsplan zodat het bouwvlak 'wegbestemd' wordt en hier zodoende geen bedrijfsgebouwen gebouwd kunnen worden. De kavelgrootte varieert van 950 tot 1.260 m². Het bouwvlak voor het hoofdgebouwde woning bedraagt steeds 300 m²; de maximale inhoud bedraagt 850 m³ inclusief aan- en uitbouwen. De woningen mogen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met kap. Door de gekozen maatvoering zijn woningen mogelijk die voldoen aan de moderne eisen, maar tegelijk wordt aangesloten bij de kleinschalige, landelijke schaal zoals die aan de 3^e Poellaan waarneembaar is. De woningen komen naar verwachting allen in de koopsector.

Het plan houdt rekening met de kenmerken van het landschap, de binnenduinrand, welke bestaat uit een patroon van strandwallen en strandvlakten parallel aan de jonge duinen. Door de afgraving en omsputtingen t.v.b. bollenteelt, weganaanleg en stadsuitbreidingen is het reliëf hier niet meer zichtbaar. De parallelle structuur is nog wel duidelijk zichtbaar. Er wordt ca. 5.000 m² bedrijfsbebouwing gesloopt en er komt ca. maximaal 1.800 m² bebouwing terug.

De landschappelijke kamerstructuur wordt versterkt door groene randen langs de kavels te maken. Daarnaast wordt watercompensatie gerealiseerd hetgeen het waterbergend vermogen van het gebied verbetert. De verkeerssituatie op de 3^e Poellaan verbetert omdat er minder (zwaar) vrachtverkeer zal plaatsvinden. Ook de milieuhygiënische situatie verbetert voor de omliggende woningen nu er geen agrarische bedrijvigheid meer aanwezig zal zijn en er ook niet meer kan komen. Het plan is stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar. In navolgende hoofdstukken wordt getoetst of het initiatief past binnen het ruimtelijk relevante beleid van diverse overheden en milieu- en omgevingsaspecten.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Aan ieder bestemmingsplan ligt een aantal uitgangspunten ten grondslag ten aanzien van de inrichting van de omgeving. Deze uitgangspunten vinden hun grondslag in algemeen gemeentelijk beleid. Ook is er beleid op deelaspecten ten aanzien van bijv. wonen, detailhandel, groen, welzijn etc. dat voor een ruimtelijk plan als het bestemmingsplan van belang is. Dit gemeentelijk beleid ten aanzien van de inrichting van het gemeentelijk gebied, heeft gestalte gekregen mede op grond van ruimtelijk beleid van hogere overheden, zoals het rijk en de provincie. Ook het beleid van het Hoogheemraadschap ten aanzien van waterbeheer en veiligheid speelt een rol.

Provinciaal en gemeentelijk beleid en het beleid van het hoogheemraadschap zijn ieder op hun beurt weer een vertaling van de meer abstracte regie op nationaal niveau, het rijksbeleid. Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid, worden hierna kort uiteengezet. Het gemeentelijk beleid, dat de achterliggende gedachten van het bestemmingsplan vormt, komt daarna aan de orde. Het beleid van hoogheemraadschap en gemeente met betrekking tot het aspect water is in een separate paragraaf in hoofdstuk 4 opgenomen, als onderdeel van de watertoets.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Deze visie heeft als doel een concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig Nederland tot en in 2040 te realiseren en is in 2012 vastgesteld. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt dan ook (onder meer) zowel de structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Ruimte als bijvoorbeeld de Nota Mobiliteit. De SVIR is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer vastgesteld en is op 13 maart 2012 in werking getreden.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Richting 2040 worden ambities geformuleerd: rijksinvesteringen zijn in dit verband slechts een van de instrumenten die worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van de rijksambities.

Bij de uitwerking van de doelstellingen worden “nationale belangen” onderscheiden (13 in totaal). Voor de verwezenlijking c.q. behartiging van deze belangen worden

rijksinstrumenten ingezet. Voor het overige kan de sturingsfilosofie van de visie als decentraal worden omschreven waarbij de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk naar provincies en gemeenten wordt gebracht. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschappen laat het Rijk bijvoorbeeld over aan de provincies en gemeenten (Het Rijk benoemt nog rijksdoelstellingen gericht op een goed werkende woningmarkt voor heel Nederland. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports zoals Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a. zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking).

Het laatste nationale belang, zorgvuldige afweging, is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De regeling komt er op neer dat van bepaalde ontwikkelingen nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Beoordeling en conclusie

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Uit enkele uitspraken - Zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4-201501297/1/R4 (plannen tot 11 woningen zijn niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Gelet hierop valt de ontwikkeling zoals vervat in dit bestemmingsplan ook niet als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder aan te merken en hoeft er verder niet aan te worden getoetst.

3.2.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)**

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaagen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS (thans Natuur Netwerk Nederland~NNN). Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Huidige Status

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen zijn op 30 december 2011 in werking getreden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaagen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;

- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen overigens pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

Beoordeling en conclusie

In het Barro zijn geen regels opgenomen die indirect van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Er zijn geen rijksbelangen in het geding. De behoefte wordt in navolgende paragrafen aangetoond. Het plan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019)

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn er operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

De Omgevingsvisie omvat de volgende wettelijk verplichte plannen:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

De ruimtelijke koers die men wil varen laat zich als volgt omschrijven: een sterk Zuid-Holland is een slim en schoon Zuid-Holland. Er moet ruimte voor ontwikkeling zijn met waarborg kwaliteit. Daarbij zijn zes ambities benoemd:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid sluiten we aan op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede

omgevingskwaliteit.

Omgevingskwaliteit is het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Het gaat hier om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Met het oog op de invoering van de Omgevingswet in 2021 wordt dit verder ontwikkeld. De basis hiervoor is gelegd in de volgende onderdelen van 'omgevingskwaliteit':

- Een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken.
- Een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, waarin ook aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. De leefomgevingstoets is agenderend voor verdere beleidsontwikkeling. Hiertoe implementeren we een integrale beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit voor toekomstige kwaliteitsverbetering.
- Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. In de bijlage zijn de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit' opgenomen, behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening.

Om de verschillende waarden en kenmerken te kunnen benoemen en tot hun recht te laten komen, is gekozen voor een ordening in vier lagen:

1. Laag van de ondergrond
2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen
3. Laag van de stedelijke occupatie
4. Laag van de beleving

Op de ruimtelijk kwaliteitskaart ligt het plangebied op de kaart van cultuur- en natuurlandschappen in het bollenlandschap.



Ruimtelijke kwaliteitskaart

Relevant zijn voorts de gebiedsprofielen. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau en zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen. Ze bieden een gebiedsspecifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

Drie soorten ruimtelijke ontwikkeling

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.

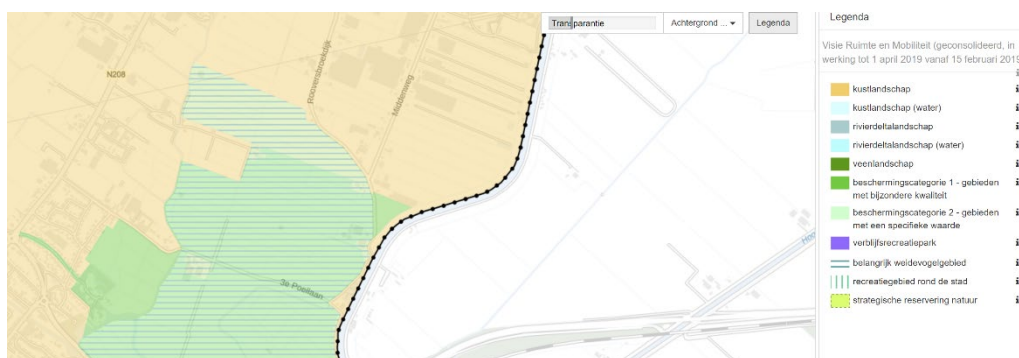
Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is. Er wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling; inpassing, aanpassing en transformatie.

Handelingskader Ruimtelijke Kwaliteit			
	Categorie 3 Groene ruimte	Categorie 2 Specifieke waarde	Categorie 1 Bijzondere kwaliteit
Inpassing	ja	na goedkeuring	na goedkeuring
Aanpassing	na goedkeuring	na goedkeuring	nee
Transformatie	na goedkeuring	nee	nee

Beschermingscategorieën

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. Er wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar ook onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

Binnen de laag van de natuur- en cultuurlandschappen ligt het gebied binnen het bollenlandschap. Nabij zijn gronden met een beschermingscategorie 1 resp. 2. Het gaat hier om graslanden in de Bollenstreek (lichtgroen) en natuur (groen). Het plangebied ligt hier buiten.



Laag van de natuur- en cultuurlandschappen met bescherming categorieën

Bollenlandschap

Het bollenlandschap is ontstaan door het vergraven van oude duinen en strandwallen en de aanleg van een fijnmazig vaartenstelsel ten behoeve van de bollenteelt. Kenmerkend is de afwisseling van kleurrijke bollenvelden (seizoensgebonden), verspreide bebouwing en begroeiing, vaarten en sloten. Bijzonder zijn de (restanten van) landgoederen en oude duinen. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door een afwisseling van parallel aan de kustlijn gelegen open en verdichte zones.

De kwaliteit en herkenbaarheid van dit landschap komen steeds verder onder druk door toenemende bedrijfsbebouwing en verstedelijking die niet geënt is op een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur. Mede door intensivering van de bollenteelt raakt het gebied daarmee steeds verder versnipperd. Het zicht op de bollenvelden wordt door bebouwing steeds meer beperkt.

Dit betekent dat een ontwikkeling bijdraagt aan een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur, op een logische plek in deze structuur ligt en toekomstbestendig is. Opgave hierbij is om de intensivering in de landbouw en de verstedelijking te koppelen aan een versterking van de landschappelijke structuur.

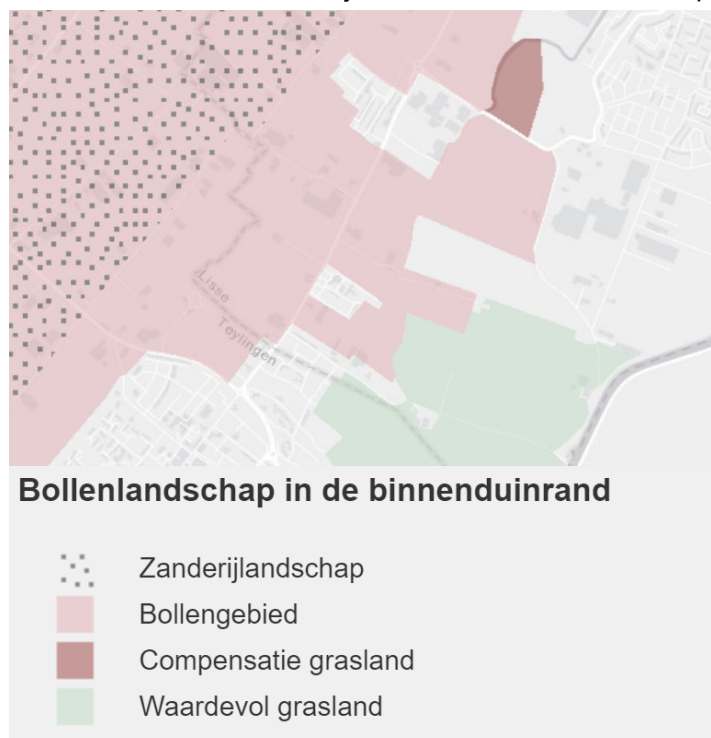
Ambities

Verbeteren van de beleefbaarheid en de aantrekkelijkheid van het unieke ontginningslandschap (bollenteelt).

- Het behouden en versterken van het zicht op de bollenvelden en het contrast tussen de open vlakten en de bestaande verdichte zones (bebouwing en beplanting).
- Koesteren van bebouwing die het gebied haar identiteit verleent zoals bollenschuren en arbeiderswoningen.
- Bedrijfsuitbreiding wordt zoveel mogelijk gekoppeld aan landschapsbouw, bijvoorbeeld door aanplant van erfbeplanting.
- Aantrekkelijkheid van het bollengebied versterken door landschapsbouw, bijvoorbeeld door:
 - toevoegen van beplanting op de strandwallen (lanen, houtwallen, boschages, hagen).
 - aanplant van hagen in het zanderijenlandschap.
 - aanleg van natuurvriendelijke oevers langs noord-zuid gerichte watergangen in de strandvlaktes en langs het boezemwater (zie ook Handleiding bedrijfsuitbreiding Duin- & Bollenstreek).

Richtpunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het contrast tussen de open en nog gave strandvlakten en de voor de bollenteelt in cultuur genomen (afgezande) oude duinen en strandwallen.
- Verdichting vindt plaats in reeds bestaande verdichte zones.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van het zicht op de bollenvelden en de aantrekkelijkheid van het bollenlandschap.



Herstructurering van het greenportgebied door landschapsverbetering, de sanering van verrommeling en schaalvergroting en intensivering gaat gepaard met de ambitie om het bollenareaal en de waardevolle graslanden te behouden. Daarnaast is er een integrale wateropgave voor de het greenportgebied.

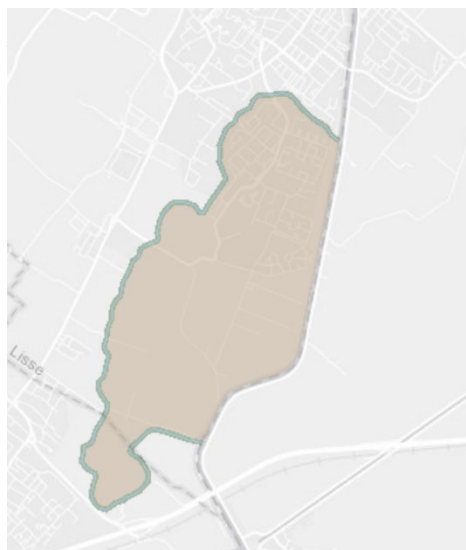
Het behoud van bollenareaal in de streek voor de greenport gebeurt door middel van bollengrondcompensatie voor ontwikkeling van functies die niet direct aan de bollenteelt zijn gerelateerd. Deze bollengrondcompensatie verloopt via de greenportontwikkelingsmaatschappij en voldoet aan de regels zoals ook in de Verordening ruimte zijn opgenomen.

Binnen het bollenlandschap worden waardevolle graslanden onderscheiden. Deze liggen in dit geval in de nabijheid van het plangebied maar er niet in (zie afbeelding vorige pagina).

Als aanvullende ambitie hiervoor geldt:

- In stand houden van de nog gave graslanden als contrast met de voor de bollenteelt in cultuur genomen (afgezande) oude duinen en strandwallen.
- Behoud van waardevolle graslanden als weidevogelgebieden.
- Behoud van de openheid van het landschap.

Meer precies gaat het hier om de Poelpolder, het enige open gebleven gebied tussen de Duin- en Bollenstreek en de veenplassen. De polder ligt twee tot drie meter lager dan de omgeving.



Poelpolder

- De droogmakerij blijft als eenheid herkenbaar door het beleefbaar houden van de randen (ringdijk en –vaart) en het hoogteverschil tussen laaggelegen droogmakerij en omringend land.
- Gezien de ligging van de polder op de overgang van kustlandschap en naar veenweidegebied, de polder openhouden voor de beleefbaarheid van het landschap.
- Behoud van waardevolle graslanden als weidevogelgebieden.
- Behoud van de openheid van het landschap.

Beoordeling en conclusie

De ontwikkeling draagt bij aan een ruimtelijke kwalitatieve verbetering. De openheid wordt niet aangetast omdat er in de huidige situatie geen sprake is van doorzichten naar het achterliggende open gebied. Er wordt ca. 5.000 m² bedrijfsbebouwing gesloopt en er komt ca. maximaal 1.800 m² bebouwing terug. Daarnaast wordt door de ontwikkeling bedrijfsverplaatsing mogelijk, zodat een bollenbedrijf op de nieuwe locatie op een efficiënte, economisch vatbare wijze de bedrijfsvoering kan continueren. Zodoende wordt een bijdrage geleverd aan de bestendiging van de bollensector. Het initiatief is zodoende in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.3.2 Omgevingsverordening (2019)

De Omgevingswet treedt in 2021 in werking. De provincie Zuid-Holland kiest ervoor om in aanloop naar de komst van de Omgevingswet twee belangrijke kerninstrumenten van deze wet – de omgevingsvisie en de omgevingsverordening – op basis van huidig recht vast te stellen. Deze verordening integreert achttien verordeningen met het oog op het vereenvoudigen en harmoniseren van de provinciale regels voor de fysieke leefomgeving.

Het algemene artikel 6.9 is op de gehele provincie van toepassing:

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen); als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

1° zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en

2° het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;

c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:

1° een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en

2° het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling.

In dit bestemmingsplan is ingegaan op de inpassing van het plan (beeldkwaliteit) in de omgeving. De functie is passend binnen het gebied/ de gebiedsidentiteit en is van kleinschalige aard zodat het gaat om inpassen.

Een ruimtelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als: bebouwing of gebruik van bebouwing of grond. Overwogen wordt dat de provincie bedoeld heeft nieuwe bebouwing of nieuw gebruik.

Voorts is artikel 6.17 Bollenteeltgebied van toepassing:

De verdere ontwikkeling van de Greenport Duin- en Bollenstreek tot een vitale, economisch concurrerende en duurzame greenport is van provinciaal belang. In verband hiermee streeft de provincie naar herstructurering van het bollencomplex, landschapsverbetering en handhaving van het teeltareaal bollengrond. Het bollenteeltgebied is aangeduid op kaart 11 van de verordening. Binnen het bollenteeltgebied bevinden zich ook bedrijfsgebouwen, (bedrijfs)woningen met erf en de eventuele kassen van de bollenteeltbedrijven.

Greenportwoningen en 'ruimte voor ruimte'-woningen

Een te verwachten ontwikkeling binnen het bollenteeltgebied is de bouw van zogenoemde 'greenportwoningen' en 'ruimte voor ruimte'-woningen. Afspraken hierover zijn gemaakt in het kader van de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek en de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek. Maximaal 600 Greenportwoningen kunnen zowel binnen als buiten het bollenteeltgebied worden gerealiseerd. Voor het bollenteeltgebied is hierover een specifieke uitzonderingsbepaling opgenomen in de verordening, omdat de verordening binnen het bollenteeltgebied slechts een beperkt aantal functies mogelijk maakt. De Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) verstrekt bouwtitels voor de realisering van Greenportwoningen. De opbrengst hiervan wordt ingezet ten behoeve van de projecten uit het meerjarenprogramma van de GOM.

Compensatieregeling bollenteeltgebied

Om de Greenport Duin- en Bollenstreek te laten functioneren is behoud van 1^e klas bollenteeltgebied van belang. Om dit behoud te kunnen combineren met andere belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen zoals beschreven in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek is door de regio een regeling uitgewerkt.

De compensatie van bollenteeltgebied dient plaats te vinden volgens de door de regio uitgewerkte regeling, behoudens de inzet van de 2e Poellaan. Daarbij wordt er uitgegaan van handhaving van het netto areaal 1e klas bollenteeltgebieden door het bijhouden van de ruimtelijke nulbalans door de GOM aan de hand van bestemmingsplannen en de referentiekaart Heijkoop. Compensatie van de bollenteeltgebieden dient plaats te vinden volgens het 40 (herstructureren bestaande areaal en tegengaan van verrommeling) - 30 (opwaarderen 2e klas bollenteeltgebieden) - 30 (omspuiten graslanden) principe. Er dient een financiële afdracht aan de GOM geregeld te zijn, wanneer bollenteeltgebied verdwijnt voor een ruimtelijk project waarbij sprake is van functieverandering van de bollenteeltgebieden en bij het verdwijnen van 1^e klas bollenteeltgebieden. Dus bij aantasting van planologisch bestemde bollenteeltgebied zal

conform de afspraak tussen de gemeenten in alle gevallen bollencompensatie via de GOM moeten plaatsvinden. Alleen voor 2e klas bollenteeltgebied bestaat er geen verplichting voor de GOM om de hectares verloren bollenteeltgebied daadwerkelijk fysiek te compenseren.

Van het 40-30-30 principe kan op de volgende wijze worden afgeweken:

Een tijdelijke krimp van het areaal is toegestaan met een bandbreedte, waarbij binnen 3 jaar minimaal 80 procent moet worden gecompenseerd. Binnen 6 jaar moet 100 procent van de te compenseren bollenteeltgebieden uit de eerste periode van 3 jaar zijn gecompenseerd. Dit kan cyclisch worden toegepast.

Vanwege de complexiteit van de herstructurering kan voor de eerste periode van 3 jaar 10 (absolute ondergrens) tot 20 procent via herstructurering worden gerealiseerd, 40 tot 50 procent (absolute bovengrens) via opwaarderen 2e klas bollenteeltgebieden en 40 tot 50 procent (absolute bovengrens) via ontsputten graslanden.

Bij de beoordeling van de bestemmingsplannen die in dit kader worden opgesteld, zal op deze aspecten worden toegezien. Bij bestemmingsplannen waarbij sprake is van het ontsputten van graslanden naar bollenteeltgebied moet voldoende inzicht geboden worden in de uitvoering van de herstructurering volgens het 40-30-30 principe en moet de haalbaarheid hiervan ook worden aangetoond. Dit geldt eveneens voor de eerste 3 jaar, waarbij van het 40-30-30 principe kan worden afgeweken. Het aantonen van de haalbaarheid dient plaats te vinden aan de hand van de voortgangsrapportages, jaarprogramma en meerjarenprogramma van de GOM.

Bij het ontsputten van graslanden die onderdeel uitmaken van het NNN moet worden voldaan aan de provinciale compensatieplicht. Bij bestemmingsplannen die dit mogelijk maken, moet de NNN-compensatie geregeld zijn.

Richtpunt:

- Bewaren/versterken van de afleesbaarheid van het landschap en behouden/versterken van het landgoedcomplex met landhuis, bijgebouwen, tuin, parkaanleg, blikveld en zichtlijnen.

Artikel 6.14 20 Ke contour

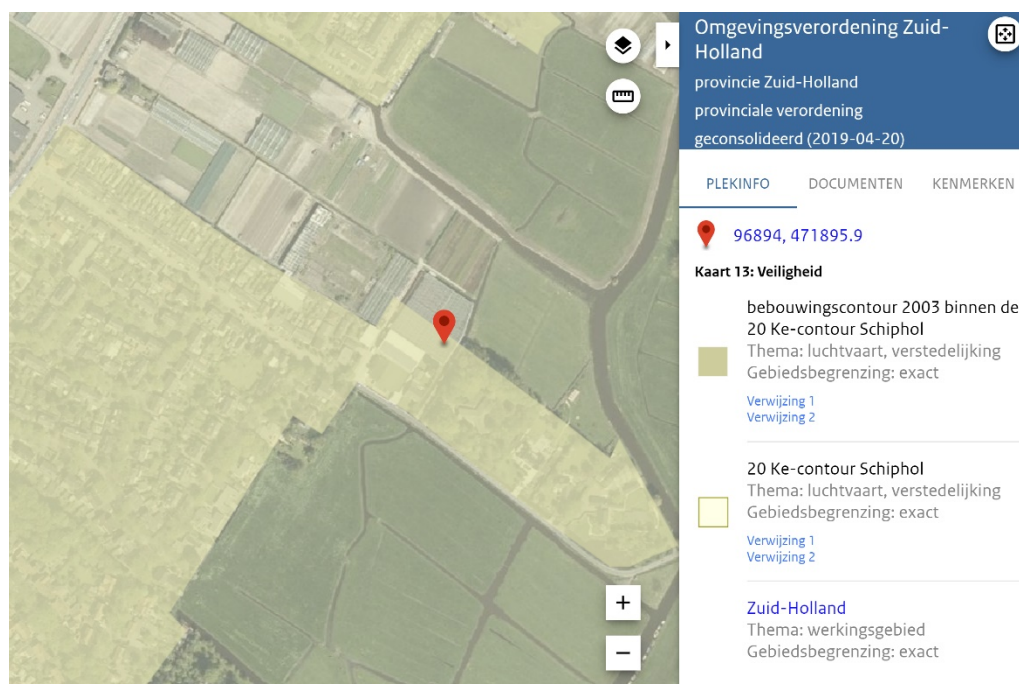
Dit artikel is van toepassing omdat het plan is gelegen binnen de 20 Ke-contour.

Voor de gronden binnen de 20 Ke-contour kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe woningen, uitsluitend binnen het bestaand stads- en dorpsgebied.

2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan in onderstaande gevallen voorzien in nieuwe woningen buiten bestaand stads- en dorpsgebied als het betreft:

- a. woningbouw binnen de voormalige bebouwingscontour van de streekplannen uit 2003, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 13 in bijlage II;
- b. de toevoeging van ten hoogste enkele woningen in reeds aanwezige lintbebouwing;
- c. de toevoeging van ten hoogste enkele greenportwoningen, als bedoeld in de Inter gemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek;

Dit plan betreft de ontwikkeling van enkele greenportwoningen als bedoeld in de ISG. Bovendien valt de locatie volgens de verwijzingen binnen de 20 Ke-contour binnen de bebouwingscontour 2003. Om beide redenen past het plan daarom binnen het gestelde in de Omgevingsverordening ten aanzien van de 20 Ke-contour.



Ligging plangebied binnen 20 Ke-contour

Conclusie

In dit hoofdstuk is ingegaan op de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. In Hoofdstuk 2 is gelet op de verordening de ontstaansgeschiedenis beschreven, de kenmerkende structuur en principes en de wijze waarop het plan daarbinnen past. Het plan past binnen de omgevingsverordening.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Ruimtelijk Perspectief 2030 (2008)

De gemeenteraden van Lisse, Hillegom en Noordwijkerhout hebben in hun vergadering van 12 februari 2008 het Ruimtelijk Perspectief 2030 vastgesteld. Het Ruimtelijk Perspectief 2030 is de gezamenlijke toekomstvisie van de gemeenten Lisse, Hillegom en Noordwijkerhout tot 2030. Hierin staat hoeveel ruimte er nodig is voor wonen, werken, mobiliteit, Greenport, landschap, natuur en water én recreatie en toerisme. Dit is vervolgens geanalyseerd om tot een aantal afgewogen ruimtelijke ambities en ontwikkelingen te komen. In nader op te stellen structuurvisies van de drie -afzonderlijke- gemeenten wordt het Ruimtelijk Perspectief 2030 vertaald binnen het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

3.4.2 Regionale structuurvisie Holland Rijnland 2020

Op 24 juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. De Regionale Structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 weer in de regio Holland Rijnland. Deze structuurvisie heeft geen formele juridische status maar is zelf bindend richting alle 15 gemeenten, bijvoorbeeld bij het opstellen van structuurvisies of bestemmingsplannen. Daarnaast

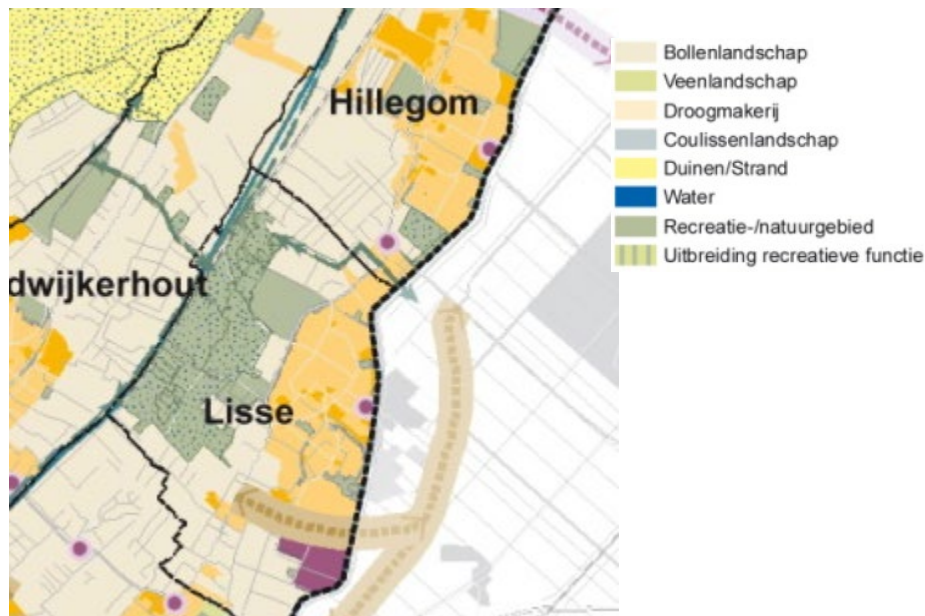
biedt het een kader bij toetsing van en inbreng voor provinciale en nationale ruimtelijke plannen zoals de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en nationale Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit.

De gemeenten binnen de regio Holland Rijnland hebben deze visie samen ontwikkeld om gezamenlijk te werken aan de toekomst van de regio. De regio wil op de scharnierplek tussen de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad een gebied zijn waar zij werken aan kwaliteit en waar het goed wonen, werken en recreëren is. De regio Holland Rijnland biedt een woonomgeving met een diversiteit aan woonmilieus in het hart van de Randstad, met woonlocaties als het duingebied bij Noordwijk en de binnenstad van Leiden. Holland Rijnland wil dit kenmerk benutten en verder uitbouwen, zodat de regio een topwoonregio in de Randstad wordt.

De regio zet in op blijvende openheid van het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide. Bij de herstructurering van de Greenport Duin- en Bollenstreek blijft de hoeveelheid bollengrond gelijk. De agrarische sector blijft de drager van het landschap.

Beoordeling en conclusie

Door de bouw van vier woningen op de gedachte locatie neemt het 1^e klas aangewezen bollenareaal af. Verloren bollengrond dient gecompenseerd te worden. De wijze waarop dit plaatsvindt is vastgelegd in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016, zie navolgende paragraaf. Met de bouw van de nieuwe woningen wordt een bijdrage geleverd aan de bestendiging van de agrarische sector omdat het de bedrijfsverplaatsing mogelijk maakt zodat het bedrijf doelgerichter kan functioneren. De locatie is gelegen op de grens tussen een recreatie-/natuurgebied en het bollenlandschap, zie navolgende afbeelding. Eerder is al aangegeven hoe het plan past binnen het landschap.



Uitsnede visiekaart

De voorgenomen ontwikkeling is zodoende in lijn met de regionale structuurvisie.

3.4.3 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016, Duin- en Bollenstreek (vastgesteld 2017)

De Duin- en Bollenstreek heeft een omvangrijke economische en landschappelijke vitaliseringsopgave. Om deze opgave voortvarend ter hand te nemen, hebben de Greenportgemeenten de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) opgericht. Een wettelijk bindend planologisch kader, waarbinnen de GOM goed kan opereren, is daarbij van groot belang. Mede daarom besloten de Greenportgemeenten in 2009 om deze Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) uit te werken en vast te stellen voor de Duin- en Bollenstreek. De ISG2009 kan worden gezien als een deelluitwerking van de Regionale StructuurVisie (RSV), die het intergemeentelijke samenwerkingsverband Holland Rijnland begin 2009 vaststelde.

De Duin- en Bollenstreek is één van de vier greenports van Nederland die economisch van groot belang. De ambities van Greenport(s) Nederland zijn hoog: een excellerende tuinbouw die in de toekomst, nog meer dan nu het geval is, bijdraagt aan de economie, werkgelegenheid, leefbaarheid, bereikbaarheid, gezondheid en voedselzekerheid van Nederland. Tegelijk is geconstateerd dat de verrommeling toeneemt. In het Pact van Teylingen (1996) en het Offensief van Teylingen (2004) is reeds de beleidsmatige bodem gelegd dit effect tegen te gaan en structureel aan kwaliteitsverbetering te verwerken. De uitgangspunten uit het Pact komen in wezen terug in de ISG.

Eén van de uitgangspunten is dat het totale areaal 1^e klas bollengrond niet mag afnemen. Dit heeft te maken met de benodigde kritische massa voor de hyacintenteelt, die maar eens per vijf jaar op dezelfde grond geteeld kan worden.

Om het herstructureringsproces en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te financieren is in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek afgesproken om 500 Offensief- woningen (dun en duur) en 100 zogenaamde landgoedwoningen (heel dun en duur) in het buitengebied te bouwen. In de Regionale Woonagenda zijn deze twee categorieën samengevoegd tot 600 Greenportwoningen.

Compensatiewoningen

Met gebruikmaking van de provinciale Ruimte-voor-Ruimte regeling hebben in de achterliggende periode diverse saneringen van oude bollenteeltbedrijven en verspreid oud glas plaatsgevonden. Dit heeft onmiskenbaar tot een betere ruimtelijke kwaliteit en een grotere openheid geleid op de saneringslocaties. Op de locaties waar compensatiewoningen gebouwd worden kan zich echter een vermindering van de openheid voordoen. Hier is bij de evaluatie nadrukkelijk aandacht voor gevraagd. In de ISG2009 was reeds opgenomen om tenminste de helft van de compensatiewoningen binnen locaties voor greenportwoningen te concentreren. De provinciale Ruimte-voor-Ruimtere-geling is vervallen. Het streven is om een intergemeentelijke regeling op te zetten en daarbij de samenhang met de Greenportwoningen te versterken.

Beoordeling en conclusie

De intergemeentelijke regeling is inmiddels opgezet. Eén van de voorwaarden voor de bouw van een greenportwoning is dat, door of namens de eigenaar van het beoogde

bouwperceel, een financiële afdracht dient plaats te vinden aan GOM ten behoeve van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op een andere locatie in het gebied van de Intergemeentelijke Greenport Duin- en Bollenstreek. Hier wordt met dit plan gebruik van gemaakt. Zodoende past het plan binnen de ISG.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Toekomstvisie Lisse 2020 (2009) en Structuurvisie “Vertalen, verbinden en versterken” (2011)

In deze visie beschrijft de gemeente het sociaaleconomische, toeristische en ruimtelijke gewenste beeld van Lisse in 2020. De toekomstvisie onderscheidt drie hoofddoelstellingen:

1. Bloeiend, bruisend en goede kwaliteit;
2. Ruimte; identiteit, kwaliteit, ontmoeten en verbinden;
3. Economie en toerisme: van Flower Science tot bruisend centrum.

Centraal geldt dat Lisse haar eigen identiteit en profiel heeft en die zal moeten uitwerken en gebruiken om Lisse in de toekomst aan voornoemde doelstellingen te laten voldoen. Lisse is in 2020 een dorp met stedelijke allure.

Wonen en leefbaarheid

Er is meer woonruimte nodig voor jongeren en ouderen. Nieuwe woonvormen als bijvoorbeeld generatiewoningen en tiny houses kunnen daarbij mogelijk worden. Vanuit Lisse zijn Amsterdam, Haarlem, Leiden en de Haarlemmermeer goed bereikbaar. Er is aandacht voor de (elektrische) auto, het openbaar vervoer en de (elektrische) fiets, met bijvoorbeeld brede fietspaden en voorzieningen. Een terugkerende wens uit het participatietraject is een park in Lisse, waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten. Dit is een van de plannen die Lisse verder wil uitwerken.

Cultuurhistorie

Voor wat betreft cultuurhistorie geldt dat het van belang is het cultuurhistorisch en industrieel erfgoed te behouden, bijvoorbeeld door herbestemming.

Ruimtegebruik

Vanwege de beperkt beschikbare ruimte streeft Lisse na zo efficiënt mogelijk om te gaan met die ruimte. Dit kan tevens de levendigheid bevorderen (meer activiteit). De recreatieve aantrekkingskracht van Lisse legt zijn beslag op de verkeersstructuur en de parkeervoorzieningen. Lisse wil voor de kwaliteit van de infrastructuur bevorderen; qua parkeren denkt men aan oplossingen zoals inpandig realiseren van parkeervoorzieningen. Steeds moet het dorpse karakter van het dorp in stand blijven.

3.5.2 Structuurvisie Lisse “Vertalen, verbinden en versterken”

De Structuurvisie is een ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie 2030 (zie boven). Centraal in deze visies staat het behoud en ontwikkeling van de Noordelijke Bollenstreek in ruimtelijke, sociale en economische zin. Lisse is echter niet alleen onderdeel van de Bollenstreek, maar ook een zelfbewuste, zelfstandige gemeente met uiteenlopende kwaliteiten. In 2020 wil Lisse dan ook niet alleen goed functioneren binnen de

Bollenstreek, maar vooral ook een aantrekkelijke plek zijn om te wonen, werken en recreëren. De toekomstvisie heeft hiervoor de handvatten gegeven die concreet zijn uitgewerkt in de Structuurvisie.

Om een economisch duurzame basis te kunnen blijven bieden en door het maken van duidelijke keuzes op het gebied van ruimtelijke ordening is het mogelijk de regio te versterken en tevens het open landschap te behouden. Lisse heeft zich met de omringende gemeenten verenigd in Holland Rijnland. Hierdoor kan Lisse haar stem nog beter laten horen op regionaal en nationaal niveau. Binnen Holland Rijnland werken de betrokken gemeenten gezamenlijk aan ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, natuur en landschap, verkeer en vervoer, samenleving en welzijn.

Op een lager schaalniveau is Lisse in 2005 met de gemeenten Hillegom en Noordwijkerhout een samenwerkingsverband aangegaan. Doel is de economische, ruimtelijke en maatschappelijke kracht van de Noordelijke Bollenstreek in samenhang te versterken en te ontwikkelen met aandacht voor zowel het bollencomplex als het open, cultuurhistorisch waardevolle landschap. Voor dit bestemmingsplan is vooral het thema Wonen relevant.

Bevolkingssamenstelling

Geconstateerd wordt in Lisse de komende jaren een verdere vergrijzing op treedt. Niet alleen de groep 65 jaar en ouder, maar ook de groep 55 tot 65 jaar groeit volgens de groeiprognose zoals uitgevoerd voor de gehele Noordelijke Bollenstreek (Companen, 2007).

Huishoudenontwikkeling

Ondanks de hiervoor genoemde stabilisering van de jongere leeftijdsgroepen zal het aantal huishoudens in deze leeftijdsgroepen in 2020 zijn toegenomen (zowel alleenstaande als tweepersoonshuishoudens). In overeenstemming met de groeicijfers van de leeftijdsgroep 55 jaar en ouder zal het aantal huishoudens in die leeftijdsgroep ook toenemen.

Woningbouw

Uit de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek, welke is doorvertaald in andere visies, volgt dat in de hele regio ruimte is voor in totaal 24.600 woningen, waarvan 12.900 buiten en 11.700 binnen stedelijk gebied. In de Bollenstreek betreft het vooral woningen binnen het stedelijk gebied (6.700 in totaal, waarvan 4.000 reeds opgenomen in bestaande plannen voor braakliggende dan wel her te bestemmen terreinen).

In de Woonvisie Lisse is al vastgelegd dat Lisse een woningbouwprogramma heeft van 1.140 woningen binnen de rode contour. Het accommoderen van de eigen woningbouwbehoefte en een bescheiden groei is daarbij het belangrijkste uitgangspunt voor de gemeente. De concrete opgaven zijn:

- 736 woningen;
- meer diversiteit in woningaanbod: nu veel eengezinswoningen, hiertoe kunnen
- mogelijk voor een deel appartementen worden toegevoegd aan het
 - woningbestand;
 - 30% sociale huurwoningen, aandacht voor starters en senioren;

- Opplussen bestaande woningen van Stek en Eigen Haard, en (door voorlichting) van eigenaar-bewoners;
- Nieuwbouw nultredenwoningen (met name in de huursector) voor ouderen, bij voorkeur in de meest vergrijzende wijken van Lisse;
- Inrichten woonservicegebieden onder regie gemeente in Lisse-Centrum, en Poelpolder;
- Realiseren extramurale woonzorgarrangementen.
- Landgoedachtige woningen (minimaal 800 m² per kavel);
- Offensiefwoningen (geen aantal gesteld): binnen of buiten de rode contour zoals opgenomen in de voormalige streekplancontour 2003 (hierbij staat de verdien capaciteit centraal), bedoeld om herstructurering buitengebied te bekostigen.

Door deze opgaven op het gebied van wonen in Lisse en de beperkte Beleidsruimte (de rode contour zoals vastgelegd door gemeente en provincie loopt nagenoeg gelijk met het stedelijk, dus reeds bebouwd gebied), is zuinig omgaan met de beschikbare ruimte, geboden. De gemeente kiest voor inbreiden én herstructureren om Lisse leefbaar en dynamisch te houden. Bij de binnenstedelijke ontwikkellocaties wordt aandacht besteed aan voldoende parkeerruimte en de opgaven voor waterkwaliteit en kwantiteit. Bedrijfslocaties in het stedelijk gebied worden zoveel mogelijk uitgeplaatst naar bedrijventerreinen, zodat in Lisse het wonen centraal komt te staan.

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan draagt bij de woningopgave voor Lisse. Dit plan draagt ook bij aan de economische versterking van de bollensector omdat het een bedrijfsverplaatsing faciliteert waardoor een bollenbedrijf kan voortbestaan; en voorts worden de landschappelijke of cultuurhistorische waarden niet aangetast. Het is zodoende in overeenstemming met de structuurvisie en de toekomstvisie.

3.5.3 Woonprogramma Lisse 2020-2024: Evenwicht op de woningmarkt Een actuele blik op de woningmarkt Woningmarktonderzoek in Hillegom, Lisse en Teylingen

Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte Lisse

Volgens de trendraming van de provincie Zuid-Holland neemt het aantal huishoudens tussen 2018 en 2030 behoorlijk toe, namelijk met circa 800 huishoudens. Tussen 2030 en 2040 neemt het aantal huishoudens licht af met 60 huishoudens. Op basis van deze verwachte huishoudensontwikkeling zijn er tot 2040 circa 740 extra wooneenheden nodig. Met name het aantal ouderen neemt de komende jaren toe.

Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte

Tot 2030 neemt de woningbehoefte in Lisse toe. Deze toenemende behoefte bestaat voor een belangrijk deel uit grondgebonden koopwoningen (+430). De behoefte aan koopappartementen groeit met circa 180 woningen. De toenemende behoefte aan koopwoningen manifesteert zich met name in het segment vanaf €250.000. Ook in de huursector neemt de behoefte tot 2030 toe, namelijk met circa 150 woningen. Er is vooral behoefte aan huurappartementen, die grotendeels afkomstig zal zijn van ouderen en starters. Tussen 2030 en 2040 neemt net als het aantal huishoudens ook de behoefte aan huurwoningen af met circa 120 woningen. Dit betekent overigens niet dat deze woningen leeg komen te staan. Gezien de druk op de markt in de regio zullen naar verwachting ook na 2030 voor leegkomende huurwoningen weer nieuwe

huurders gevonden worden. In de koopsector zal tussen 2030 en 2040 de behoefte aan woningen ongeveer gelijk blijven.

Beoordeling en conclusie

Het plan draagt bij aan een invulling van de benoemde kwalitatieve en kwantitatieve behoefte in Lisse (en de regio). Met dit plan wordt ingespeeld op de vraag naar duurzame eensgezinskoopwoningen. Gelet op de locatie en het gekozen typologie zullen de woningen naar verwachting in deze categorie komen. De reële verwachting is dat er op deze locatie veel vraag naar zal bestaan, de locatie bevindt zich immers nabij landelijk gebied—er is letterlijk zicht op het grasland vanuit de woningen die aan de straat komen te staan; voor de woningen aan de achterzijde ontstaat er zicht op open bollenvelden aan de achterzijde van de woningen. Deze locatie-omstandigheden leveren een ruimtelijke beleving op die leidt tot extra woon- en leef kwaliteit. De locatie vormt op die manier een uniek woonmilieu.

3.5.4 Richtinggevend Plan Duurzaamheid Lisse 2040

Op 27 oktober 2016 heeft de raad van Lisse een aantal ambities vastgesteld op het gebied van duurzaamheid. Deze zijn uitgewerkt in het Richtinggevend Plan 2040.

De missie luidt dat Lisse toekomstbestendig wil worden door niet langer bij te dragen aan de opwarming van de aarde; we maken verantwoord gebruik van beschikbare hulpbronnen; we koesteren onze natuur en het milieu; we zorgen voor een maatschappij voor iedereen.

De visie luidt: duurzaamheid is een maatschappelijke missie van en voor iedereen. De gemeente heeft beperkte invloed en middelen ter beschikking om veranderingen te bewerkstelligen. De gemeente zet de eigen mogelijkheden met inspiratie, effectief en efficiënt in om Lisse duurzaam te helpen maken.

De strategie die de gemeente hanteert om bovenstaande te bereiken bestaat uit de volgende aspecten:

- De gemeente stimuleert en faciliteert bewoners, bedrijven, bezoekers, maatschappelijke partners, buurtgemeenten, regionale samenwerkingen, om actief te werken aan een duurzame samenleving. Met kennis, met netwerken, met geld waar dat effectief bijdraagt aan onze duurzame doelstellingen.
- De gemeente benut haar verbindingen en relaties waar mogelijk om duurzaamheid bij alle partnerpartijen te bevorderen.
- De gemeentelijke organisatie geeft zelf het goede voorbeeld. De organisatie werkt zelf duurzaam en richt zich bij de uitvoering van reguliere gemeentelijke taken en diensten op duurzaamheid waar dat maar mogelijk is.

Hierbij gelden de ambities dat Lisse energieneutraal in 2040; in 2025 al het maatschappelijk vastgoed energiezuinig is (Label A+) en tenminste 3 objecten (waaronder in ieder geval het gemeentehuis) energieneutraal (NoM). Voorts zijn in 2030 de mobiliteit gerelateerde CO2-emissies 25% lager dan in 1990 en heeft Lisse een circulaire economie in 2040. Gasloze wijken/ woningen is één van de maatregelen die genoemd worden om de ambities te kunnen halen. Het verwarmen van gebouwen door uit het afvalwater in een rioolstelsel energie terug te winnen door warmtewisselaars is een andere.

Beoordeling en conclusie

De woningen worden gasloos gebouwd en er wordt voldaan aan de eisen die het Bouwbesluit stelt op het gebied van duurzaamheid (EPC, isolatie en dergelijke). Om in te spelen op de ambities die de gemeente Lisse heeft op het gebied van energie en klimaat kunnen kopers opteren voor extra duurzaamheidsmaatregelen aan de woning.

3.5.5 Welstandsnota (2015)

In deze nota worden welstandscriteria gesteld aan gebouwen en aan de omgeving om de beeldkwaliteit van gebouwen en straten te beheren en te verbeteren. De nota is opgebouwd uit algemene- en gebiedsgerichte welstandscriteria. Bij verbouw en nieuwbouw dient tevens te worden getoetst aan de specifieke criteria op gebiedsniveau uit de Welstandsnota. De algemene welstandscriteria zijn gericht op het realiseren van een evenwichtige relatie tussen vorm, gebruik en constructie, alsmede gelet op de omgeving en de sociaal-culturele context. Verder wordt gekeken naar materiaal, textuur, kleur en licht; deze aspecten ondersteunen het karakter van het bouwwerk zelf en de ruimtelijke samenhang met de omgeving.

Een deel van het grondgebied van de gemeente Lisse is welstandsvrij. Althans, als het gaat om bestaande bouw en verbouw. Voor nieuwbouw blijft in principe welstand van kracht. Het plangebied valt binnen het welstandsvrij gebied maar de regeling die hierbij hoort is in dit geval niet van toepassing aangezien het om een groot herontwikkelingsproject gaat. De welstandsnota bevat geen specifieke welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke specifieke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten vormt indien gewenst een onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met de welstandscommissie.

Beoordeling en conclusie

Het bouwplan zal moeten voldoen aan de welstandsnota. Er is op voorhand geen reden aan te nemen dat het plan niet kan voldoen.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet bodembescherming, de Wet geluidhinder en de Wet luchtkwaliteit vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is erop gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgeving door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 *Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)*

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Dit bestemmingsplan voorziet niet in activiteiten die zijn benoemd is genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van de theoretisch mogelijk toename, ruim onder de drempelwaarde zoals genoemd in de D-lijst (de drempelwaarde bedraagt 2.000 woningen), en de ligging van het plan, is het plan niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.; er worden voorts geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan verder in voldoende mate afgewogen (zie verder dit hoofdstuk).

4.2.2 *Bedrijven en milieuzonering*

Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging tussen bedrijvigheid enerzijds en gevoelige functies met betrekking tot de hinderaspecten geluid, geur, gevaar en stof. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De SvB is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Er dient hierbij nadrukkelijk onderscheid gemaakt te worden in de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

Nieuwe situatie

Bij het realiseren van een nieuwe functie (woningbouw) dient vanuit een goede ruimtelijke ordening gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. past de nieuwe functie in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (woningen) worden hinder en gevaar voorkomen (anders gezegd, er kan een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen worden gegarandeerd) en wordt het bedrijven mogelijk binnen

aanvaardbare voorwaarden te vestigen/ de bedrijfsvoering uit te oefenen. Dit heet milieuzonering.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, dienstverlening, horeca en/of kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Beoordeling en conclusie

Het gebied is als rustig gebied te typeren. Er zijn in de nabijheid geen bedrijven aanwezig die milieu-overlast kunnen geven op de nieuwe woningen. Wel kan op de 3^e Poellaan 73a een kwekerij gevestigd worden. Deze is daar nu niet aanwezig. In de omgeving van dit perceel zijn echter reeds op kortere afstand woningen aanwezig, waar het bedrijf -als dit zich hier zou vestigen- rekening mee moet houden. Dat houdt in dat verwacht mag worden dat te allen tijde sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

De omgekeerde werking, past de nieuwe functie in de omgeving, is ook beschouwd. Van woningen gaat evenwel geen milieu-overlast uit.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering werpt geen belemmering op voor het initiatief.

4.2.3 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Gelet hierop en het voorgenomen nieuwe gebruik als wonen is verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd, als bijlage toegevoegd aan de toelichting van dit bestemmingsplan.

Beoordeling en conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met zink en kwik. De bovengrond in pandig is licht verontreinigd met kwik. De bovengrond is licht verontreinigd met kwik, PCB en hexachloorbenzeen. De bovengrond is voorts licht verontreinigd met kwik, PCB, minerale olie en PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met kobalt. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De hypothese verdacht wordt voor de locatie bevestigd. Geconcludeerd kan worden dat de grond op de locatie maximaal licht verontreinigd is. Op basis van onderhavig bodemonderzoek zijn er milieuhygiënisch evenwel geen belemmeringen voor het voorgenomen gebruik als wonen. wel zal na het verwijderen van de tank op de lekbak nog een eindsituatieonderzoek plaatsvinden. Dit gebeurt als onderdeel van de omgevingsvergunning (dit kan als voorwaarde worden opgenomen bij de uitvoering van de werkzaamheden).

4.2.4 Geluid

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) moet wegverkeerslawaaai in beschouwing worden genomen. De Wgh heeft geen betrekking op wegen binnen een woonerf ligt of op wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur of lager. De te beschouwen wegen kennen een geluidszone, dit is een aandachtsgebied waar binnen een akoestisch onderzoek moet plaats vinden. De omvang van een zone is afhankelijk van het aantal rijstroken van de weg en de typering van het gebied (binnenstedelijk of buitenstedelijk). Binnenstedelijk is het gebied binnen de bebouwde kom. Buitenstedelijk is het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied waar de zone van een autoweg of autosnelweg ligt. Op grond van artikel 82 van de Wgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevel van een geluidsgevoelige bestemming. Artikel 83 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om voor nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een hogere waarde vast te stellen. Bij een bestaande weg mag voor bestemmingen in buitenstedelijk gebied een hogere waarde van maximaal 53 dB worden vastgesteld, in binnenstedelijk gebied is deze waarde maximaal 63 dB.

Beoordeling en conclusie

Het plan voorziet in 4 nieuwe woningen. Dit zijn geluidgevoelige functies. Het plan ligt langs de 3^e Poellaan, een 30 km/u weg die ter hoogte van het plan overgaat op een doodlopende 60 km/u weg. Volgens de meest recente gegevens uit de Regionale Verkeers- en milieukaart versie 3.2 bedraagt de verkeersintensiteit op het 30 km/u deel van de 3^e Poellaan 183 motorvoertuigen per etmaal in 2030. Op basis van deze gegevens wordt geen overschrijding van de voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaai van 48 dB verwacht. Van de doodlopende weg zijn geen gegevens in de Regionale Verkeers- en milieukaart versie 3.2 opgeno-

¹ Verkennend bodemonderzoek + asbest in grond 3^e Poellaan 89, APS, februari 2020

men. Aangezien alleen bestemmingsverkeer gebruik maakt van de weg, wordt verwacht dat de verkeersintensiteit laag is en daardoor niet leidt tot een overschrijding van de voorkeurswaarde. De locatie ligt verder op meer dan 300 m van de Heereweg/N208 en daarmee buiten de invloedssfeer van de weg. Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.2.5 Geurhinder

Beleid en regelgeving

In de Wet geurhinder en veehouderij en in het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn regels gegeven om agrarische geurhinder te beperken.

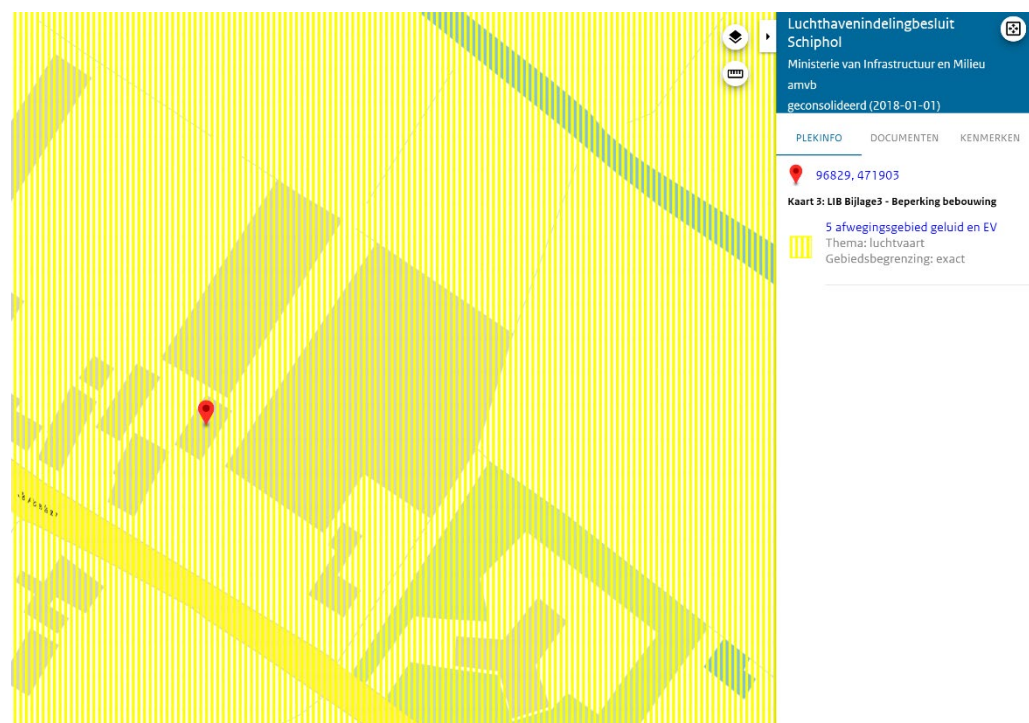
Beoordeling en conclusie

Aan de 3e Poellaan 62 is een veehouderij gevestigd met melkvee en varkens. De afstand tussen de veehouderij en de planlocatie bedraagt 350 meter. In verband met de aanwezigheid van een intensieve veehouderij in de omgeving van de planlocatie moet de geursituatie worden beoordeeld. De vergunde geuremissie van de veehouderij levert op de planlocatie een geurbelasting van 0,9 ouE/m³ als 98 percentiel. De grenswaarde voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom bedraagt 2,0 ouE/m³ als 98 percentiel. Het aanvaardbaar geurhinderniveau wordt hier niet overschreden. Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor het project.

4.2.6 Schiphol – 20 Ke-contour

Op 1 januari 2018 is het nieuwe Luchthavenindelingsbesluit in werking getreden. Er liggen beperkingen vanuit het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (Lib) op het plangebied.

Het gebied is gelegen in de Lib-zone 5 van bijlage 3. Het gaat hier om het afwegingsgebied geluid en externe veiligheid.



Uitsnede Lib-zone 5, bijlage 3

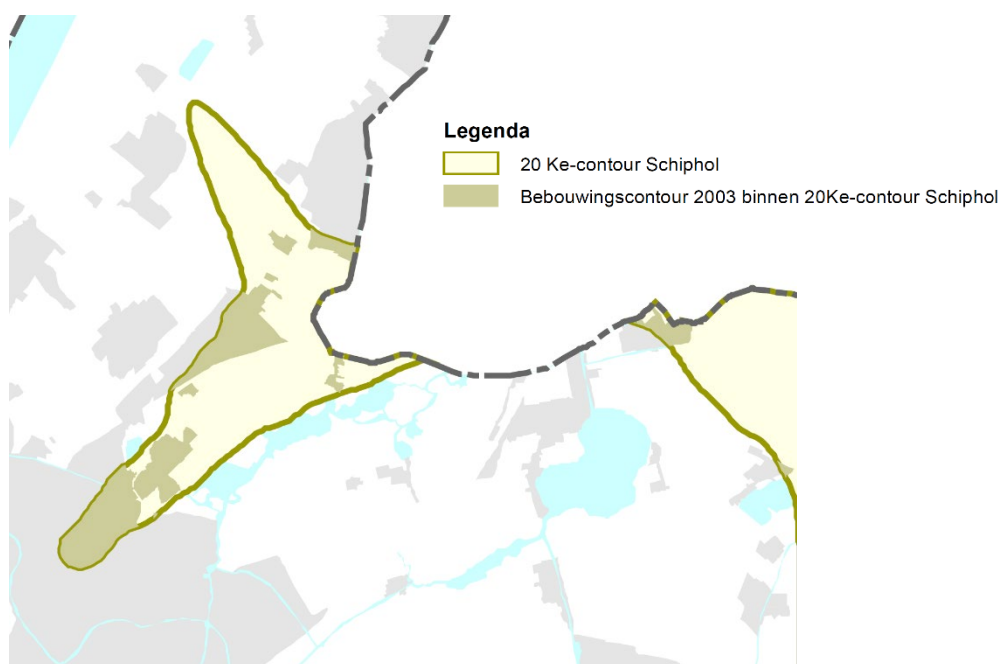
In de regels is hierover in artikel 2.2.1 d het volgende opgenomen

Op de gronden die op de kaart in [bijlage 3](#) bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan.

Voor de gronden die op de kaart in [bijlage 3](#) bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, motiveren gemeenten in de toelichting op het bestemmingsplan of in de onderbouwing van de omgevingsvergunning de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor het begrip stedelijk gebied wordt verwezen naar het Besluit ruimtelijke ordening: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Gezien de bestemming is de locatie niet gelegen in BSG. Echter in artikel 2.2.1^e is onder sub 3 bepaald: Onder bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 2.2.1d wordt eveneens begrepen de aan bestaand stedelijke gebied toegevoegde woningbouw mogelijkheden binnen de voormalige bebouwingscontour van de streekplannen Zuid-Holland-West van 19 februari 2003 en Zuid-Holland-Oost van 12 november 2003, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 13 20 Ke-contour Schiphol' bij de Verordening Ruimte 2016 van de provincie Zuid-Holland, en de in het streekplan Noord-Holland Zuid van 17 februari 2003 opgenomen verstedelijkingslocatie Hoofddorp Zuidrand. Zoals op navolgende afbeelding is te zien, is de locatie gelegen binnen de bebouwingscontour binnen de 20 Ke-contour. Daarom behoort v.w.b. het Lib de locatie wél tot BSG en kan de ontwikkeling doorgang vinden, mits zoals aangegeven rekening wordt gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval.



Kaart 13 Verordening Ruimte 2016

In de Nota van Toelichting (Stb. 2017, 402) is ten aanzien van deze motiveringsplicht het volgende aangegeven:

- Lokaal kunnen de locatiekeuze, de risico's en de eventueel te nemen maatregelen het best worden afgewogen met de bijbehorende maatschappelijke kosten en baten.
- Integrale beleidsmatige toelichting op het omgaan met risico's. Geen groepsrisicoberekening.
- Aanwezigheid van gevaarlijke of ontplofbare stoffen (kettingreacties-domino-effecten).
- Mitigerende maatregelen.
- Bestrijdbaarheid van gevolgen van een ongeluk bevorderen:
 - Vluchtwegen;
 - Bereikbaarheid voor hulpdiensten;
 - Inrichtingsmaatregelen om de zelfredzaamheid van personen te bevorderen;
 - Training van bestuurlijke crisismanagement;
 - Voorlichting;
 - Rampenbestrijdingsplannen oefenen.

Overwegingen

In de huidige situatie is het perceel als bedrijfslocatie in gebruik + bedrijfswoning, waar meerdere personen werkzaam (kunnen) zijn, maximaal ca. 10. In de nieuwe situatie kan worden uitgegaan van gemiddeld 2 personen per woning, ofwel 10. De verblijftijd neemt wel iets toe omdat de personen ook 's nachts aanwezig (kunnen) zijn. Er is dus sprake van een licht verhoogd risico, doch dit is zodanig gering, dat dit geen significante toename van het risico betekent.

De kans dat een vliegtuig neerstort is voorts klein. Hetzelfde geldt voor de kans om te overlijden door een neerstortend vliegtuig. Dichtbij Schiphol is de kans wat groter dan verder van de luchthaven af. De kans dat een persoon komt te overlijden als gevolg van bijvoorbeeld een verkeersongeval is vele malen groter. De maatschappelijke impact van een ongeval met een vliegtuig is uiteraard groter.

In het gebied spelen ook andere veiligheidsthema's een rol, zoals verkeersveiligheid. Plaatselijk zijn echter geen grote risico's bekend.

De kans op een vliegtuigongeval binnen het plangebied is zeer klein te noemen. Deze is in ieder geval kleiner dan 1 op de 1 miljoen per jaar, gelet op de ligging buiten de LIB 3 zone. Een kans van 1 op de 1 miljoen per jaar wordt in het algemeen (bij andere risicobronnen) als zo gering gezien dat het risico aanvaardbaar wordt geacht.

Er wordt uiteraard alles aan gedaan om het vliegverkeer zo veilig mogelijk te laten verlopen. De (rijks)overheid stelt strenge eisen aan luchthavens, de verkeersleiding en luchtvaartmaatschappijen. De eisen gelden voor vliegtuigen (technische veiligheid), maar ook voor persoonlijke veiligheid. Er zijn regels voor bemanningen, voor mensen die op of in de buurt van de luchthaven werken en voor reizigers. De rijksoverheid controleert of de organisaties aan de gestelde eisen voldoen.

De gemeente kan geen maatregelen treffen om ongelukken met vliegverkeer te voorkomen (bronmaatregel).

Bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen

De nood- en hulpdiensten treden in het geval van een vliegtuigongeval volgens het hiervoor geldende protocol op. De kwaliteit van de nood- en hulpdiensten wordt door intensieve monitoring steeds verbeterd. Sinds de Bijlmerramp zijn de lokale rampenplannen verbeterd. Lokale bestuurders zijn en worden getraind in het leiding geven tijdens crisissituaties. Dit wordt periodiek herhaald en geëvalueerd.

Bij het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten. Deze is plaatselijk -met inachtneming van enkele voorwaarden/ uit te werken aspecten, voldoende; e.e.a. is in het kader van de bestemmingsplanprocedure geverifieerd bij de veiligheidsregio (zie ook hoofdstuk 6). In de omgeving zijn verder geen gevaarlijke of ontplofbare objecten aanwezig waardoor een vervolgschade (kettingreactie of domino-effect) zou kunnen ontstaan. Zie meer in detail paragraaf 4.2.6.

Tot slot kan met betrekking tot de informatievoorziening worden aangegeven dat toekomstige bewoners geïnformeerd worden over de ligging binnen het beperkingengebied van het Lib.

Er is daarom sprake van een verantwoorde situatie v.w.b. de risico's met betrekking tot de luchtvaart.

Het gebied ligt ook in enkele andere gebiedsaanduidingen uit het Lib, die volledigheidshalve hier ook genoemd worden.

Allereerst de ligging op kaart 4: maatgevende kaart toetshoogtes: de bouwhoogte van objecten mag hier maximaal 146 meter bedragen. Hier wordt aan voldaan.

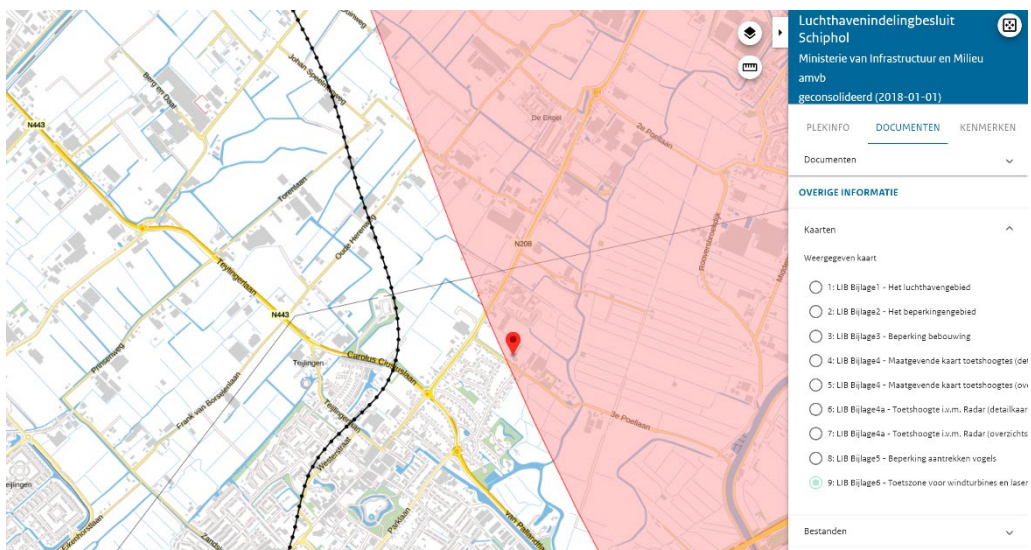
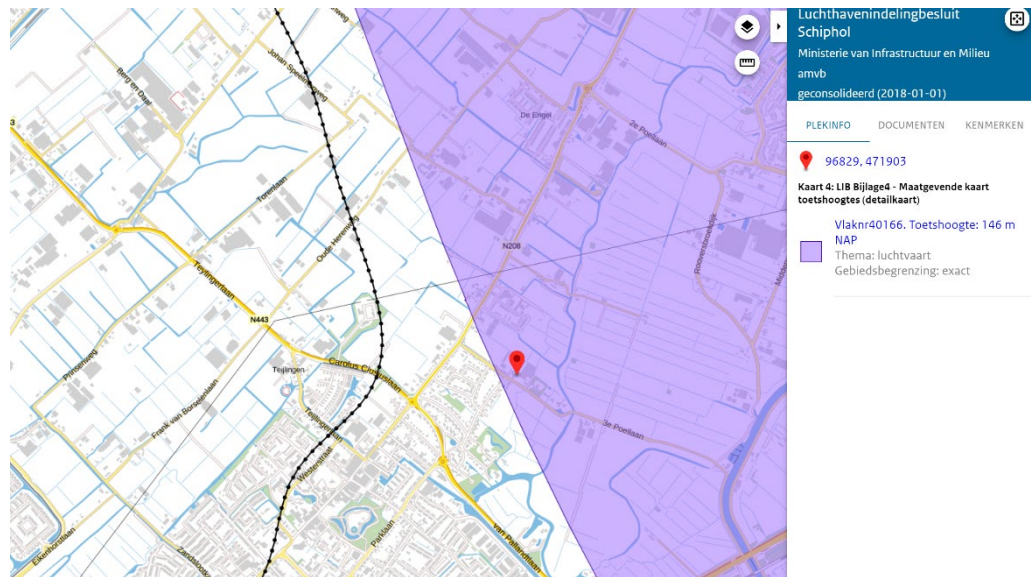
En voorts de ligging op kaart 9, bijlage 6. Op de gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 6 bij dit besluit is geen vaste laserinstallatie toegestaan en geen windturbine die met de tiphoogte steekt door een vlak met een maatgevende toetshoogte zoals opgenomen in de in bijlage 4 opgenomen kaart, met een ashoogte van meer dan 35 meter, of in geval van plaatsing op een gebouw, met een tiphoogte van meer dan 5 meter dan wel meer dan 35 meter voor gebouw en tiphoogte tezamen.

Op de gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 6 bij dit besluit, is een windturbine toegestaan die met de tiphoogte steekt door het vlak met de toetshoogte voor radar zoals opgenomen in de in bijlage 4A opgenomen kaart mits uit een advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport blijkt dat de windturbine geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer. In afwijking van het eerste lid en tweede lid is een vaste laserinstallatie of een windturbine, bedoeld in die leden, toegestaan voor zover:

deze rechtmatig aanwezig is op 1 januari 2015 of daarvoor voor 1 januari 2015 een bouwvergunning of een omgevingsvergunning is verleend, mits binnen twee jaar na die datum een begin met de werkzaamheden is gemaakt, of het betreft vervanging door een nieuwe windturbine met gelijkblijvende of lagere hoogtes en met gelijkblijvende of verminderde verstoring van het radarbeeld.

In afwijking van het eerste lid is een vaste laserinstallatie of een windturbine, bedoeld in dat lid, toegestaan voor zover dit in overeenstemming is met een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de wet.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in laserinstallaties of windturbines.



Uitsneden kaarten 4 en 9

Geluid

De locatie zal te maken hebben met geluid van vliegtuigen.

De gemeente Lisse heeft met het oog hierop op 21 juni 2018 de Beleidsregel Wonen en Vliegen 20 Ke-contour Schiphol vastgesteld. De belangrijkste artikelen zijn de volgende.

Artikel 2 Toelichting bestemmingsplan: algemeen

1. De raad hanteert als uitgangspunt dat de toelichting van een bestemmingsplan dat woningbouw binnen de 20 Ke-contour mogelijk maakt, de volgende onderdelen bevat:

- a.een weergave en beschrijving van de exacte ligging van de woningbouwlocatie in het beperkingengebied;
- b.een beschrijving van de huidige geluidssituatie op die woningbouwlocatie;
- c.een beschrijving van verwachte toekomstige ontwikkelingen die kunnen zorgen voor een verandering van de huidige geluidssituatie op de woningbouwlocatie;
- d.een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de belangen die met de beoogde woningbouw zijn gemoeid, waaronder de actuele behoefte waarin de woningbouw voorziet;
- e.een slotconclusie over de bevindingen naar aanleiding van de onderwerpen bedoeld in a, b, c en d.

2.In aanvulling op het eerste lid, kan bij de te maken afweging de gecumuleerde geluidsbelasting van vliegtuiglawaai worden betrokken.

3.In aanvulling op de in het eerste en het tweede lid genoemde beschrijvingen, wordt als uitgangspunt gehanteerd dat in het geval maatregelen worden getroffen om geluidsbelasting dan wel geluidhinder te verminderen, de toelichting een beschrijving van die maatregelen en de afweging die daaraan te grondslag ligt, bevat.

Artikel 3 Toelichting bestemmingsplan: huidige geluidssituatie

Uitgangspunt is dat een beschrijving van de huidige geluidssituatie op de woningbouwlocatie, als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onderdeel b, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a.het geldende planologische regime voor woningbouw ingevolge het Luchthavenindelingbesluit en de Verordening Ruimte wordt beschreven;
- b.de huidige geluidbelasting wordt beschreven aan de hand van de theoretische geluidbelasting (contouren geluidskaart) en de feitelijke geluidbelasting (www.bezoekbas.nl).

Artikel 4 Toelichting bestemmingsplan: belangen

1.Uitgangspunt is dat bij de afweging van de belangen die met de beoogde woningbouw gemoeid zijn, als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onderdeel d, onderscheid wordt gemaakt tussen een ontwikkeling binnen de 20 Ke-contour, maar buiten de LIB 4-contour en een ontwikkeling binnen de LIB 4-contour.

2.Uitgangspunt is dat in de toelichting bij een bestemmingsplan dat woningbouw binnen de LIB 4-contour mogelijk maakt, wordt beschreven dat de voorgenomen woningbouw wordt gerealiseerd met het oog op de lokale leefbaarheid, waarbij gebruik kan worden gemaakt van de criteria voor leefbaarheid en lokale vitaliteit:

- a.de kwaliteit van het leefmilieu vanwege de gezondheid, veiligheid en vermindering van hinder, mede in relatie met andere verstorende bronnen dan de luchtvaart;

b.de kwaliteit van de sociale leefomgeving, voor zover het buurt- of wijkgebonden voorzieningen betreft;

c.de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld om verpaupering en verromming met een negatieve uitwerking op de directe omgeving tegen te gaan;

d.of een groot en urgent maatschappelijk belang, bijvoorbeeld een acute behoefte aan tijdelijke opvang van asielzoekers.

3.Uitgangspunt is dat in de toelichting bij een bestemmingsplan dat woningbouw in de 20 Ke contour maar buiten de LIB 4-contour mogelijk maakt, de relevantie van de betreffende woningbouw in de 20Ke-contour wordt beschreven, waarbij afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval de volgende aspecten worden afgewogen:

a.de regionale woningbouwmarkt en regionale woningbouwopgave;

b.de kwaliteit van de locatie;

c.elementen van lokale leefbaarheid en vitaliteit.

Artikel 5 Toelichting bestemmingsplan: maatregelen

1.Uitgangspunt is dat in de afweging als bedoeld in artikel 2, derde lid, het geluidsniveau, de omvang van het project en de doelmatigheid van geluidmaatregelen een rol kunnen spelen.

2.Uitgangspunt is dat de beschrijving van de maatregelen als bedoeld in artikel 2, derde lid, afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval, de volgende maatregelen kan bevatten:

a.de stedenbouwkundige keuzes in relatie tot geluid;

b.de maatregelen op objectniveau in relatie tot geluid;

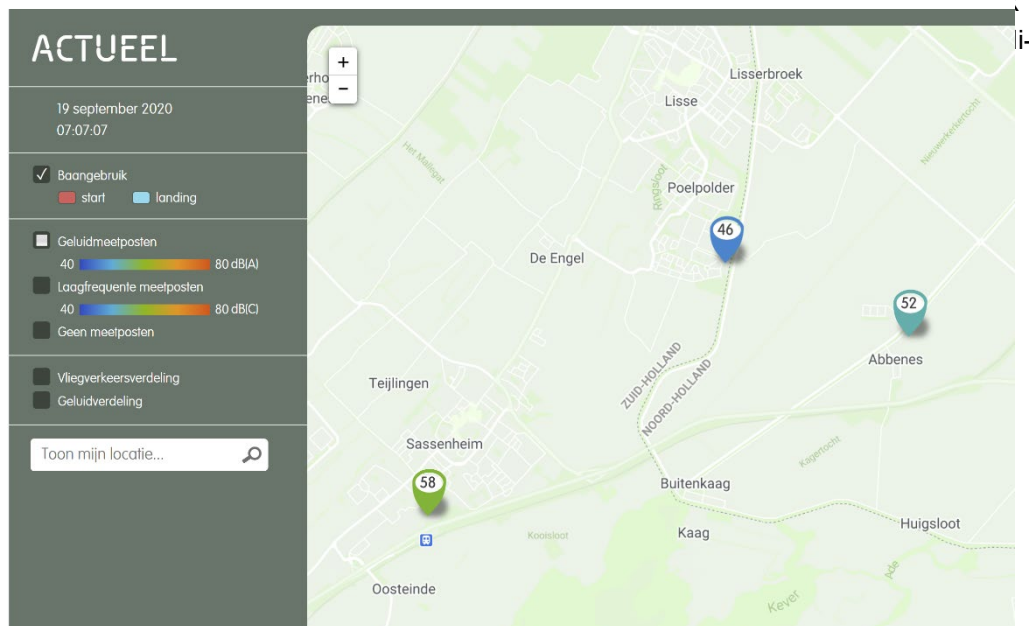
c.de maatregelen in de openbare buitenruimte in relatie tot geluid;

d.de wijze waarop de gemeente potentiële toekomstige bewoners vroegtijdig en volledig informeert over de te treffen geluidmaatregelen.

3.Uitgangspunt is dat de beschrijving van de maatregelen als bedoeld in artikel 2, derde lid, aandacht is besteed aan de wijze waarop de te treffen maatregelen zijn geborgd.

Aan artikel 2, 1^e en 2^e lid wordt voldaan; dit is beschreven in hoofdstuk 2 en 3. Tevens is het Lib en de omgevingsverordening beschreven (artikel 3). Op voornoemde site konden geen geluidgegevens worden gevonden, wel is doorverwezen naar een site van NOMOS, waar de huidige, actuele geluidssituatie is te raadplegen. Een screenshot is hierna opgenomen.

Het gebied ligt voorts binnen de 20 Ke contour, maar buiten de Lib 4-zone (dit betreffen namelijk de groene aangeduide gronden op navolgende kaart). Artikel 4, lid 2 is



Actuele geluidsituatie



Lib 4 zone (groen)

Resteert artikel 5. Vooraf heeft te gelden dat het beleid niet dwingend oplegt dat er maatregelen moeten worden genomen. Slechts wordt geregeld dat 'in het geval' maatregelen worden getroffen, deze worden benoemd in de toelichting van het bestemmingsplan. Los hiervan, zullen om de effecten hiervan te reduceren, diverse isolerende maatregelen aan de woningen worden getroffen. Het zal gaan om mechanische ventilatie of een vergelijkbare maatregel die hetzelfde effect teweeg brengt. Tevens wordt spouwmuur- en dakisolatie toegepast. Exacter dan dit kan op dit moment niet aangegeven worden, daar er nog geen uitgewerkt bouwplan is. Dat is overigens ook niet noodzakelijk in het kader van een bestemmingsplan, noch is het ongebruikelijk

dat er in het kader van een bestemmingsplan nog geen uitgewerkt bouwplan is. Maatregelen in de openbare ruimte/ tuinen/ erven worden niet getroffen. De maatregelen worden als voorwaarde geborgd in de omgevingsvergunning.

4.2.7 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen van de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2, artikel 5.6 tot en met 5.24, van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen.

Ingevolge artikel 5.16, eerste lid, van de Wet milieubeheer kan de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan, waarvan de uitoefening of toepassing gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, worden uitgeoefend indien aannemelijk is gemaakt dat:

- 1 deze uitoefening niet leidt tot het overschrijden of waarschijnlijk overschrijden, van een in bijlage 2 van de wet opgenomen grenswaarde;
- 2 de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van die uitoefening of toepassing per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of
- 3 bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met die uitoefening of toepassing samenhangende maatregel of een door die uitoefening of toepassing optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert;
- 4 deze uitoefening niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen;
- 5 deze uitoefening is genoemd of beschreven in, dan wel betrekking heeft op, een ontwikkeling of voorgenomen besluit welke is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet in strijd is vastgesteld programma (NSL).

Niet in betekenende mate

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de 'Regeling Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip 'niet in betekende mate (NIBM)'. Projecten waarvan vastgesteld is dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De grens voor NIBM is sinds de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% van de grenswaarde mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een besluit toestaat. Deze grenswaarde bedraagt 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO_2 en PM_{10} en 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor $\text{PM}_{2,5}$.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' is voor een aantal specifieke bouwprogramma's vastgelegd wanneer er nog sprake is van "niet in betekenende

mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden.

Beoordeling en conclusie

Het aantal van 4 woningen blijft ruimschoots onder genoemde grens, zodat het initiatief NIBM is en alleen al hierom haalbaar vanwege luchtkwaliteit. Daarnaast is met de NSL-monitoringstool geconstateerd dat concentraties NO₂ en PM₁₀ langs de Heereweg in 2020 23,4 ug/m³ en 19,4 ug/m³ bedragen. In beide gevallen ligt de concentratie aan de Heereweg dus onder de grenswaarde; beredeneerd kan worden dat de concentratie in het plangebied dus nog lager ligt. Bovendien geldt dat wanneer de concentratie PM₁₀ lager ligt dan de grenswaarde, dat voor PM_{2,5} ook geldt. Het onderwerp luchtkwaliteit werpt zodoende geen belemmeringen op.

4.2.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als lpg en toxische gassen. De externe veiligheidsregelgeving voor inrichtingen ligt vast in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). De externe veiligheidsrichtlijnen voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (Ministerie van V&W, 2004). Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met bijbehorende regeling (Revb).

De regelgeving voor externe veiligheid kent twee grootheden waaraan getoetst wordt bij het nemen van een besluit: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

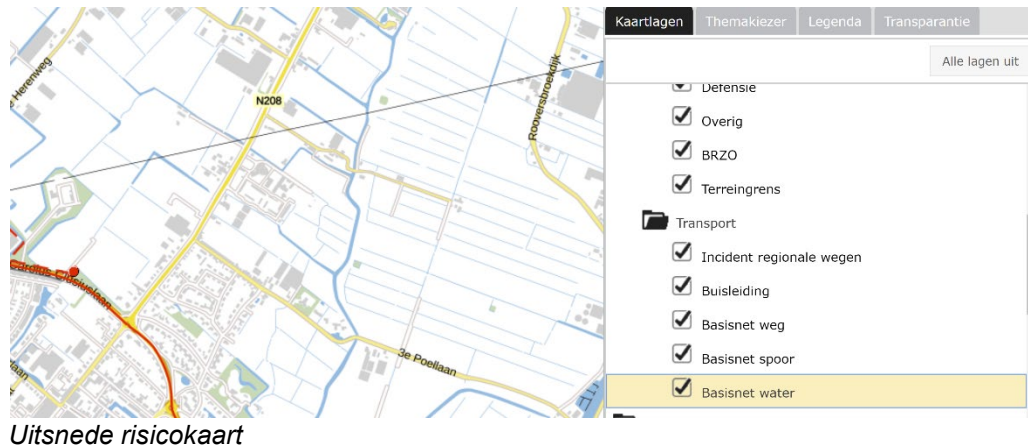
Het PR is een maat voor de veiligheid van het individu op een bepaalde locatie. Het PR heeft een wettelijk vastgelegde grenswaarde van maximaal 10⁻⁶ per jaar voor nieuwe situaties. Dit betekent dat de kans op overlijden van een persoon als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen maximaal 1 op een miljoen per jaar mag zijn. Op locaties waar het risico hoger is, mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gesitueerd en in beginsel ook geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten.

Het GR heeft ten opzichte van het PR een extra dimensie; het wordt namelijk beïnvloed door het aantal personen dat zich binnen de invloedssfeer van mogelijke ongevallen bevindt. Het groepsrisico zet de kans op een ongeval uit tegen het aantal mogelijke slachtoffers. Hoe groter de groep slachtoffers kan zijn, hoe lager de kans op een dergelijk ongeval mag zijn.

Het GR kent een richtwaarde, de zogenaamde oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde, vaak aangeduid met "1", geeft weer wat de algehele politiek-maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep slachtoffers. De oriëntatiewaarde biedt een handvat om tot consensus te komen over de mate van vertrouwen dat de toekomst gevrijwaard blijft van een ramp. Door het groepsrisico te vergelijken met de oriëntatiewaarde legt het bevoegd gezag verantwoording af of de kans acceptabel is.

Plaatsgebonden risico

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10^{-6} contour dan wel het invloedsgebied van een inrichting, route gevaarlijke stoffen of buisleiding. Zie navolgende uitsnede van de provinciale risicokaart. Wel ligt de locatie binnen het effectgebied van de N208. Deze weg is weliswaar niet opgenomen in het Basisnet, maar beredeneerd kan worden dat er enige transport van o.a. GF3 plaatsvindt. De afstand bedraagt echter meer dan 300 m, groot genoeg om op voorhand te concluderen dat geen sprake is van een onverantwoord groepsrisico c.q. een toename daarvan.



Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt gelet op bovenstaande geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

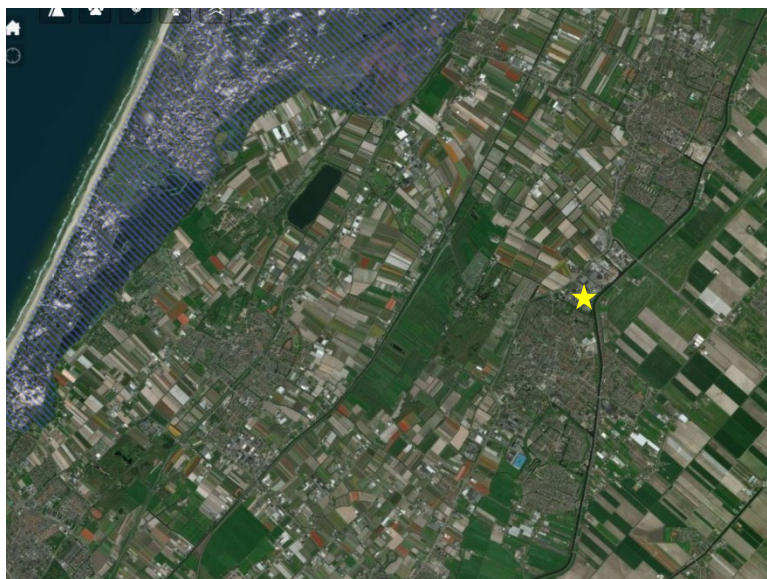
4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Ecologie

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Wet natuurbescherming aangewezen zijn als Natura 2000-gebied. Er geldt in dergelijke gebieden een verbod om handelingen of projecten te realiseren of te verrichten die, gelet op instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van deze richtlijngebieden kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten die in dit gebied leven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wet natuurbescherming is aangewezen (zie navolgende afbeelding). Het enige Natura 2000-gebied dat in de directe omgeving van het plangebied ligt is 'Kennemerland-Zuid' dat op ongeveer 6 kilometer ten westen van het plangebied ligt. Met de ontwikkelingen in het plangebied is geen toename in stikstofdepositie op dit gebied te verwachten. Er zijn daarom ook geen effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van dit gebied.



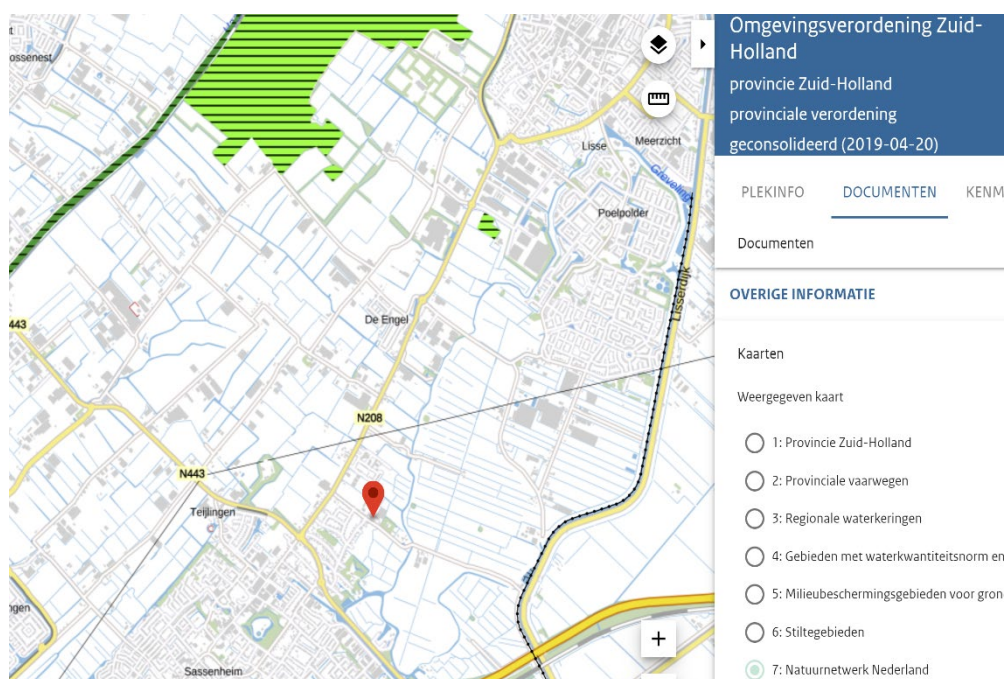
Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

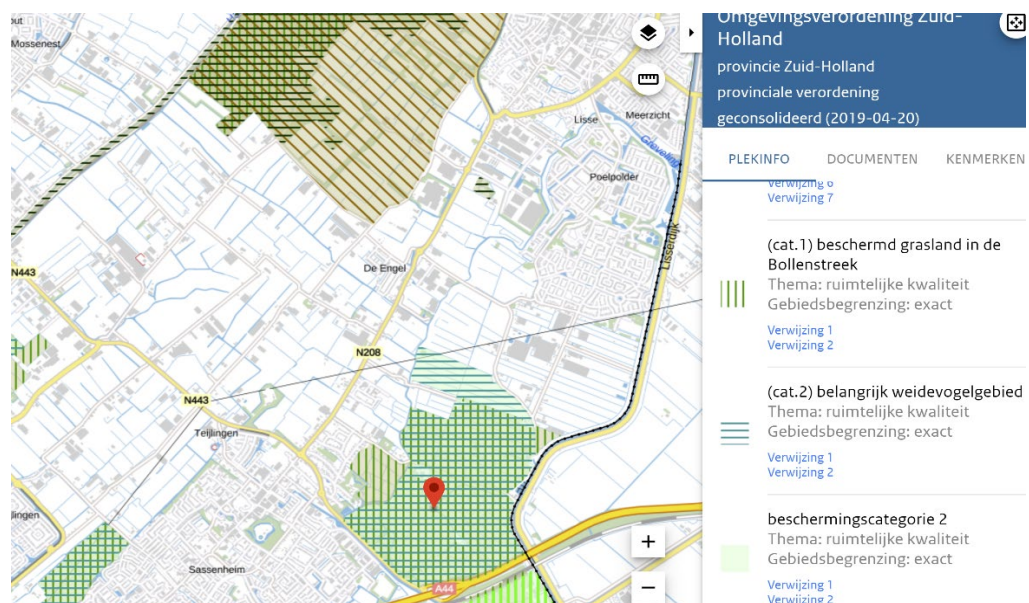
De afstand van het plangebied tot het Natuurnetwerk Nederland bedraagt ongeveer 1,7 km. De afstand tot het weidevogelgebied bedraagt 150 meter. Beleidsuitgangspunt voor weidevogelgebied is dat dit veengebied aantrekkelijk moet blijven als broed- en foerageergebied voor weidevogels. Bij NNN is het doel juist om een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden aan te leggen. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Van een externe werking is bij NNN en weidevogelgebied geen sprake.

Het plangebied is niet gelegen in de strategische reservering natuur. Ook liggen geen karakteristieke landschapselementen in het plangebied. De genoemde beschermde gebieden veroorzaken geen planologische belemmeringen voor het plan.



NNN in de omgeving plangebied, uitsnede provinciale ruimtelijke verordening



Weidevogelgebied, uitsnede provinciale structuurvisie

Tot slot ligt het plangebied ook niet in een gebied voor strategische reservering natuur en zijn er geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. De gebiedsbescherming levert zodoende geen belemmeringen op.

Soortenbescherming

Omdat er diverse gebouwen worden gesloopt is soortenonderzoek verricht², als bijlage toegevoegd aan de toelichting van dit bestemmingsplan. Voor een aantal mogelijk in (de omgeving van) het plangebied voorkomende nationaal beschermde soorten zoals egel, haas, konijn, ree, vos, muizen en spitsmuizen, geldt een provinciale vrijstelling voor het aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen. Op basis van het veldbezoek, de verspreidingsgegevens, de aanwezige habitattypen en biotoop-eisen van de mogelijk in de omgeving voorkomende soorten zijn van de (niet-vrijgestelde) nationaal en/of Europees beschermde soorten, vaste rust- en verblijfplaatsen uit te sluiten binnen het plangebied. Ook essentiële onderdelen uit het leefgebied van beschermde soorten worden niet verwacht. Nader onderzoek eventueel binnen het plangebied voorkomende overige beschermde soorten is dan ook niet nodig.

Het plangebied kan wel een onderdeel vormen van een lijnstructuur voor vliegroutes van vleermuizen. Door het verwijderen van de bebouwing en het herstructureren van het gebied kan de lijnstructuur doorbroken worden. Het plaatsen van een bomenrij direct na het verwijderen van de bebouwing zal de lijnstructuur intact houden voor eventuele vliegroutes van vleermuizen. De bomenrij zal geplaatst moeten worden ter hoogte van de zuidzijde van zowel koelcel als de loods. In de omgevingsvergunning wordt te zijner tijd als voorwaarde vastgelegd dat direct na verwijderen van de bebouwing een bomenrij ter vervanging wordt geplaatst, ter hoogte van de voorzijde van de loods en de koelcel.

²Quick scan natuur 3^e Poellaan, Laneco, 12 februari 2020

Er bestaat een kans dat de rugstreeppad het gebied koloniseert tijdens de bouwfase (als de bebouwing gesloopt is). Daarom wordt als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen dat tijdens het bouwen van de woningen het ontstaan van kleine plasjes op het bouwterrein moet worden voorkomen tijdens het voortplantingsseizoen van de rugstreeppad in de periode half april tot en met september.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat de bestaande bedrijfswoning niet is beschouwd is genomen in de quick scan. Dit komt omdat hier geen werkzaamheden zullen plaatsvinden; het gaat slechts om het omzetten van de agrarische bestemming (bedrijfswoning) naar wonen.

Zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken.

Met betrekking tot de zorgplicht adviseert de Omgevingsdienst om behalve bovengenoemde voorschriften ook nog onderstaande voorschriften aan de omgevingsvergunning toe te voegen:

- Aangetroffen dieren krijgen de gelegenheid om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dieren die zichzelf niet in veiligheid kunnen brengen worden onder begeleiding van een ecoloog in veiligheid gebracht en buiten het
- werkgebied uitgezet.
- Potentiële schuilplekken worden gecontroleerd op aanwezigheid van schuilende dieren.
- Schuilplekken worden zoveel mogelijk intact gelaten.

Deze voorwaarden worden ook opgenomen in de omgevingsvergunning en gecontroleerd door de gemeente.

Werkzaamheden welke verstorend zijn voor broedende vogels worden bij voorkeur buiten de broedperiode gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode tussen half februari en half augustus. In gebruik zijnde nesten zijn altijd beschermd, ook buiten deze periode. Indien binnen de broedperiode gestart wordt met verstorende activiteiten, moet worden vastgesteld dat er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.

Voorts wordt 'natuurinclusief' gebouwd. Hiertoe worden:

- de woningen geschikt gemaakt voor vleermuizen door het aanbrengen van 2 cm brede open stootvoegen op minimaal 2,5 meter hoogte in bij voorkeur de zuidelijke spouwmuur (niet boven ramen en deuren) of een houten wand met een kierende plank;
- de woningen geschikt gemaakt voor huismussen door het 1-2 dakpannen hoger plaatsen van vogelschroot. Alleen verblijfplaatsen aanleggen is niet voldoende, er zouden ook enkele hagen of dichte struiken aangeplant moeten worden;

- een (martervrije) kerkuilenkast geplaatst. (te verkrijgen bij de vogelbescherming of lokale uilenwerkgroep).
- Desgewenst kunnen deze uitgangspunten opgenomen als voorwaarde in de omgevingsvergunning.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar v.w.b. ecologie; voornoemde voorwaarden worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

4.3.2 Water

Rijksbeleid

Nationaal Waterplan 2016

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in 2016 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid

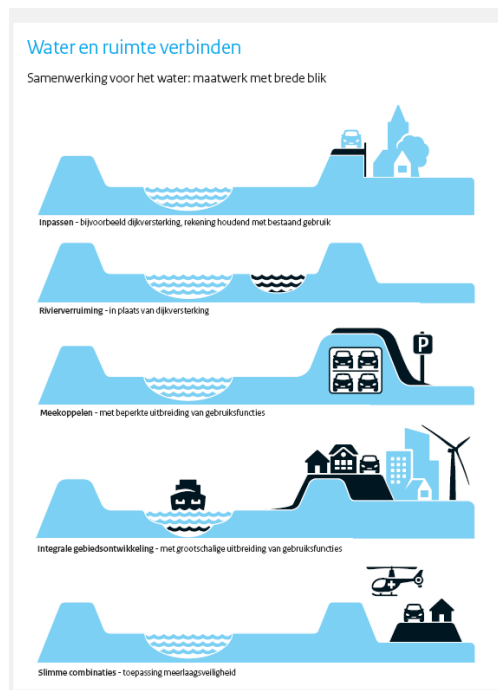
De provincie Zuid-Holland heeft het rijksbeleid overgenomen in de herziening van de Nota Planbeoordeling. Een bestemmingsplan (lees: besluit art. 2.12, lid 1 onder a sub

3 Wabo als in onderhavig geval) zal inzicht moeten geven in aspecten als veiligheid en waterbeheer, de huidige situatie, de volgens het waterbeleid gewenste ontwikkelingen, de wijze waarop in het ruimtelijk beleid hiermee rekening wordt gehouden, de wijze waarop dit is vertaald naar verbeelding (plankaart) en planregels en het overleg met de waterbeheerders.

Beleid hoogheemraadschap

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersys-



teem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan (2016-2021) werkt Rijnland aan zijn ambities: <http://www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan>. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en beleidsregels 2015

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem

beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen),
- De bodem van kwelgevoelige gebieden.
- Maar ook aan:
- Onttrekken en lozen van grondwater,
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een Ja, tenzij benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of wordt een watervergunning geelst.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen (zie de vergunningencheck: <https://vergunningen.info/?overheid=RIJ>).

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Initiatieven met een toename van verharding tot 500 m² in stedelijk gebied hoeven niet in watercompensatie te voorzien. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem. In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen. De compensatie geschiedt in hetzelfde peilgebied.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Gemeentelijk beleid- Waterplan Lisse (i.s.m. Hoogheemraadschap Rijnland)

Het waterplan is geschreven om te anticiperen op de veiligheid tegen overstromingen, op het tegengaan van wateroverlast en extreme droogte en hoe water een plek kan

krijgen in de inrichting van ons land. Het waterplan Lisse heeft als doel om het waterbeleid binnen de gemeente en tussen de waterpartners, gemeente en hoogheemraadschap, op elkaar af te stemmen. Het waterplan is opgebouwd rondom zeven thema's. Voor elk thema is in het waterplan een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de kansen en de knelpunten.

1. Veiligheid

Dit thema betreft de veiligheid tegen overstromingen.

2. Waterkwantiteit

Om overlast door hemelwater en grondwater zoveel mogelijk te voorkomen wordt het watersysteem in Lisse geoptimaliseerd door ruimte voor water te creëren. Hierbij is vasthouden – bergen – afvoeren het uitgangspunt. Voor het oppervlaktewatersysteem werken Lisse en Rijnland aan een verbeterde waterstructuur, onder meer door het invullen van de wateropgave (hoeveel waterberging is in het gebied nodig).

3. Waterkwaliteit en ecologie

Lisse en Rijnland streven ernaar om meer ruimte te geven aan watergebonden natuur in het bebouwde gebied.

4. Water in de ruimtelijke ordening

In Lisse is aandacht voor ruimte voor water bij ruimtelijke ontwikkelingen. Waterneutraal bouwen wordt bij nieuwbouwprojecten en herinrichtingen het uitgangspunt. Dit wil zeggen dat bij een toename van verhard oppervlak en/of een afname van het waterbergend vermogen, maatregelen genomen worden om de negatieve effecten op de waterhuishouding te voorkomen. De verbeterde waterstructuur, die in het waterplan is uitgewerkt, zal worden opgenomen in het bestemmingsplan voor Lisse, zodat op die manier ruimte voor water is bestemd en vastgelegd.

5. Afvalwaterketen

Lisse en Rijnland werken toe naar een optimale inzameling, transport en zuivering van afvalwater in Lisse.

6. Beheer en onderhoud

Om het onderhoud in Lisse te structureren zal een overdracht van het onderhoud van het stedelijk water plaatsvinden tussen Lisse en Rijnland.

7. Recreatie en beleving

Water in Lisse komt terug in de stad en draagt bij aan de kwaliteit van de omgeving.

8. Communicatie

Naast deze zeven thema's is communicatie als aandachtspunt in het waterplan en het uitvoeringsprogramma meegenomen.

In het bestemmingsplan worden de aanwezige substantiële waterpartijen overeenkomstig bestemd. Maatregelen op het gebied van waterkwaliteit- en waterkwantiteit, zoals het aanleggen van verbeterde rioleringsystemen, duikers, etc. zijn mogelijk binnen de openbare bestemmingen (Groen, Verkeer etc.).

Waterstructuur

Het watersysteem van Lisse is deels onderdeel van de boezem van Rijnland en bestaat verder uit diverse polders. De oude strandwallen liggen boven boezemniveau en kunnen vrij afwateren. De polders liggen onder boezemniveau en zijn voor de waterhuishouding afhankelijk van bemaling. Voor een goed beheersbare waterhuishouding, noodzakelijk voor de bloembollenteelt en de waterhuishouding in de polders is een

structuur van sloten en hoofdwatgangen aangelegd. Bij de ontwikkeling van het stedelijk gebied is dit patroon van watgangen grotendeels verdwenen. Het peilgebied van het centrum watert af op de Ringvaart.

Beoordeling en conclusie

Gezien de afname in verharding is geen compensatie nodig in de vorm van open water. Er wordt wel een nieuwe watgang gerealiseerd, wat een positief effect heeft op het waterbergend vermogen. Daarnaast zal niet met uitloogbare materialen (zoals zink) worden gewerkt, wordt er niet gebouwd in de beschermingszone van een primaire of regionale waterkering en wordt er geen oppervlaktewater gedempt.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.3.3 Archeologie

Wettelijk kader

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag van Malta in 1998 goedgekeurd. Het verdrag ziet toe op de bescherming van het Europees archeologisch erfgoed. Inmiddels is de Erfgoedwet in werking getreden. Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag, en de nieuwe wet, is dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem ("in situ") bewaard blijft. Alleen als het ongestoord bewaard blijven van de archeologische resten in de bodem niet mogelijk is, moet de in de bodem aanwezige informatie door middel van opgravingen worden veiliggesteld.

Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag is de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening. In de wet is onder meer opgenomen dat de gemeenteraad bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Voor zover deze verplichting voor de gemeente leidt tot kosten als gevolg van het doen van opgravingen, kunnen deze kosten worden verhaald op degenen ten behoeve van wie medewerking wordt verleend ("de-veroorzaker-betaalt").

Van de aanvrager van een aanlegvergunning, een reguliere bouwvergunning, ontheffingsbesluit of bestemmingsplanherziening wordt verlangd dat hij/zij een rapport overlegt, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag wordt verstoord, wordt vastgesteld en waarin duidelijk wordt gemaakt wat de gevolgen van de geplande bodemingreep zullen zijn voor het eventueel aanwezige bodemarchief. Dit advies dient te worden opgesteld door een gecertificeerd archeologisch bureau. Dat bureau dient zich te conformeren aan de Kwaliteitsnorm Archeologie (KNA). De aanvrager mag daarvoor zelf een keuze maken uit de erkende marktpartijen.

Conform het veroorzakerprincipe zijn de kosten voor de bodemverstoorder c.q. aanvrager van vergunning, ontheffingsbesluit of bestemmingsplanherziening. In zijn algemeenheid geldt dat het bevoegd gezag bepaalt of met het rapport voldoende informatie is verzameld om een afgewogen oordeel te nemen over het vervolgtraject. Dit

oordeel kan zijn dat geen verder onderzoek nodig is (vergunning kan worden verleend), behoud van archeologische waarde in situ (geen vergunning of aanpassing van het bouwplan) of verder onderzoek middels proefsleuven/boringen en/of opgraving.

Gemeentelijk beleid

In aansluiting op het rijks- en provinciaal beleid besteedt de gemeente specifieke aandacht aan vroegtijdige inpassing van archeologie in de ruimtelijke ordeningsprocessen. Uitgangspunt hierbij is een kwalitatief adequaat beheer van het cultureel erfgoed met aandacht voor een efficiënte voortgang van bouwprocessen en kostenbeheersing. Tegen deze achtergrond heeft Lisse met Hillegom en Noordwijkerhout een Nota Archeologie opgesteld. In de Nota worden onder meer verschillende historische kaartbeelden met elkaar vergeleken.

Deze inventarisatie is bedoeld als een verfijning van het verwachtingsbeeld van de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) en de Cultuur Historische Waardenkaart (CHW) van de provincie Zuid-Holland, en de landelijke Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) waarin de stedelijke gebieden niet gekarteerd zijn. De nota resulteert in een archeologische beleidskaart waarin per gebied de *archeologische verwachting* wordt weergegeven. Dat is iets anders dan een archeologische waarde. Deze kan immers pas worden vastgesteld wanneer grondroerende werkzaamheden daadwerkelijk plaatsvinden. Om die reden wordt in het bestemmingsplan in de gebieden met een archeologische verwachting de regel gekoppeld dat bij omgevingsvergunning voor bouw- en aanlegwerkzaamheden de eis gekoppeld kan worden dat het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport noodzakelijk is. Aan de vergunningen kunnen voorschriften gekoppeld zijn. In veel gevallen zal dit in Lisse het geval zijn. In welk geval welke voorschriften gelden en wanneer onderzoek gedaan moet worden, kan bepaald worden door middel van de gemeentelijke beleidskaart.

Beoordeling en conclusie

Ingevolge de dubbelbestemming Waarde-Archeologie mag ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien: 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld; 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Deze regel geldt niet voor bouwen/verrichten van grondroerende werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0.3 m beneden maaiveld en niet groter zijn dan 100 m².

Echter, gelet op de archeologische waarden- en verwachtingskaart van Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Teylingen en Hillegom geldt een genuanceerder beeld. Dit beleid is nog niet verwerkt in het geldende bestemmingsplan.

In 2014 is de archeologische waarden- en verwachtingskaart van Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Teylingen en Hillegom geactualiseerd. Dit heeft geresulteerd in een nieuwe waardenkaart met bijbehorend rapport van Wink, K., 2014: Archeologische verwachtings(waarden)kaart en beleidskaart gemeenten Katwijk, Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Teylingen en Hillegom (Raap-rapport 2852). Volgens de geactualiseerde kaart geldt voor het huidige plangebied een lage archeologische verwachting. Aan dit soort verwachtingszones wordt tegenwoordig een vrijstelling van archeologisch onderzoek verleend bij bodemingrepen kleiner dan 1000 m² en dieper dan 30cm omdat gebleken is dat onderzoek in deze zones pas tot zinvolle resultaten leidt bij grote aaneengesloten gebieden.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart met plangebied bij rode cirkel

In een memo³, als bijlage toegevoegd aan de toelichting van dit bestemmingsplan, is ingegaan op de noodzaak tot het verrichten van archeologisch onderzoek. Deze blijkt er niet te zijn, met name omdat de grond opgehoogd dient te worden, zal er (behoudens heien) niet dieper worden geroerd dan 30 cm beneden peil. Daarom kan archeologisch onderzoek achterwege blijven en werpt het aspect archeologie geen belemmeringen op.

4.3.4 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is het Rijksbeleid Modernisering Monumentenzorg ("Momo") in werking getreden. Onderdeel van dit beleid vormt de aanpassing van diverse wet- en regelgeving, zoals het Bro, Besluit Omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz). De nieuwe wet- en regelgeving is ook ingegaan per 1 januari 2012. Eén van de aspecten is dat met het aspect cultuurhistorie verplicht rekening gehouden moet worden in bestemmingsplannen.

Beoordeling en conclusie

³ Memo: Archeologie 3e Poellaan Lisse, VdZ Ruimtelijk Advies, 19 september 2020

Er zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen (meer) aanwezig, die nadere bescherming behoeven. De ontstaansgeschiedenis van het gebied is in deze toelichting beschreven. Daarmee is voldoende rekening gehouden met cultuurhistorie.

4.3.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Als gevolg van de 4 nieuwe woningen genereert een verkeervraag van 8mvt/etmaal*4=32. Dit aantal is zodanig gering dat de 3^e Poellaan dit eenvoudig kan verwerken, zeker wanneer verdisconteerd wordt met de huidige verkeersproductie van het bloembollenbedrijf. Het verkeer zal voor nagenoeg 100% vanaf de 3^e Poellaan naar de Heereweg rijden en vanuit daar opgaan in het heersende verkeersbeeld.

Parkeren

Het beleid van de gemeente is er op gericht dat het parkeren op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Er moet daarbij voldaan worden aan voldaan moet worden aan de parkeernormen welke in de Beleidsregel parkeernormen Lisse 2019 staan. Er wordt gerekend met een parkeervraag van 2,2 parkeerplaatsen per woningen, oftewel 9 (afgerond naar boven) in totaal. Deze moeten allen op eigen terrein worden gerealiseerd. Er is daar ook genoeg ruimte voor. In de regels is bovendien geregeld dat dit aantal parkeerplaatsen ook daadwerkelijk gerealiseerd is en in stand wordt gehouden.

Gelet op bovenstaande overwegingen levert het aspect verkeer- en parkeren geen belemmering op.

4.3.6 Duurzaamheid

Wetgeving

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt wettelijke eisen aan energiezuinigheid en milieuprestatie van gebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De bepaling van de EPC ligt vast in de norm NEN 7120 Energieprestatie van gebouwen (EPG). De milieuprestatie wordt uitgedrukt in Milieu Prestatie Gebouwen (MPG).

BENG: bijna energieneutrale gebouwen

Vanaf 1 juli 2020 moeten alle nieuwbouw (bijna) energieneutraal (BENG) zijn. Voor overheidsgebouwen geldt dit per 1 januari 2019. BENG vormt de opvolger van de huidige EPC-eisen.

Ambitie Lisse

De ambitie van de gemeente Lisse is om in 2040 energie neutraal te zijn. Alle huidige en toekomstige ontwikkelingen zullen daaraan bij moeten dragen. Immers wat nu al voldoet hoeft niet meer aangepast te worden voor 2040. De gemeente Lisse vindt duurzaam bouwen belangrijk.

Alle bouwwerken (oud en nieuw) zullen een bijdrage moeten leveren aan deze doelstelling door energie te besparen en/of duurzaam op te wekken. Het advies is om toekomstige ontwikkelingen energie neutraal te realiseren. Dit gaat verder dan de toekomstige wettelijke wijziging van BENG.

Verder ambieert de gemeente een hoge GPR score bij ontwikkelingen. Om

duurzaamheid in plannen te borgen en inzichtelijk te maken heeft de gemeente het instrument “de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouw” (GPR Gebouw) beschikbaar. Dit is een instrument met als doel duurzaam en energiezuinig bouwen meetbaar te maken. Bij gebruik van het GPR gebouw wordt meteen voldaan aan de wettelijke eis van de Milieuprestatie Gebouw (MPG)-berekening (vanaf 1 januari 2018 ook gekwantificeerd).

Met een GPR berekening worden onder andere de punten die hieronder zijn aangegeven onder het kopje ‘Gebouwniveau’ inzichtelijk en meetbaar gemaakt.

Gebruikershandleiding methode DGO

HLTsamen maakt gebruik van de methode duurzame gebiedsontwikkeling (DGO). De methode DGO is bedoeld om uniforme duurzaamheidsambities na te streven in de projecten. Zo kan duurzaamheid efficiënt worden toegepast en ontstaat er een gemeenschappelijke taal.

Lijsten met voorgestelde maatregelen

Deze bijlage geeft voor enkele subthema’s een lijst met voorgestelde maatregelen om aan te toetsen. De thema’s zijn:

- Hittestress voorkomen
- Bevorderen lokale biodiversiteit
- Natuurinclusief beheer

Conclusie

Ten aanzien van duurzaamheid en energie zal voldaan moeten worden aan de wettelijke eisen van het bouwbesluit en een bijdrage geleverd dienen te worden aan de duurzaamheidseisen van de gemeente. Initiatiefnemer is gewezen op de DGO en zal hier zoveel mogelijk rekening mee houden. Voorts wordt ‘natuurinclusief’ gebouwd, zie paragraaf 4.3.1.

Zowel op stedenbouwkundig niveau als ook op gebouw niveau is het wenselijke de nodige aandacht aan duurzaamheid te besteden.

Er zijn voor dit plan nog geen gegevens bekend over de uiteindelijke invulling op gebouw niveau. Aan de volgende aspecten kan volgens de Omgevingsdienst West Holland aandacht worden geschonken:

Stedenbouwkundig niveau:

Het plan wordt in harmonie ontworpen met zijn natuurlijke omgeving, door aansluiting op bestaande schaal, groen, water, structuur, karakter en architectuur:
Gebouw oriëntatie

- Oriëntatie indien mogelijk gunstig situeren ten opzichte van actieve en passieve zonne-energie.
- Dakvlakken en hellingshoeken daken gunstig ontwerpen op zonne-energie.

Waterhuishouding

- Hemelwater lokaal opgevangen en afkoppeling naar het oppervlaktewater, (bv regentonnen).
- Waterkwaliteit verbeteren: werken met niet uitlogende materialen en aanleggen van natuurvriendelijke oevers.
- Klimaatbestendig bouwen tegen hitte- en droogtestress door voldoende groen in de wijk en op het dak.

Mobiliteit en duurzaamheid:

- Realiseren van laadpalen
- Parkeren en dubbel ruimtegebruik d.m.v. zonnepanelen overkapping.

Gebouwniveau

- Energie: Goede energieprestatie, bij voorkeur energie neutraal.
- Gebruikskwaliteit: Goede, toegankelijk, functioneel en veilige gebouwen.
- Circulair en milieu:
 - Inzetten op hergebruikte en/of duurzaam geproduceerde materialen om zodoende schadelijke emissies en uitputting van grondstoffen als gevolg van de productie van bouwmaterialen te beperken.
 - Toepassing van CO₂-absorberende materialen, zoals CO₂- absorberende verhardingen en veel groen, zoals bijvoorbeeld groene dakbedekking (sedum) en gevels.
 - Toekomstwaarde: Inzetten op flexibele plattegronden, met maatregelen zoals drempelloos bouwen en eenvoudig aanpasbare (binnen-)constructies.
 - Natuur inclusief bouwen: er moet aandacht zijn voor de toegankelijkheid van het bouwwerk voor beschermde soorten, zoals vleermuizen, de gierzwaluw en huismus.

Wettelijke eisen:

- energie (EPC/BENG) en
- materialen (MPG).

Beleidseisen:

- Duurzaam stedenbouwkundig inrichtingsplan.
- GPR gebouw berekening uitvoeren. De punten genoemd onder gebouwniveau worden hiermee inzichtelijk en meetbaar gemaakt.

De woningen zullen hier aan voldoen. Verder zal zoveel mogelijk rekening worden met de geformuleerde aandachtspunten. Dit is voor het bestemmingsplan evenwel niet relevant.

De Omgevingsdienst West-Holland adviseert voor wat betreft de GPR gebouw berekeningen om de volgende streefwaardes te hanteren:

- DuurzaamheidsPrestatie Gebouwen (DPG, combinatie van milieu en energie) minimaal een 8.
- Gezondheid en gebruikskwaliteit minimaal een 8;
- Toekomstwaarde minimaal een 7 (of bij de keuze voor een ander instrument vergelijkbare streefwaardes te formuleren).

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planonderdelen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende planregel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen;
- via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels ‘iets’ geregeld. Dat ‘iets’ kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen bestemmingsregel hebben. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- Inleidende regels. Het hoofdstuk “inleidende regels bestaat uit een tweetal artikelen te weten de begrippen en de wijze van meten. In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om interpretatieproblemen te voorkomen.

Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet voorkomt in het “normale” spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.

- Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de planregels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Eerst voor gebouwen, dan voor de overige bouwwerken. Deze worden genoemd ‘*bouwwerken, geen gebouwen zijnde*’, en betreffen de constructies van enig omvang die toch geen gebouw⁴ zijn. Te denken valt aan erfscheidingen, hekwerken, lichtmasten, speelvoorzieningen, vlaggenmasten, lantaarnpalen, en dergelijke. Aanluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan.
- Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regel betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 De bestemmingen

In dit bestemmingsplan is de volgende bestemming opgenomen: ‘Wonen’ “Tuin” voor de nieuwe woonerven, “Groen” voor de landschappelijke afscheiden aan west- en oostkant van het perceel, “Water” voor de te realiseren watergang en “Verkeer-Verblijfsgebied voor de gemeenschappelijke weg. Voor het resterend agrarisch bouwvlak is opnieuw “Agrarisch - Bollenzone 3” maar dan zonder bouwvlak opgenomen. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie met aanduiding 3 is opnieuw opgenomen, echter wel met het soepeler regime zoals dat volgt uit de geactualiseerde archeologische beleids- en verwachtingskaart (zie hoofdstuk 4). Voor wat betreft de regeling voor Wonen is aangesloten bij de bestemming voor woningen zoals die geldt binnen het bestemmingsplan Lisse Dorp. De redenatie hierachter is dat het nieuwe erf qua uitstraling en ligging (direct aansluitend op het bebouwde deel van de 3^e Poellaan – dat bijgevolg ook binnen het bestemmingsplan Lisse Dorp ligt) tot stedelijk gebied ge-

⁴ elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt

rekend kan/moet worden. In de regels zijn wel maxima gesteld ten aanzien van inhoud, goot- en bouwhoogte van de woning en is de gebruikelijke erfbebouwingsregeling opgenomen.

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is.

De raad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
- er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro).

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden.

De gemeente sluit een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd. Via een overeenkomst worden financiële afspraken gemaakt ten aanzien van overdracht, planschade, e.d.. De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van dit plan. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk.

De financieel-economische uitvoerbaarheid van dit plan is zodoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Informatie-bijeenkomst

Op 16 mei 2020 heeft een informatie-bijeenkomst plaatsgevonden op de planlocatie waarin uitleg is gegeven aan de direct omwonenden over de aanleiding, het plan en de bestemmingsplanprocedure. Er zijn enkele vragen gesteld, men was positief over het plan; er zijn geen bezwaren geuit. Zie verder het verslag, als bijlage toegevoegd⁵ aan de toelichting van dit bestemmingsplan.

Overleg

Het bestemmingsplan is voor overleg ex artikel 3.1.1 Bro verzonden aan de overleg-partners.

Er is reactie gekomen van de Brandweer, Rijnland en Liander:

Brandweer

Calamiteiten

Vanuit de ingediende aanvraag blijkt niet of voldaan wordt aan de afmetingen die gesteld worden aan calamiteitenroutes. Onduidelijk is of:

- Het plangebied / de risicobron via meerdere (onafhankelijke) toegangswegen bereikbaar is (denk aan windrichting).
- De wegen binnen het plangebied minimaal 4,5 meter breed zijn (minimale verharding breed 3,25 meter) en een vrije hoogte van 4,2 meter hebben.
- De wegen (inclusief bruggen) een asbelasting van 100 kN aan kunnen (NEN 1008, klasse 30).
- De ingang van de woningen tot op 40 meter bereikbaar zijn door een brandweervoertuig. Geadviseerd wordt om te voorzien in een opstelplaats tot op een afstand van 40 meter gemeten vanaf de (brandweer)ingang, zodat voldaan wordt aan artikel 6.37 van het Bouwbesluit en een snelle inzet voor het beperken van schade en eventueel redden van personen mogelijk wordt gemaakt.

Antwoord: Het plangebied is alleen vanaf de Herenweg bereikbaar, dit komt omdat de 3^e Poellaan voor gemotoriseerd verkeer een doodlopende weg is. In de huidige situatie bevinden zich echter ook al woningen aan de 3^e Poellaan. De wegen worden minimaal 4,5 m breed en zullen voldoen aan de asbelasting. De opstelplaats wordt gerealiseerd.

De brandweer verzoekt op tekening weer te geven hoe en op welke wijze (inclusief bochtstralen) het terrein van woonfunctie door een brandweervoertuig benaderd kan worden.

Antwoord: dit is een kwestie van uitvoering en wordt in de omgevingsvergunning opgenomen.

Opkomsttijd

Het plangebied is niet bereikbaar binnen de opkomsttijdzorgnorm van 8 minuten. Er is een overschrijding van circa twee minuten. Vanwege deze overschrijding van de opkomsttijd adviseert Brandweer de 'rookmelderdichtheid' in de woningen te verhogen in de ruimte(n) waar een brand kan uitbreken vanwege de aanwezige ontstekingsbronnen zodat een beginnende

⁵ Verslag informatiebijeenkomst 3^e Poellaan 89, Veldhoven en partners, 16 mei 2020

brand sneller gedetecteerd wordt. Bij een tijdige ontdekking van brand kunnen de bewoners zelf de woning veilig en tijdig ontvluchten.

Antwoord: dit wordt overeenkomstig het advies opgenomen in de omgevingsvergunning.

Bluswater voor gebouwbrand secundair – nog te projecteren:

De benodigde secundaire bluswatervoorziening ziet de brandweer graag op een nader moment ter advisering voorgelegd. Voor een snelle bestrijding is het wenselijk de bluswaterwinplaats binnen een afstand van 160 meter vanaf de opstelplaats te situeren.

Antwoord: dit wordt opgenomen in de omgevingsvergunning.

Op basis van de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019 adviseren wij u de bereikbaarheid van de bluswaterwinning als volgt in te richten:

- Het is van belang dat de verbindingsweg (3e Poellaan) beschikt over een verharding die over een breedte van ten minste 3,25 meter aanwezig is, zodat voertuigen met een massa van ten minste 14.600 kilogram hier gebruik van kunnen maken
- Het is van belang dat de verbindingsweg (3e Poellaan) beschikt over een vrijgehouden hoogten minste 4,2 meter, zodat voertuigen ongehinderd doorgang kunnen vinden.
- Het is van belang dat de brandweeropstelplaats nabij de locatie zodanig wordt gerealiseerd dat een doeltreffende verbinding tussen de pompruimte van een voertuig en de bluswatervoorziening kan worden gelegd. De opstelplaats voldoet aan de minimale afmetingen indien deze een breedte van 4 meter, een lengte van 10 meter en een hoogte van 4,2 meter heeft. Verder is de benodigde minimale aslast 10 ton en het totaal belastbaar gewicht 25 ton.
- Brandkraan: De horizontale afstand tussen de bluswatervoorziening en de opstelplaats is maximaal 15 meter.
- Open water / geboorde put: De horizontale afstand tussen de bluswatervoorziening en de opstelplaats is maximaal 5 meter.

Antwoord: aan deze voorwaarden zal worden voldaan (zo er al niet aan voldaan is, de 3e Poellaan is reeds ingericht cf. de gestelde maten).

Het veilig ontvluchten van het gebouw bij een brand komt in de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen naar voren. De ontvluchting vanuit het plangebied naar de openbare weg is voldoende mogelijk. Voor het bestemmingsplanadvies geen bezwaren. Voor de tijdige alarmering van de aanwezige personen bij brand is het van belang, dat er wordt voorzien in rookmelders. Dit zal nader naar voren komen bij de omgevingsvergunningsaanvraag activiteit bouwen / activiteit gebruik.

Antwoord: dit wordt opgenomen in de omgevingsvergunning.

Rijnland

Verbeelding

Aan de zuidoostelijke kant van het plangebied ligt primair water. Wij adviseren deze aan te geven op de plankaart. Als er de wens is om deze in het nieuwe plan te verleggen, kan deze na overleg en akkoord (met een vergunning) van Rijnland, in de nieuwe situatie worden aangegeven op de verbeelding

Antwoord: dit water is alsnog opgenomen met de bestemming Water.

Andere info

Als er een watergang wordt gegraven moet dit Rijnland ons worden gemeld. Deze moet volgens de algemene regel met meldplicht voldoen aan onderstaande afmetingen.

<https://www.rijnland.net/regels/keur-en-uitvoeringsregels-september-2017/graven-uitvoeringsregel-5>

Voor duikers gelden onderstaande diameter bij de volgende waterbreedtes (hiervoor geldt ook meldings- of vergunningsplicht):

- Ø 600 mm bij een watergang tot 4 m breed;
- Ø 800 mm bij een watergang van 4 tot 6 m breed;
- Ø 1000 mm bij een watergang van 6 tot 8 m breed.

<https://www.rijnland.net/regels/keur-en-uitvoeringsregels-september-2017/duikers-uitvoeringsregel-4>

In primair water kunnen we grotere diameter eisen als dit noodzakelijk blijkt voor de doorstroming of het verval. Een duiker in primair water is altijd vergunningsplichtig (en niet altijd mogelijk).

Als er grondwater wordt onttrokken moet dit altijd bij Rijnland worden gemeld.

Antwoord: bovenstaande wordt aan initiatiefnemer medegedeeld.

Liander

Liander heeft geen opmerkingen bij het plan.

Antwoord: de reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Voorts is een inspraakreactie ingediend. Verzocht wordt of het perceel van inspreker meegenomen kan worden in het bestemmingsplan met de mogelijkheid voor GOM-woningen. Tevens maakt inspreker zich zorgen over de bereikbaarheid van het perceel Lisse B 2505.

Antwoord: dit bestemmingsplan behelst sec het plangebied van initiatiefnemer, waarvoor een concreet plan ligt en waarvan de haalbaarheid is onderzocht. Dat is voor het perceel van inspreker niet het geval en daarom kan de wens planologisch- juridisch niet worden opgenomen. Bovendien is uit overleg met de provincie gebleken dat het aantal GOM-woningen zoals thans geprojecteerd, het maximale aantal is dat hier stedenbouwkundig acceptabel is.

Het perceel Lisse B2505 is momenteel via een recht van overpad bereikbaar, dat in eigendom is van initiatiefnemer voor de ontwikkeling zoals vervat in dit bestemmingsplan. In de nieuwe situatie zal indien nodig opnieuw een recht van overpad gecreëerd worden en dit zal notarieel worden vastgelegd.

Inspraak

Tevens heeft inspraak plaats gevonden: er is één inspraakreactie ingediend, die in een bijlage Nota van inspraak⁶ is samengevat en beantwoord; tevens is aangegeven of de reactie aanleiding vormt het bestemmingsplan aan te passen. De bijlage is toegevoegd aan de toelichting van dit bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan is vervolgens als ontwerpbestemmingsplan conform het gestelde in de Wro voor een ieder ter inzage gelegd. Een ieder kon zijn of haar zienswijze indienen. In een Nota zienswijzen⁷, als bijlage toegevoegd aan de toelichting van dit bestemmingsplan, zijn de zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien.

⁶ Nota inspraak Voorontwerp bestemmingsplan 3e Poellaan 89 te Lisse, gemeente Lisse, oktober 2020

⁷ Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 3e Poellaan te Lisse, gemeente Lisse, april 2021