

bestemmingsplan

Bedrijventerrein Mallegatspoort

Gemeente Lisse

Datum: 31 mei 2011

Projectnummer 100573

ID-code: NL.IMRO.0553BPMallegatspoort-vax1

Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	6
2	Bestaande situatie en ontwikkelingsvisie	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Huidige situatie plangebied	8
2.3	Ontwikkelingsvisie	9
2.4	Uitwerking ontwikkelingsvisie	10
2.5	Stedenbouwkundig ontwerp	11
3	Haalbaarheid - Beleid	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	18
4	Haalbaarheid - Milieu	20
4.1	Milieuzonering	20
4.2	Bodem	22
4.3	Geluid	22
4.4	Luchtkwaliteit	23
4.5	Externe veiligheid	24
5	Haalbaarheid - Ruimtelijk	27
5.1	Water	27
5.2	Natuurwaarden	32
5.3	Archeologie	35
5.4	Cultuurhistorie	37
5.5	Verkeer	38
6	Economische uitvoerbaarheid	39
6.1	Inleiding	39
6.2	Het bestemmingsplan en het exploitatieplan	39
6.3	Conclusie	39

7	Wijze van bestemmen	40
7.1	Algemeen	40
7.2	Artikelsgewijze bespreking	42
7.3	Bestemmingen	43
8	Procedure	46
8.1	Inspraak	46
8.2	Overleg	46
8.3	Zienswijzen	46

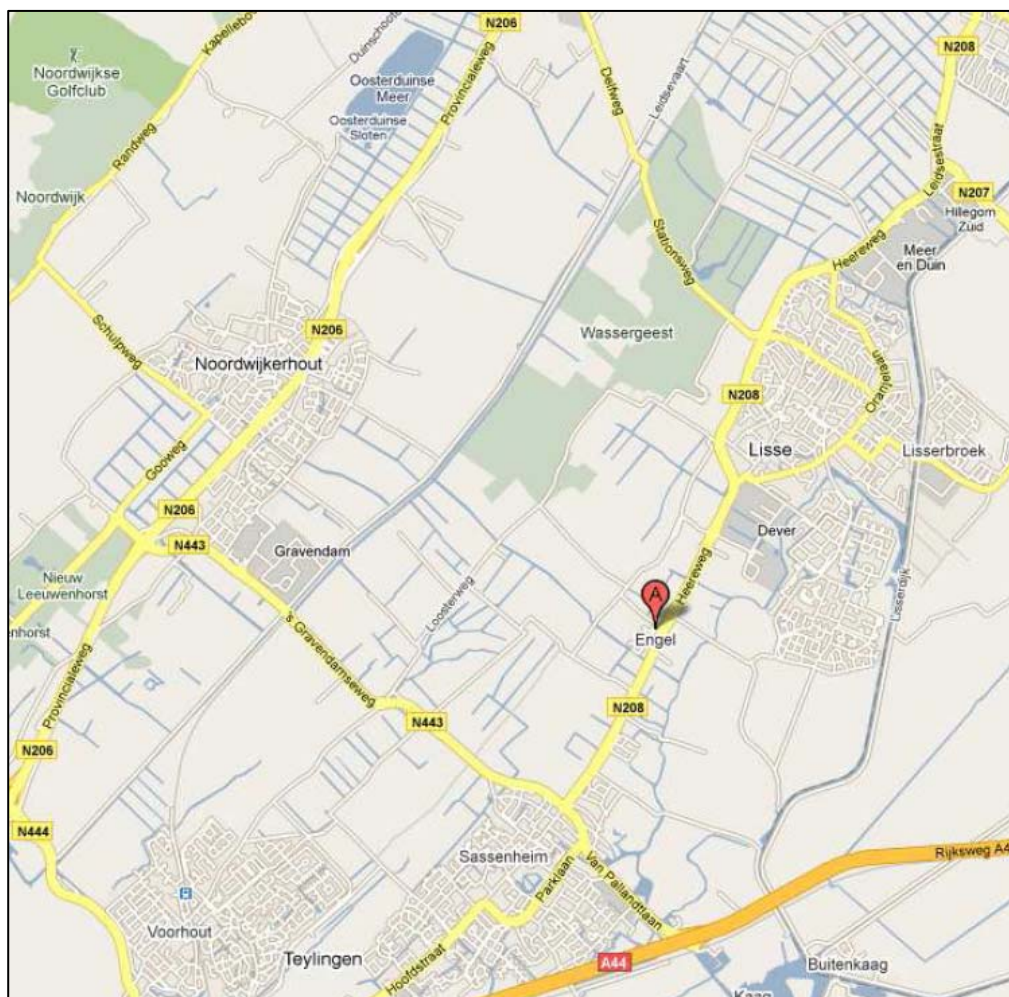
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van het bedrijventerrein Mallegatspoort te Lisse en de realisatie van een nieuwe woning aan de Tweede Poellaan.

Delen van het als bedrijventerrein aangewezen gebied zijn vooralsnog onbebouwd gebleven. Om woningbouw te realiseren in het nabijge buurtschap De Engel (toekomstig woongebied Engelhof) waar nu het bedrijf Koos Lamboo Dried Flowers VOF is gevestigd, is bedrijfsverplaatsing nodig. Het onbebouwde deel van het bedrijventerrein Mallegatspoort langs de provinciale weg N208 biedt hiervoor de mogelijkheid.

De gedeeltelijke ontwikkeling van het bedrijfsterrein Mallegatspoort wordt door middel van dit bestemmingsplan planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan.

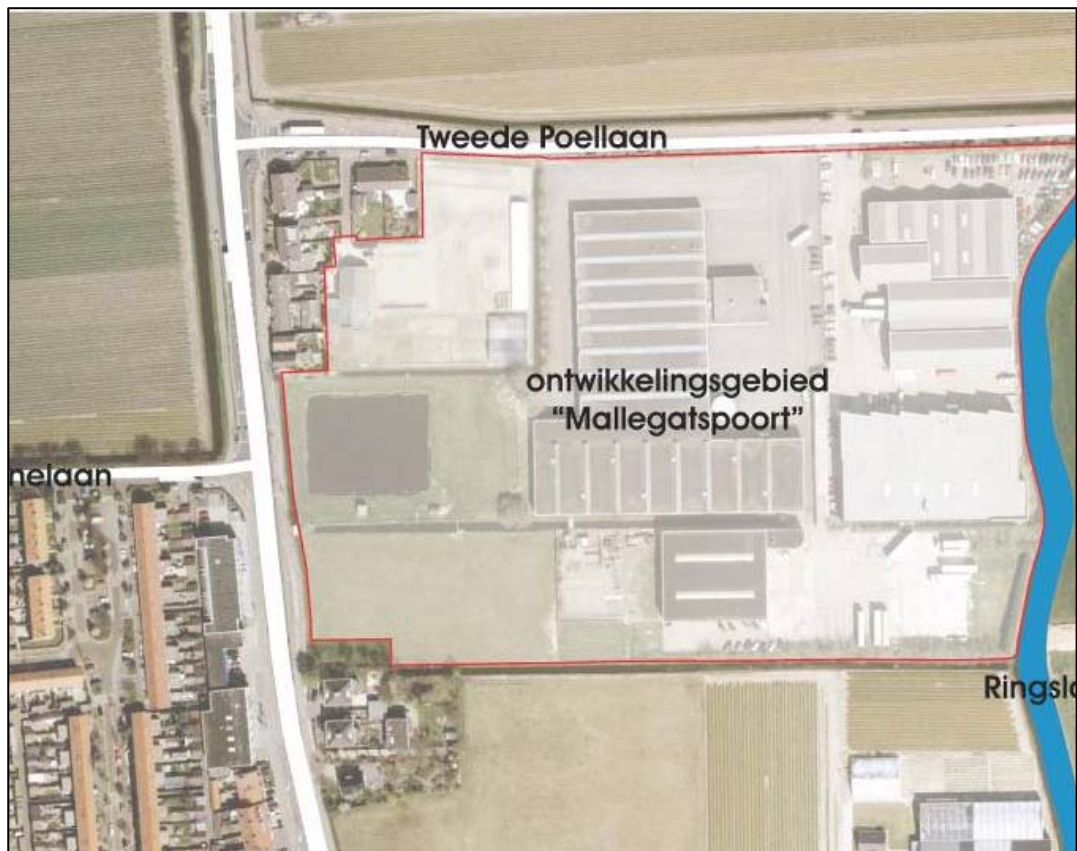


Situering plangebied in buurtschap De Engel tussen Lisse en Sassenheim (bron: Google maps)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt aan de zuidoost kant van de N208 (Heereweg) nabij buurtschap De Engel. Het wordt begrensd door de Heereweg (westen) de Tweede Poellaan (noorden), de Ringsloot (oosten) en naastliggende

agrarische percelen (zuiden). Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied Mallegatspoort nabij buurtschap De Engel

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het voorliggende plan geldt het volgende huidige bestemmingsplan:

- Landelijk Gebied 1981

De gronden van het plangebied hebben in dit bestemmingsplan overwegend de bestemming "agrarische doeleinden".

Het voorliggende bestemmingsplan treedt in de plaats van het bovenstaande bestemmingsplan in zoverre deze betrekking heeft op het plangebied.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een digitale verbeelding (plankaart) met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van de bestaande situatie en de ontwikkelingsvisie.

In hoofdstuk 3 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde ten aanzien van beleid. Vanuit de van invloed zijnde beleidsmatige haalbaarheidsaspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling van het bedrijventerrein en de woning

die door het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, vanuit het oogpunt van “goede ruimtelijke ordening” haalbaar is. In hoofdstuk 4 en 5 wordt eveneens de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld, maar dan voor de milieukundige (hoofdstuk 4) en ruimtelijke (hoofdstuk 5) haalbaarheidsaspecten.

In hoofdstuk 6 wordt aangetoond dat het plan vanuit het oogpunt van de economische uitvoerbaarheid haalbaar is.

In hoofdstuk 7 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in het voorliggende bestemmingsplan juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

In het laatste hoofdstuk (8) van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedure die het voorliggende bestemmingsplan doorloopt.

2 Bestaande situatie en ontwikkelingsvisie

2.1 Inleiding

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is de bestaande situatie geïnventariseerd en is een ontwikkelingsvisie opgesteld. Voordat in paragraaf 2.3 de ontwikkelingsvisie wordt beschreven, komt eerst de huidige situatie aan bod.

2.2 Huidige situatie plangebied

2.2.1 Gebiedskarakteristieken

Het plangebied ligt op het oude zanderijlandschap welke zich aanvankelijk als lintbebouwing langs de doorgaande weg (N208) tussen Sassenheim en Lisse heeft ontwikkeld. Aan weerszijden van de Heereweg (N208) is over de gehele afstand tussen Sassenheim en Lisse sprake van een grote mate van afwisseling van bebouwde en open gebieden. Ter hoogte van de kruising met de Mallegatsloot, een boezemwatergang die in verbinding staat met de Ringsloot, is het buurtschap De Engel ontstaan.

De Heereweg gaat hier thans met een brug overheen, zodat er een vrije en open verbinding is tussen het water van het zanderijlandschap en de op de overgang met de Poelpolder gelegen Ringsloot.

Langs de westzijde van de Heereweg bepaald een aaneengesloten lint van bebouwing met verspreid er tussendoor enkele commerciële functies het beeld. Aansluitend op deze eerste lijnsbebouwing langs de Heereweg ligt een woongebied met overwegend huurwoningen. Ten oosten van de Heereweg is het beeld gevarieerder en meer open van opzet en bestaat naast het oorspronkelijke bebouwingslint, dat zich met name ter hoogte van de aansluiting met de Tweede Poellaan manifesteert, tevens uit enkele nieuwbouwwoningen, open ruimtes, agrarische bollengronden en achterliggende bedrijfspercelen.



Beeld van de huidige situatie (Bron: Google maps)

Functionele structuur

Op het bedrijventerrein Mallegatspoort zijn rondom het plangebied momenteel enkele bedrijven gevestigd in grote bedrijfsgebouwen. Deze zijn gesitueerd in een landelijke omgeving. Het plangebied is onbebouwd en bestaat grotendeels uit grasland. Ook is er een waterpartij te vinden, die is gelegen langs de Heereweg.

De bebouwing bevindt zich voornamelijk aan de Tweede Poellaan en achter de huizen aan de Heereweg. Langs het gedeelte van de Heereweg dat onbebouwd is, is vrij zicht op de bedrijfsgebouwen. Het plangebied kan dan ook worden getypeerd als een goede zichtlocatie.

Verkeerstructuur

Het plangebied ligt langs de Heereweg die de doorgaande verbinding vormt tussen Lisse en Sassenheim. De ontsluiting vindt plaats via een zijweg van de Heereweg, de Tweede Poellaan. Parkeren vindt plaats op het eigen terrein.

2.3 Ontwikkelingsvisie

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Mallegatspoort is een ontwikkelingsvisie opgesteld die de basis vormt voor verdere stedenbouwkundige uitwerking.

De hoofdstructuur van het bedrijventerrein Mallagatspoort is helder en rechtlijnig qua opzet. De wegenstructuur staat haaks op het bestaande patroon van watergangen (bruggen en duikers). De eerste aansluiting op de bestaande ontsluiting ligt tussen de gebouwen van Austria en Kiebert in. Vanuit dit aansluitpunt loopt de weg in een rechte lijn door tot aan het bedrijfsgebouw van Horsman. Het tweede aansluitpunt op de Tweede Poellaan ligt ten westen van het bedrijfsperceel van Austria en loopt in een rechte lijn door tot voorbij het bedrijfsperceel van Austria tot aan de zuidelijke watergang. De Tweede Poellaan en Catharijnelaan sluiten in de toekomst aan op de Heereweg via een rotonde. De huidige aansluiting op de Heereweg van het zuidelijk gelegen gebied wordt gehandhaafd. Ter hoogte van de eerste aansluiting op de Tweede Poellaan is ruimte voor een burgerwoning.

Het achterliggende gebied bestaat voor een deel uit een representatieve bebouwingszone langs de Heereweg. De rooilijn van deze bedrijfsbebouwing ligt op een goede zichtafstand van de Heereweg, circa 35 m uit de as van de weg. De bebouwingsvrije zone is tevens bedoeld om een goede ruimtelijke overgang te bewerkstelligen ten opzichte van de aanwezige woonbebouwing langs de Heereweg. De ruimte langs de weg zal worden benut om een kwalitatief goede presentatie van de bedrijvenfuncties mogelijk te maken. Bedrijfsbebouwing in combinatie met een brede landschappelijke zone voorlangs de Heereweg zullen hierbij een representatief beeld opleveren en het aanzicht van het bedrijventerrein vanaf de Heereweg en vanuit het buurtschap De Engel verzorgen. De strook wordt gebruikt voor afschermend groen en bomen. De architectuur aan die zijde zal aan hoge eisen moeten voldoen conform de Welstandsnota. Er dient een minimale afstand van 15 meter tot de bestaande bebouwing in acht worden genomen.

Aan de zijde van de Ringsloot is voorts ruimte voor één extra bedrijfsperceel. De voorzijde van dit gebouw wordt gericht op de interne ontsluitingsstructuur. Het bedrijf staat zodoende met de achterzijde naar de Ringsloot. Vanwege de zichtbaarheid van deze achterzijde vanuit het lager gelegen poldergebied, is het gewenst te zorgen voor een passend aanzicht. Het bedrijfsgebouw dient daarom op een afstand van ten minste 5 m gebouwd te worden vanuit de kant van de Ringsloot.

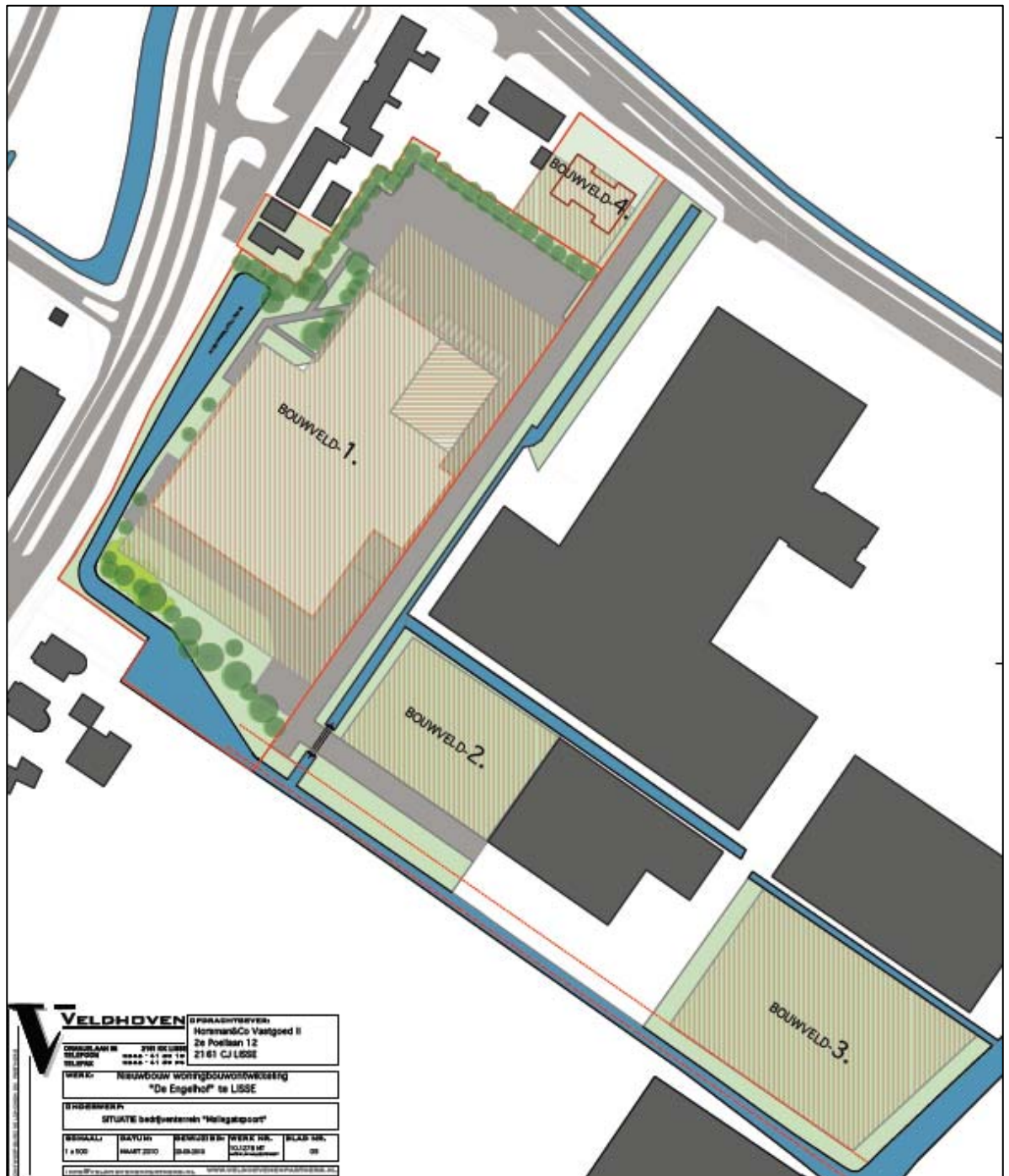
De nieuwe woning wordt gesitueerd aan de Tweede Poellaan en vult de open plek tussen het bedrijventerrein en de woonbebouwing langs de Tweede Poellaan. De woning kent een oriëntatie op de Tweede Poellaan. De stedenbouwkundige opzet van de woonbebouwing aan de Tweede Poellaan wordt op deze wijze voortgezet en afgerond.



Uitsnede Ontwikkelingsvisie

2.4 Uitwerking ontwikkelingsvisie

De ontwikkelingsvisie is na het opstellen verder uitgewerkt waarbij een nadere invulling van het plangebied heeft plaatsgevonden. In afwijking van de ontwikkelingsvisie wordt ook de open plek ten westen van het kantoor van Horsman en ten zuiden van Austria geschikt gemaakt voor bedrijfsbebouwing. Hierdoor voorziet het voorliggende bestemmingsplan in totaal in drie bouwvelden voor bedrijven en één woning.



Uitwerking van de ontwikkelingsvisie

2.5 Stedenbouwkundig ontwerp

Bouwveld 1

Bouwveld 1 is gelegen aan de Heereweg en vormt het visitekaartje van het bedrijventerrein Mallegatspoort. Het bouwveld is zodanig ingedeeld qua bebouwing en functioneel gebruik van de gronden dat er geen belemmeringen zijn voor de omliggende woningen. Door het bouwveld grotendeels tot maximaal milieucategorie 2 bestemmen zijn de afstanden tot omliggende woningen voldoende gewaarborgd. Alleen de spuiterij voor het verven van bloemen kent een grotere aan te houden afstand vanwege de hogere milieucategorie. De ligging van de ververij aan de oostzijde van het perceel en binnen het bouwvlak is om deze reden specifiek

aangeduid op de verbeelding. Hierdoor is de minimaal aan te houden afstand tot omliggende woningen voldoende gewaarborgd. Laden en lossen van vrachtwagens vindt plaats aan de oostzijde van de bebouwing. Deze situering zorgt ervoor dat de bedrijfsbebouwing als buffer fungeert ten aanzien van geluid van vrachtwagens.

Bouvvelden 2 en 3

De bouwvelden 2 en 3 kennen een maximale invulling van de aanwezige ruimte, doordat hier voldoende afstand tot gevoelige objecten wordt aangehouden zodat er geen belemmeringen zijn. De bouwvelden vormen de zuidelijke afronding van het bedrijventerrein Mallegatspoort en kennen dan ook een groene inpassing. Aan de zuidzijde van de aldaar gelegen watergang zijn woningen gelegen aan de Heereweg. Deze woningen liggen op een zodanige afstand dat beide functies (woningen en bedrijven) elkaar niet belemmeren. Ook ligt aan de zuidzijde van de aldaar gelegen watergang een agrarisch perceel. Tot de bedrijfswoningen op dit perceel wordt voldoende afstand aangehouden zodat beide functies elkaar niet belemmeren. De afstand van beide bouwvelden tot gevoelige objecten is zodanig groot dat milieucategorie 3.1 hier mogelijk is.

Groen en verkeer

De gronden om de bedrijfsbebouwing van alle drie de bouwvelden krijgen zowel een functionele inrichting voor verkeer als een beeldbepalende inrichting door groenvoorzieningen en watergangen. Er wordt voorzien in het parkeren van voertuigen van medewerkers en bezoekers en de afwikkeling van dit verkeer op de gronden ten noorden van bouwveld 1. Deze gronden liggen nabij de toegangsweg van het bedrijventerrein. De toegangsweg loopt door tot de ten zuiden van het plangebied gelegen watergang en maakt vervolgens een bocht richting het oosten. Op deze wijze worden ook de bouwvelden 2 en 3 ontsloten. Tussen bouwveld 2 en 3 is een tweede, reeds bestaande, ontsluitingsweg aanwezig. Op deze wijze wordt het bedrijventerrein door middel van twee ontsluitingswegen ontsloten. Parkeren voor bouwveld 2 vindt plaats aan de zuidzijde van de ontsluitingsweg nabij de zuidelijk van het plangebied gelegen watergang. Bij bouwveld 3 wordt geparkeerd aan de westzijde nabij de tweede, reeds bestaande ontsluitingsweg.

Om de terreinen heen worden groenvoorzieningen gerealiseerd. Deze groenvoorzieningen hebben een beeldbepalende functie. Vooral de groenzone aan de westzijde van bouwveld 1 is beeldbepalend voor het verkeer over de Heereweg en de functies aan de overzijde van de Heereweg. In deze groenzone wordt dan ook een combinatie gemaakt met water.

3 Haalbaarheid - Beleid

3.1 Inleiding

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De Wro is geënt op twee belangrijke basisprincipes. Transparantie in beleid en in normstelling en verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. De vereiste transparantie in ruimtelijk beleid verplicht het rijk, de provincie en de gemeente tot het vaststellen van een structuurvisie waarin de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden weergegeven. De vereiste transparantie in normstelling verplicht rijk en provincie om zoveel mogelijk pro-actief te sturen. Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheden zijn het rijk, de provincie en de gemeente voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van provincie of rijk met de gemeente indien dat noodzakelijk is vanwege provinciaal, respectievelijk nationaal belang.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto “decentraal wat kan, centraal wat moet” en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling, zoals door het voorliggende bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. In het kader van gebiedsgerichte ontwikkeling steekt de nota ruimte in op bundeling van verstedelijking. In streekplannen worden de locaties voor bundeling nader aangewezen. Ten aanzien van bedrijventerreinen wordt opgemerkt dat een zeer groot deel van de nationale behoefte aan bedrijventerreinen alleen kan worden ingevuld met de aanleg van nieuwe terreinen. Reden hiervoor is dat het herstructureren maar in zeer beperkte mate extra terreinwinst oplevert.

3.2.2 Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de amvb Ruimte. De Realisatieparagraaf krijgt de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's. In de Realisatieparagraaf zijn de volgende Nationale Ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte opgenomen. Het betreft onder andere de volgende aspecten:

- a Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Hieronder wordt verstaan de optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen.
- b Ecologische hoofdstructuur: Basisbescherming bruto begrensde gebieden, netto begrenzing en 'nee, tenzij'-regime (incl. mitigeren, compenseren, salderen en herbegrenzen), regime voor omzetting recreatiewoningen, aanmerking windenergie en aardgas als van groot openbaar belang en regime voor verharding van defensie terreinen groter dan 5 ha.

- c Nationale landschappen: Begrenzing. Ja, mits'-regime (kernkwaliteiten, migratiesaldo nul, ruimte voor aanwezige bedrijvigheid, tegengaan grootschalige verstedelijking) en planologische bescherming werelderfgoederen Stelling van Amsterdam en Beemster.

3.2.3 Ontwerp AMvB Ruimte

Door de AMvB Ruimte zullen de rijksbelangen veel directer doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte. Kern van de nieuwe Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten Rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten, bijvoorbeeld bij het opstellen van bestemmingsplannen.

De AMvB komt in twee ronden tot stand. De eerste tranche bevat, zoals in de Realisatieparagraaf is weergegeven, een beleidsneutrale omzetting van bestaande beleidskaders. De tweede tranche van de AMvB zal de beleidskaders bevatten, waarvan bekend is dat deze als gevolg van de totstandkoming van voorgenomen structuurvisies zullen worden herijkt. Verwacht wordt dat de eerste tranche van de AMvB half 2010 in werking kan treden. De tweede tranche zal naar verwachting in de eerste helft van 2011 in werking treden.

De minister heeft voor een beperkt aantal gevallen besloten tot inzet van de AMvB-bevoegdheid, waarmee de nationale belangen tot op bestemmingsplanniveau worden geborgd. Het gaat om negen onderwerpen ontleend aan onder andere de Nota Ruimte. De eerste tranche bevat het raamwerk van de AMvB en de beleidskaders ten aanzien van de negen onderwerpen.

Bundeling van verstedelijking

Het beleid ten aanzien van bundeling van verstedelijking en economische activiteiten uit de AMvB geeft aan dat bestaand stedelijk gebied wordt aangewezen door middel van de provinciale verordeningen. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is in de provinciale verordening aangewezen als stedelijk gebied binnen de rode contour. Binnen de rode contour mogen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. In het voorliggende bestemmingsplan wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt voor een locatie die valt binnen de rode contour. Het bestemmingsplan sluit daardoor aan op het beleid uit de AMvB voor wat betreft bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Gesteld kan worden dat het bestemmingsplan aansluit bij de beleidslijn uit de Ontwerp AMvB Ruimte.

3.2.4 Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan betreft de realisatie van een bedrijventerrein en een burgerwoning aan de Heereweg in de gemeente Lisse. Het plangebied valt in het gebied dat is aangewezen voor bundeling van verstedelijking en ligt niet in de nabijheid van een Nationaal Landschap of in de Ecologische Hoofdstructuur. Het plan is van dien aard dat nationale belangen niet worden geschaad.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Structuurvisie - Visie op Zuid-Holland

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden, dienen rijk, provincies en gemeenten hun beleid in een of meerdere structuurvisies vast te leggen. De provincie Zuid-Holland heeft gekozen voor één structuurvisie die op de gehele provincie van toepassing is. Gedeputeerde Staten stelden dinsdag 20 april 2010 de definitieve ontwerpen van de provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie, waarbij het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

De kern van de visie legt de nadruk op het ontwikkelen van een samenhangend stedelijk en landelijk netwerk, waarin het goed wonen, werken en leven is voor de inwoners. Hierdoor wordt de internationale concurrentiepositie versterkt. Pijlers hierbij zijn klimaatbestendigheid en duurzaamheid. Kenmerkend hierbij zijn voor de provincie een goede bereikbaarheid en een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor natuur en water. Een brede landbouw is een drager van het landschap.

Door middel van het benoemen van uitgangspunten van de huidige tijd en van toekomstige ontwikkeling is gekomen tot een vijftal hoofdopgaven:

- Concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel;
- Duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie;
- Divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- Stad en land verbonden.

Deze hoofdopgaven worden uitgewerkt tot praktische opgaven als het aantrekken en behouden van bedrijvigheid en werkgelegenheid, het zorgen voor kwalitatief en kwantitatief afgestemde woonmilieus, het verbeteren van interne en externe bereikbaarheid en het creëren van agglomeratievoordelen en het op peil houden van het voorzieningenniveau voor het stedelijk gebied.

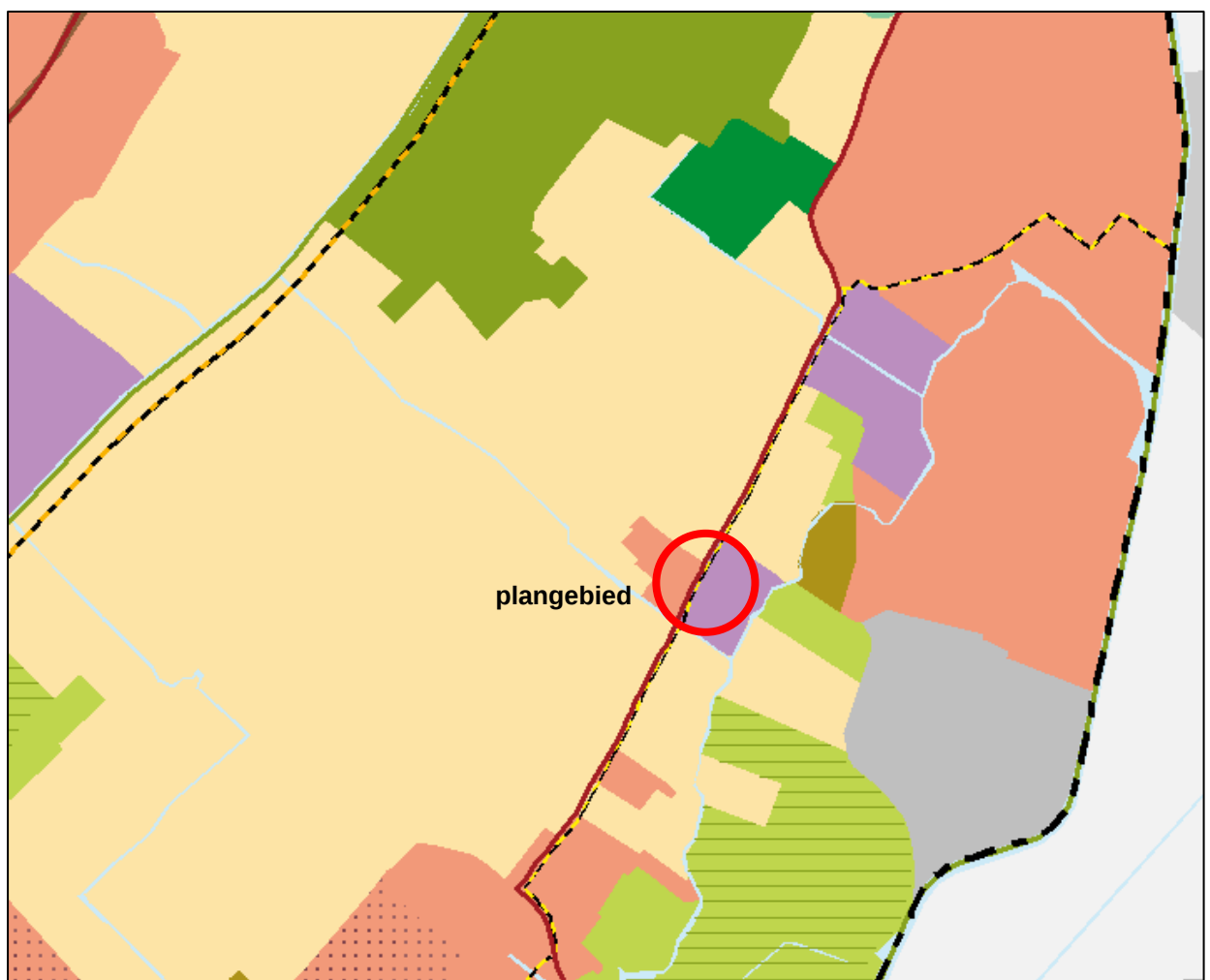
Vervolgens worden de verschillende ambities tot 2040 op tafel gelegd, waarna de visie tot 2020 in hoofdlijnen wordt uitgewerkt aan de hand van drie onderdelen, divers en samenhangend stedelijk netwerk, vitaal divers en aantrekkelijk landschap en stad en land verbonden. Voor het plangebied is voornamelijk het onderdeel divers en samenhangend stedelijk netwerk van belang. Inzet voor het stedelijk gebied zijn intensivering, ruimtebeslag beperken, ruimtelijke kwaliteit versterken, een aantrekkelijke leefomgeving creëren en bijdragen aan duurzaamheid en klimaatbestendigheid. Voor de geconcentreerde stads- en dorpsontwikkeling en het beschermen van groenblauwe functies zijn voor de kernen bebouwingscontouren aangegeven. Verstedelijking buiten deze contouren is niet toegestaan. Binnen de bebouwingscontour zijn gebieden aanwezig waar nog gebouwd kan worden en waarvoor nog geen ontwikkelingsplannen zijn. Intensiveren, innoveren en herstructureren binnen de bebouwingscontouren staat centraal. Daarnaast wordt ingegaan op het netwerk van verbindingen, het recreatief groenblauwe routenetwerk,

het internationale netwerk, het vaarwegennetwerk, de economische clusters, duurzaamheid etc.

Ten aanzien van de economische clusters wordt gesteld dat het optimaal benutten hiervan een aantal ambities kent. Het gaat om:

- a een evenwichtige afstemming tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen;
- b kwaliteit van met name bedrijventerreinen die langs (drukke) infrastructuur van weg, rail en water en in overgangsgebieden tussen stad en open landschap liggen;
- c intensiever en efficiënter ruimtegebruik (SER-ladder voor bedrijventerreinen);
- d evenwichtige afstemming tussen vraag naar en aanbod van ruimte voor HMC-bedrijven;
- e evenwichtige afstemming tussen vraag naar en aanbod van watergebonden bedrijvigheid;
- f ondergronds ruimtegebruik.

In Zuid-Holland moet voldoende aanbod van bedrijventerreinen binnen het stedelijk netwerk aanwezig zijn. Het aanbod is afgestemd op behoefte en dient ter versterking van de internationale concurrentiepositie van Zuid-Holland. De afstemming tussen vraag en aanbod vindt plaats door intensiveren, innoveren en herstructureren van bestaande en geplande bedrijventerreinen.

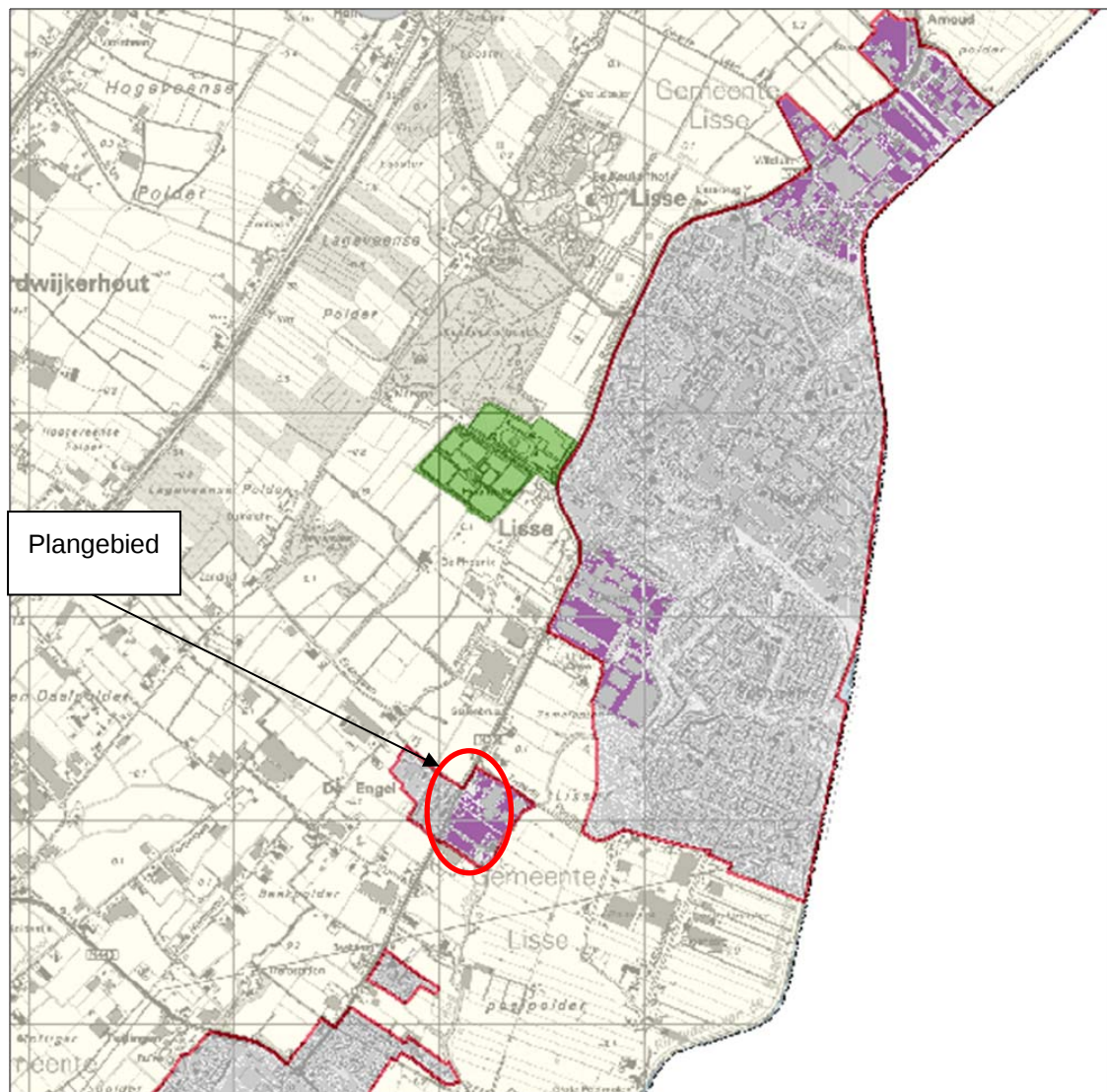


Uitsnede Provinciale Structuurvisiekaart

Het plangebied is op de Provinciale Structuurvisiekaart aangemerkt als bedrijventerrein. Bij de streekplanherziening van 2003 zijn de betreffende gronden op verzoek van de gemeente, door de provincie binnen de rode contour gebracht. De reden om deze gronden binnen de contour te brengen was dat het al een betrekkelijk verrommeld gebied was geworden. De verspreid liggende agrarische percelen werden niet meer als zodanig gebruikt en in de loop der tijd was gaandeweg als steeds meer bedrijvigheid ontstaan. Er is derhalve in het geval van het Mallegatspoort geen sprake van de aanleg van een nieuw bedrijventerrein, maar juist van het intensiveren en daarmee verbeteren/aanpassen van een bestaand terrein. Dit past binnen de principes van de SER-ladder.

3.3.2 Provinciale Verordening Ruimte

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontouren van Lisse. Binnen de bebouwingscontouren is het plangebied aangewezen als bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan sluit aan bij het beleid en de belangen van de provincie zoals deze zijn opgenomen in de Provinciale Verordening Ruimte, doordat intensivering van het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt.



Uitsnede kaart 1 Bebouwingscontouren en kaart 2 Bedrijventerreinen

3.3.3 Conclusie

Het projectplan sluit, evenals bij het rijksbeleid, goed aan op het provinciaal beleid door het stedelijke gebied van Lisse beter te benutten door middel van intensiveren.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Lisse

Na een intensief, interactief proces in de aanloop naar de Toekomstvisie Lisse blijkt de boodschap van zowel gemeente, inwoners, ondernemers en belangenverenigingen over de identiteit van Lisse eensluidend: Lisse is in 2020 nog steeds het Centrum van de Bollenstreek. Een bloeiende gemeenschap die bruist en een goede kwaliteit van leven biedt voor haar inwoners.

Doorvertaald in een visie op ruimtelijke zaken betekent dit onder meer dat Lisse in 2020 vooral inzet op het accommoderen van de eigen woningbouwbehoefte en een bescheiden groei. Bijzondere woonvormen in de kern en het buitengebied zijn daarbij het uitgangspunt. De woningen die worden gebouwd passen bij de lokale identiteit en bijzondere kwaliteiten van Lisse. Identiteit en kwaliteit staan ook centraal als het gaat om de inrichting van de openbare ruimte. De openbare ruimte vormt in 2020 de verbindende factor in Lisse. Niet alleen vanwege de verkeersbewegingen die er in plaats vinden, maar juist ook door de ontmoetingsfunctie voor de inwoners van Lisse. Een goede kwaliteit van leven betekent ook een goede bereikbaarheid, niet alleen per auto maar juist ook met andere vervoersmodaliteiten zoals het openbaar vervoer en de fiets. Vooral voor het langzame verkeer gaat aandacht uit naar de verbindingen met het buitengebied. Het buitengebied vormt in 2020 als het ware de achtertuin van de gemeente: je kunt er heerlijk ontspannen of juist actieve dingen doen in een afwisselend landschap van bollenteelt, bossen, landgoederen en graslanden. De agrarische belangen staan in 2020 blijvend voorop, maar met respect voor de recreatieve en cultuurhistorische waarden van het landschap.

Bedrijvigheid concentreert zich op bedrijventerreinen in Lisse. Concentratie betekent dat de aan bedrijvigheid gerelateerde verkeersstromen en eventuele hinder wordt beperkt en de kwaliteit van de leefomgeving in de andere delen van Lisse kan worden gewaarborgd. Parkmanagement staat in 2020 centraal op alle bedrijventerreinen. Parkmanagement betekent een gezamenlijke inspanning van gemeenten en bedrijven om het bedrijventerrein een impuls te geven. Hiermee is de kans groter dat bedrijven zich langdurig aan Lisse binden, danwel dat makkelijker nieuwe bedrijven aangetrokken worden, dit alles met gevolg dat de lokale werkgelegenheid op peil gehouden wordt.

3.4.2 Welstandsnota 2004-I, 24 juni 2004

De gemeenteraad van Lisse heeft op 24 juni 2004 de Welstandsnota 2004-I vastgesteld. De welstandsbeoordeling is overeenkomstig het bepaalde in de Woningwet, gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het gebouw moet op zowel zichzelf als in relatie tot zijn omgeving beoordeeld worden. Door middel van een gebiedsgerichte benadering wil de gemeente onderdelen van waarde behouden. Er zijn 16 deelgebieden aangewezen in de gemeente Lisse.

Het plangebied valt in deelgebied 2 (Lint Heereweg) en 16 (Buitengebied). De Heereweg is aangeduid als gebied met een bijzonder welstandsniveau. Dit betreft deels ook het plangebied van dit bestemmingsplan. Het is waardevol als gezichtbepalende route door Lisse. De bebouwing is afwisselend, zowel grootschalig als kleinschalig. Op sommige plekken is de afwisselende lijnstructuur doorbroken door bedrijven die direct aan de weg grenzen. Het beleid is dan ook gericht op behoud en versterking van het afwisselende cultuurhistorisch waardevolle karkater. In het buitengebied speelt bebouwing in het algemeen een ondergeschikte rol. Behoud van de oorspronkelijke structuurelementen en cultuurhistorische bebouwing is beleidsinzet, evenals het behouden van het karakteristieke profiel van de lintwegen en het inperken van grote oppervlakken verharding ten behoeve van inritten en dergelijke aangrenzend aan ontsluitingswegen.

3.4.3 Conclusie

Realisatie van het bedrijventerrein en de woning is mogelijk volgens het gemeentelijke beleid. Concentratie van bedrijven op bedrijventerreinen wordt nagestreefd en met deze ontwikkeling ondersteund. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met de zichtlocatie van het bedrijventerrein door bebouwing met een hoogwaardige uitstraling te realiseren. Grote oppervlakken verharding van inritten worden voorkomen doordat de ontsluiting is geregeld via de Tweede Poellaan.

4 Haalbaarheid - Milieu

4.1 Milieuzonering

4.1.1 Inleiding

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven, industrie en nutsvoorzieningen. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen, scholen en ziekenhuizen.

In het kader van goede ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering¹” indicatieve afstanden (richtafstanden) om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstellingen tussen belastende en gevoelige functies.

4.1.2 Milieugevoelig en milieubelastend

Woningen worden als milieugevoelig aangemerkt en niet als milieubelastend.

Bedrijfsgebouwen worden als milieubelastend aangemerkt en niet als milieugevoelig.

De bestaande bedrijven rondom het plangebied worden door de nieuwe bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd, aangezien zowel de bestaande bedrijven als de nieuwe bedrijven geen milieugevoelige objecten zijn. In deze paragraaf wordt hieraan dan ook verder geen aandacht besteed.

4.1.3 Soort omgeving

In de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” uit 2007 wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende omgevingstypen. Voor het plangebied en omgeving wordt de omgeving gekarakteriseerd als rustige woonwijk/buitengebied.

4.1.4 Milieuzonering

Bij het realiseren van nieuwe functies dient gekeken te worden naar de omgeving waarin deze gerealiseerd worden. Hierbij spelen drie vragen een rol:

- a Belemmert de nieuwe ontwikkeling bestaande functies in de omgeving?
- b Wordt de nieuwe ontwikkeling belemmerd door functies in de omgeving?
- c Belemmeren functies die door de ontwikkeling worden mogelijk gemaakt andere functies die eveneens door de nieuwe ontwikkeling worden mogelijk gemaakt?

4.1.5 Nieuw bedrijventerrein, bouwveld 1

Bij de vestiging van het nieuwe bedrijventerrein dient rekening te worden gehouden met de bestaande woningen aan de Heereweg en de Tweede Poellaan. In het kader van goede ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstellingen tussen belastende en gevoelige functies. In deze publicatie worden de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf Koos Lamboo Dried Flowers VOF niet direct aangegeven. De gemeente heeft bij beoordeling van het principeverzoek een beoordeling gemaakt van de bedrijfsactiviteiten en heeft de bedrijfsactiviteiten aangemerkt als groothandel in akkerbouwproducten en vervoerders/vervaardigen van meubels en overige goederen, behorend in milieucategorie 3.1. Dit komt met

¹ VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2007

name door de geluidcomponent vanwege de vele transportbewegingen. Als gekeken wordt naar het verven van bloemen, waarbij evenals bij autospuitinrichtingen geurcomponenten vrijkomen dan wordt bij autospuiten ook een afstand van 50 meter tot woningen aangehouden.

Uit een nadere bestudering van de bedrijfsvoering van Koos Lamboo Dried Flowers blijkt dat de bedrijfsactiviteiten beter aansluiten bij de bedrijfsvoering van groothandel in bloemen en planten uit de VNG-publicatie (SBI 4622 – 2008) dan bij de door de gemeente aangedragen groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders. De bedrijfsvoering van groothandel in bloemen en planten behoort conform de VNG-publicatie maximaal tot milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 m ten opzichte van geluidgevoelige objecten, waarbij het aspect geluid de maatgevende afstand is vanwege de verkeersbewegingen. Aan deze afstand voldoet de ontwikkeling met uitzondering van de woningen op de percelen Heereweg 389 en 391. Hier bedraagt de afstand 25 m. Op dit punt kan worden afgeweken van de richtafstand van 30 m uit de VNG-publicatie doordat de vervoersbewegingen niet plaats vinden aan de zijde van de woningen langs de Heereweg, maar aan de zijde van het reeds bestaande deel van het bedrijventerrein Mallegatspoort. Door deze situering vormt de bedrijfsbebouwing van Koos Lamboo Dried Flowers een buffer voor het geluid dat voortkomt uit de verkeersbewegingen en laad- en losactiviteiten. De woningen op de percelen Heereweg 389 en 391 kennen daardoor maar een beperkte belasting van geluid voortkomend uit de bedrijfsactiviteiten van Koos Lamboo Dried Flowers.

Een uitzondering ten aanzien van milieucategorie 2 vormt de spuiterij voor het verven van de bloemen. De spuiterij wordt maximaal ingedeeld in milieucategorie 3.1 (vergelijkbaar met autospuitinrichtingen). De spuiterij is specifiek bestemd met de aanduiding bedrijf tot en met milieucategorie 3.1, waarbij een afstand van 50 m tot omliggende woningen, inclusief de nieuwe burgerwoning, wordt aangehouden.

4.1.6 Nieuw bedrijventerrein, bouwvelden 2 en 3

Voor de twee bouwvelden ten oosten en ten westen van het pand van Horsman wordt voldaan aan de maatgevende richtafstand van 50 m ten opzichte van bestaande woningen. Ook ten aanzien van de nieuw te realiseren woning zijn er geen belemmeringen, doordat wordt voldaan aan de maatgevende richtafstand van 50 m. Doordat wordt voldaan aan de maatgevende richtafstand van 50 m kunnen bedrijven tot en met milieucategorie 3.1, worden toegestaan.

Deze bouwvelden worden dan ook bestemd met de bestemming "Bedrijventerrein" waarin door middel van een aanduiding de milieucategorie tot en met 3.1 van de bijgevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan.

4.1.7 Nieuwe woning

Voor de nieuwe woning dient gekeken te worden naar de milieuzonering ten opzichte van het bestaande bedrijventerrein en het nieuwe bedrijventerrein.

Bestaand bedrijventerrein

Op het bedrijventerrein Mallegatspoort zijn reeds diverse bedrijven gevestigd. Het enige bedrijf dat invloed zou kunnen hebben op de nieuwe woning is het bedrijf Austria Deuren BV. Austria Deuren BV houdt zich bezig met de in- en verkoop van deuren en de bijbehorende opslag en het transport hiervan. In het bedrijf worden geen deuren gefabriceerd, maar wel deuren opgeslagen. De opslag van deuren en het

transport hiervan is een bedrijfsactiviteit die behoort tot milieucategorie 2 (overige groothandel SBI 466, 469 – 2008). De maatgevende richtafstand hierbij bedraagt 30 m voor geluid. De nieuwe woning wordt op meer dan 30 m van Austria Deuren BV gerealiseerd, waardoor de nieuwe woning geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering. Daarbij vinden de transportactiviteiten plaats aan de oostkant van het bedrijfspand. Hierdoor vormt het bedrijfspand een buffer ten aanzien van eventueel voorkomende geluidsoverlast van de transportactiviteiten.

Nieuw bedrijventerrein

Ten aanzien van de maatgevende richtafstanden voor de nieuwe woning ten opzichte van het nieuwe bedrijventerrein, bouwveld 1 wordt verwezen naar paragraaf 4.1.5.

4.1.8 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.2 Bodem

4.2.1 Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) dient een bodemonderzoek te worden verricht met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van een bepaalde functiewijziging indien de nieuwe functie zorgt dat personen langdurig (langer dan 3 uur) ten behoeve van de nieuwe functie op de gronden zullen verblijven.

4.2.2 Verkennend bodemonderzoek

Voor het bedrijventerrein zijn een drietal verkennende bodemonderzoeken² uitgevoerd. De bodemonderzoeken zijn enigszins verouderd qua datum, maar niet qua actualiteit aangezien het gebruik van de gronden in de periode tot heden niet is gewijzigd en er geen grondroerende werkzaamheden hebben plaatsgevonden. Uit alle uitgevoerde onderzoeken komt naar voren dat de bodemkwaliteit zodanig is dat nader onderzoek niet noodzakelijk is en dat de beoogde ontwikkeling doorgang kan vinden.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.3 Geluid

4.3.1 Inleiding

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het milieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de maximaal toelaatbare waarde, dan wel een, door het college vast te stellen, nader bepaalde waarde (hogere waarde). Voor het

² Verkennend bodemonderzoek 2^e Poellaan 10, IBOZO, mei 2003, Verkennend bodemonderzoek A010501.541234, De Ruiter Milieutechnologie bv, 7 mei 2001, Verkennend bodemonderzoek te Lisse, De Ruiter Boringen en Bemalingen bv, 5 april 2006

vaststellen van een nader bepaalde waarde zijn plafondwaarden vastgelegd in de Wet geluidhinder.

4.3.2 Gevoelige objecten

Bedrijfspannen en kantoren worden door de Wet geluidhinder niet aangemerkt als gevoelige objecten. Het doen van akoestisch onderzoek ten behoeve van deze objecten is dan ook niet noodzakelijk.

Woningen worden door de Wet geluidhinder wel aangemerkt als gevoelige objecten. Om de nieuw te bouwen woning aan de Tweede Poellaan mogelijk te maken dient de geluidsbelasting op de gevel van de woning te worden berekend. Hiervoor is akoestisch onderzoek³ uitgevoerd.

4.3.3 Akoestisch onderzoek

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bij de woning aan de Tweede Poellaan de wettelijk bepaalde, hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Tweede Poellaan bedraagt 60 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. Van de wettelijk bepaalde, hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB, kan worden afgeweken door middel van het vaststellen van een hogere waarde. De hoogst toelaatbare geluidsbelasting die voor nieuw te bouwen woningen in binnenstedelijk gebied kan worden vastgesteld bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De woning valt feitelijk in stedelijk gebied en wordt daarom door de gemeente als binnenstedelijke woning gezien. De optredende geluidsbelastingen vallen binnen de hoogst toelaatbare geluidsbelasting die kan worden vastgesteld. Een hogere waarde zal voor de woning worden vastgesteld.

Door het vaststellen van een hogere waarde voor de burgerwoning aan de Tweede Poellaan is er geen belemmering ten aanzien van goede ruimtelijke ordening in het kader van de Wet geluidhinder.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) zijn vastgesteld. De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke projecten die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen.

Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt

³ Akoestisch onderzoek De Engel en Mallegatspoort, SAB, 29 juni 2010

de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

4.4.2 Gevoelige bestemmingen

Bedrijven en wonen worden op basis van de AMvB Gevoelige Bestemmingen niet aangemerkt als gevoelige bestemmingen. Ondanks de aanwezigheid van de provinciale weg N208 (Heereweg) hoeft de ontwikkeling niet getoetst te worden aan de onderzoekszones van gevoelige bestemmingen in het kader van luchtkwaliteit.

4.4.3 Onderzoek luchtkwaliteit

Door SAB is een onderzoek⁴ luchtkwaliteit uitgevoerd naar de ontwikkeling van de bedrijvigheid op het bedrijventerrein Mallegatspoort en de nieuwe woning in combinatie met de realisatie van de woningbouw op de locatie Engelhof. Doordat deze woningbouw pas plaats kan vinden na verplaatsing van het bedrijf Koos Lamboo Dried Flowers VOF dienen de gevolgen van beide ontwikkelingen op het gebied van luchtkwaliteit integraal berekend te worden.

Uitkomst van het onderzoek is dat er geen gevoelige bestemmingen in het kader van het aspect luchtkwaliteit worden gerealiseerd bij de voorgestane ontwikkeling. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet milieubeheer is dan ook niet noodzakelijk. Tevens blijkt dat de voorgestane ontwikkeling niet 'in betekenende mate' leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook hier is een toetsing aan de grenswaarden van de Wet milieubeheer niet noodzakelijk. Als laatste wordt geconstateerd dat de concentraties luchtvervuilende stoffen tussen 2008 en 2020 ruim onder de grenswaarden liggen die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Op grond van het onderzoek luchtkwaliteit kan worden geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.

4.4.4 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Wettelijk kader en situatie plangebied

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het plangebied.

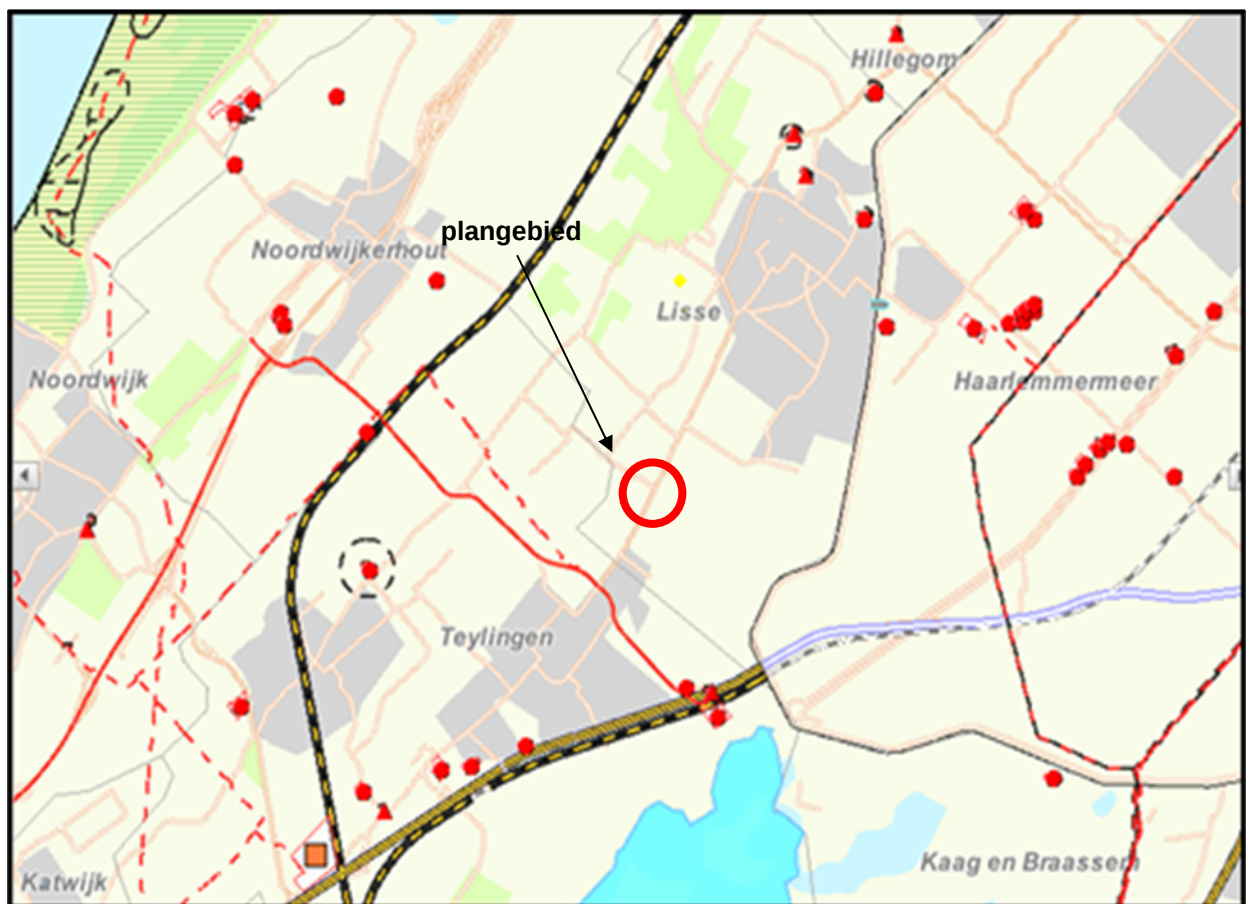
Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en beperkt kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten er voor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

⁴ Luchtkwaliteitsonderzoek, Lisse, de Engel en Mallegatspoort, SAB, 12 maart 2010

(RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden. In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Dit risico wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen. Dit wordt weergegeven met een fN-curve (f is de kans en N het aantal slachtoffers).

4.5.2 Risicokaart provincie Zuid-Holland

Voor heel Nederland is een risicokaart opgesteld. Hierbij wordt per provincie een onderverdeling gemaakt. De risicokaart heeft een signalerende functie voor risicovolle inrichtingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Op basis van de risicokaart van de provincie Zuid-Holland is gekeken naar risicovolle activiteiten in de omgeving van het plangebied.



Uitsnede risicokaart provincie Zuid-Holland

4.5.3 Inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijf, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit

bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is, op enkele onderdelen na, op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Het besluit regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het bestuur het plaatsgebonden risico vast en geeft het bestuur een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Een onderdeel van de verantwoordingsplicht heeft betrekking op de hoogte van het groepsrisico. Daarbij speelt de oriënterende waarde voor het groepsrisico een rol.

Uit de risicokaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat er in het plangebied en in de directe omgeving hiervan geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ten aanzien van risicovolle inrichtingen ontstaan er geen veiligheidsknelpunten.

4.5.4 Transport over weg, water en spoor

In het plangebied en de directe omgeving hiervan zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor aanwezig die van invloed zijn op het plangebied. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water levert daardoor geen veiligheidsknelpunten op.

4.5.5 Transport door buisleidingen

Er zijn geen buisleidingen in of in de nabijheid van het plangebied die van invloed zijn op het plangebied. Het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen levert daardoor geen veiligheidsknelpunten op.

4.5.6 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

5 Haalbaarheid - Ruimtelijk

5.1 Water

5.1.1 Inleiding

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies. In de waterparagraaf worden de uitkomsten van het overleg opgenomen. In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing zal overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland plaatsvinden. De resultaten van dit overleg zullen in deze paragraaf worden opgenomen. Deze waterparagraaf geeft allereerst een beschrijving van het beleid op het gebied van water op verschillende bestuursniveaus.

5.1.2 Europees beleid

Kaderrichtlijn Water

De waterkwaliteit legt een claim op het gebruik van de ruimte. De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf december 2000 van kracht en heeft als doel te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden waarin op een duurzame manier met het gebruik van water wordt omgegaan. Uitvoering geven aan de verplichtingen van de Kaderrichtlijn is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden en geldt als een resultaatsverplichting. De wateren binnen de EU moeten in 2015 aan de in de KRW gestelde eisen voldoen.

5.1.3 Rijksbeleid

Nationaal Bestuursakkoord Water 2003

In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.

5.1.4 Provinciaal beleid

Regels voor Ruimte (2005)

Op het gebied van water stelt de provincie een aantal voorwaarden aan ruimtelijke plannen. Voor het projectplan zijn de volgende voorwaarden in geval van ruimtelijke ontwikkelingen relevant:

- a In ruimtelijke plannen voor nieuw te ontwikkelen gebieden of stedelijke herstructureringsgebieden dient voldoende ruimte te worden gereserveerd voor open water. Als provinciale richtlijn geldt een percentage van 10% van het bruto oppervlak;

- b Als ruimtelijke ingrepen de waterkwaliteit negatief beïnvloeden moet ruimte worden gereserveerd voor maatregelen om het kwaliteitsverlies te compenseren;
- c Alleen in die gevallen waar het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding niet mogelijk is en waar de planvorming maatschappelijk noodzakelijk wordt bevonden, is compensatie buiten het plangebied mogelijk. Compensatie en de financiering hiervan moeten bij deze plannen en besluiten een onlosmakelijk onderdeel van de besluitvorming vormen.

Structuurvisie – Visie op Zuid-Holland

De Structuurvisie heeft de Nota Regels voor Ruimte vervangen. In de Structuurvisie wordt duidelijk gemaakt dat de provinciale belangen ten aanzien van water liggen in het verbeteren van de waterveiligheid en het borgen van een robuust en veerkrachtig watersysteem. Het borgen van de waterveiligheid is vooral een taak van het Rijk, waarbij enkele taken aan de provincie zijn toebedeeld. Ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen dient getoetst te worden aan de verordening van de provincie om te beoordelen of de waterveiligheid niet wordt aangetast. Het betreffen hier elementen als het kustfundament en primaire en regionale waterkeringen. Voor het provinciale belang robuust en veerkrachtig watersysteem wordt een diversiteit aan ambities genoemd. Bij ruimtelijke ontwikkeling moet dan ook balans worden gevonden tussen de watervraag en het aanbod van water. Via sectorale regelgeving wordt het ruimtegebruik in gebieden geregeld. De provincie houdt bij ruimtelijke ontwikkeling de relatie met het water in het oog, maar ook legt zij ook de verantwoordelijkheid neer bij de waterbeheerders in het kader van de zogenaamde watertoets.

Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015

In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdogaven:

- 1 Waarborgen waterveiligheid;
- 2 Zorgen voor mooi en schoon water;
- 3 Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- 4 Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad. De rol van de gemeente hierbij ten aanzien van ruimtelijke plannen is proactief sturen op de waterthema's die zij van belang achten. Ook dicht de provincie hierbij een belangrijke rol toe aan de waterbeheerders in het kader van de watertoets bij lokale en regionale initiatieven.

5.1.5 Beleid waterbeheerders

Waterbeheerplan

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities zijn voor de komende planperiode en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening

wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en beleidsregels 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De “Keur en Beleidsregels” maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- a Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- b Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- c Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website van Rijnland.

Overig beleid Hoogheemraadschap

Naast het Waterbeheerplan heeft het Hoogheemraadschap diverse beleidsregels en algemene regels om de waterbelangen te waarborgen. Een belangrijke beleidsregel betreft de beleidsregel voor compensatie in open water. Initiatieven met een toename van verharding tot 500 m² in stedelijk gebied hoeven niet in watercompensatie te voorzien. Bij een toename van verharding vanaf 500 m² dient 15% van de toename in open water te worden gecompenseerd. Uiteraard dient ook aandacht te worden geschonken aan waterkeringen en beschermingszones. Ook voor dempingen heeft het Hoogheemraadschap een beleidsregel opgesteld.

5.1.6 Gemeentelijk beleid

Waterplan Lisse

In het kader van de klimaatwijzigingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking is de noodzaak voor de gemeente Lisse ontstaan om een waterplan op te stellen voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Het waterplan bevat een strategische algemene visie voor water binnen de gemeente en wordt gezamenlijk opgesteld met het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het waterplan komen aspecten als grondwateroverlast, waterberging en waterkwaliteit aan de orde.

In het waterplan is uitgegaan van integraal waterbeheer en integraal omgevingsbeheer. Het Waterplan is inmiddels vastgesteld en in werking getreden.

Voor het bijbehorende maatregelenpakket en de hiermee gepaarde gaande kosten geldt hetzelfde.

5.1.7 Beheer en veiligheid

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is primair verantwoordelijk voor het waterbeheer in het plangebied en draagt zorg voor duurzame veiligheid tegen en met het water en voor blijvend genoeg water van goede kwaliteit op de juiste plaats. Naast planologische bescherming van de bestaande waterlopen en hoofdwatgangen met een beschermde zone gelden ook de voorschriften uit de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

5.1.8 Kenmerken watersysteem

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van Lisse. In het plangebied zijn geen knel- en aandachtspunten inzake de waterkwaliteit en de waterkwantiteit bekend. Wel is water aanwezig ten behoeve van calamiteiten, maar deze vijver maakt geen onderdeel uit van het watersysteem. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Ringsloot en aan de zuidzijde ligt de Mallegatssloot. Beide sloten spelen een belangrijke rol als structurerende elementen in het landschap.



Uitsnede legger Rijnland

De bestaande watergangen in en om het plangebied zijn in de Legger van het Hoogheemraadschap aangewezen als primair en secundair boezemwater. De Ringsloot en de Mallegatssloot worden aangemerkt als primair boezemwater dat behoort tot het hoofdstelsel van watergangen. De sloten in het plangebied zijn aangemerkt als secundair boezemwater dat behoort tot het lokale stelsel van watergangen. De watergangen in en rond het plangebied zijn allen met elkaar verbonden. Aan de overzijde van de Ringsloot is een waterkering aanwezig, waarvan de beschermingszone valt binnen het plangebied. Hiervoor wordt de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" opgenomen. Op de grens van het plangebied en de Ringsloot is aan deze zijde van het plangebied een beschermingszone van 5 meter van toepassing. Het hemelwater dat in het plangebied neerkomt op het niet verharde oppervlak wordt opgenomen in de bodem door middel van infiltratie.

5.1.9 Water in relatie tot de ontwikkeling

Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt en/of waarbij het waterbergend vermogen afneemt moeten maatregelen worden getroffen om de negatieve effecten (grotere aan- en afvoer van water) te voorkomen. Uitgangspunt is dat dit plaatsvindt in het plangebied. Indien een initiatiefnemer meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² verhard oppervlak wil aanleggen, dient de initiatiefnemer minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water (de zogenaamde 15% regel). Tevens dienen gedempte watergangen 1 op 1 te worden gecompenseerd.

Het bebouwd oppervlak neemt door de voorgestane ontwikkeling met 15.120 m² toe. Er zal daardoor compensatie moeten worden gerealiseerd. Deze compensatie vindt plaats door het verbreden van de watergang ten zuiden van het plangebied en het realiseren van nieuwe watergangen. Zo wordt er een nieuwe watergang gerealiseerd langs de ontsluitingsweg vanaf de Tweede Poellaan en wordt haaks hierop tussen de bestaande bedrijfsbebouwing van Horsman en Austria een nieuwe watergang gegraven. Ook wordt een ingegraven duiker tussen het nieuwe bouwveld aan de Ringsloot en de bestaande bedrijfsbebouwing vervangen door een nieuwe watergang. De verbreding van de Mallegatssloot wordt gecombineerd met de aanleg van een waterpartij tussen het bouwveld voor Koos Lamboo Dried Flowers VOF en de woonpercelen Heereweg 407 en 411a. Door de aanleg van de waterpartij wordt een visueel aantrekkelijk omgeving gerealiseerd. De waterpartij loopt als watergang door in het verlengde van de Heereweg.

5.1.10 Riolering en afkoppeling

Het hemelwater dat in het plangebied neerkomt op het niet verharde oppervlak wordt opgenomen in de bodem door middel van infiltratie. Het vuilwater en schoonwater binnen het gebied zal gescheiden worden afgevoerd. Het hemelwater dat op verharde oppervlakken neerkomt, wordt naar het open water worden afgevoerd. Het vuilwater moet op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel geloosd worden.

5.1.11 Overleg Hoogheemraadschap van Rijnland

Het bouwplan en de waterparagraaf zijn ter toetsing voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat voor het bedrijventerrein 15% watercompensatie noodzakelijk is vanwege het verhard van de gronden. Deze 15% is in de ontwikkeling opgenomen door het aanleggen van nieuwe watergangen en waterpartijen en het verbreden van bestaande watergangen. Hierbij worden conform de eisen van het Hoogheemraadschap duikers met een minimale diameter van 600 cm gebruikt, waarvan de bovenzijde zich circa 20 cm boven waterpeil mag bevinden. Tevens zullen er aan de randen van het plangebied en gedeeltelijk in het plangebied natuurlijke oevers worden toegepast. Daar waar privé tuinen grenzen aan nieuw te realiseren water zal er sprake zijn van een harde oeverbescherming in combinatie met zgn. plasberm (ondiep slootgedeelte van circa 0,5 m). Gestreefd wordt om de nieuwe watergangen een diepte van minimaal 0,5 m te laten hebben.

In het kader van artikel 3.1.1. van het Bro zal het bestemmingsplan nogmaals aan het Hoogheemraadschap worden voorgelegd.

5.1.12 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

5.2 Natuurwaarden

5.2.1 Inleiding

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en Faunawet.

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

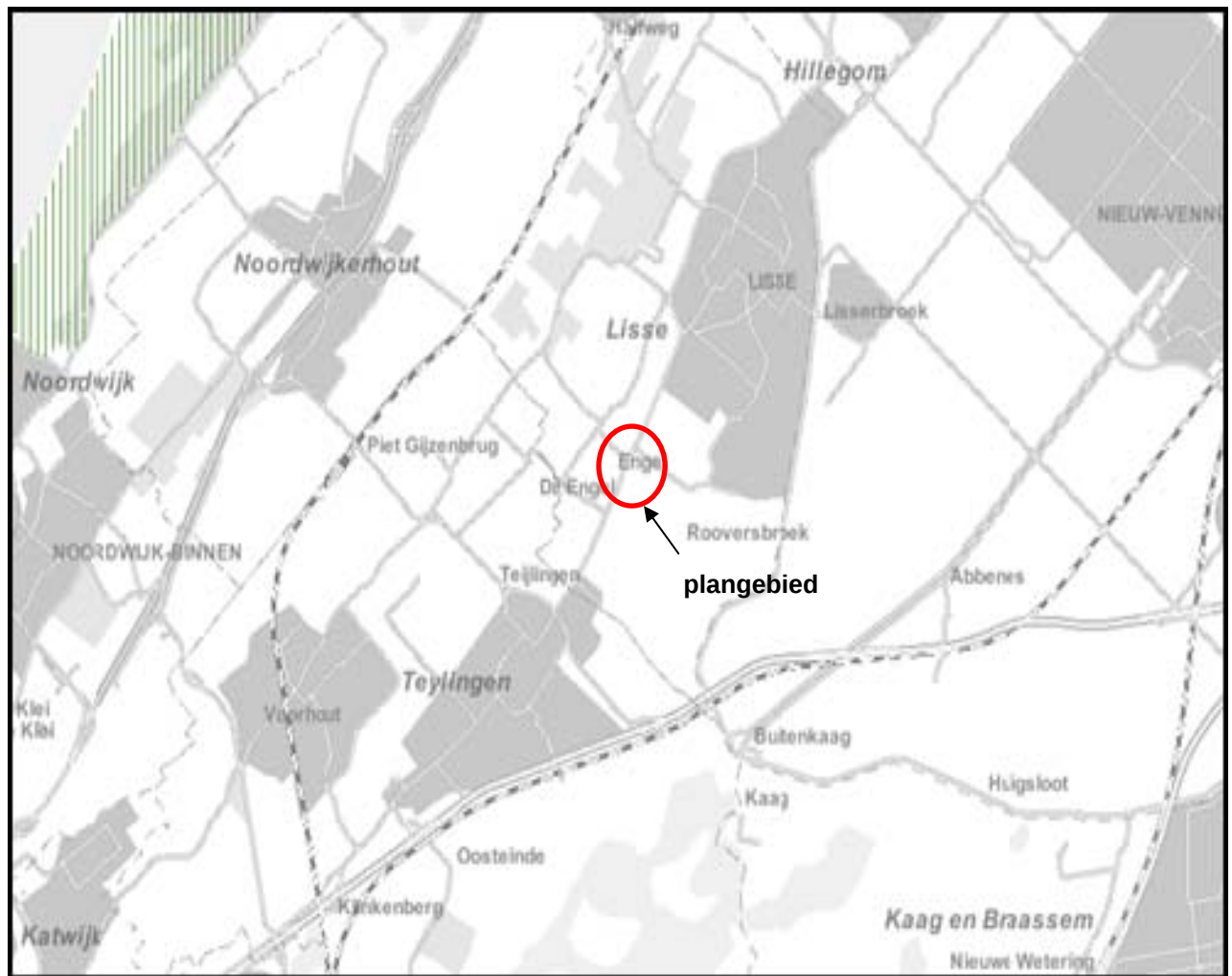
Voor de aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de (nationale) Ecologische Hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden. Om deze reden is dan ook een quick scan flora en fauna uitgevoerd.

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfsplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfsplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren.

5.2.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000

De ligging van Natura 2000 gebieden is vastgesteld. Op de onderstaande kaart van de provincie Zuid-Holland is de ligging van het plangebied en zijn directe omgeving ten opzichte van Natura 2000-gebieden te zien. Hieruit blijkt dat het plangebied niet in een Natura 2000 gebied ligt. Het dichtstbijzijnde gebied beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000 gebied "Kennermerland-Zuid". Dit beschermde gebied ligt op ruim 5.000 meter afstand. Gezien tussenliggende elementen (bos en wegen) en bebouwing (verstoring) en de afstand zijn zowel directe als indirecte negatieve effecten van de plannen op het beschermde gebied niet te verwachten.



Uitsnede kaart provincie Zuid-Holland, ligging Natura 2000-gebieden

Ecologische Hoofdstructuur

De ligging van de Ecologische Hoofdstructuur wordt nader bepaald door de provincie. Op de afbeelding op de volgende pagina is de ligging van het plangebied zichtbaar ten opzichte van de ligging van de Ecologische Hoofdstructuur. Hieruit blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen de Ecologische Hoofdstructuur. De bosgebieden in het noorden van het plangebied (Reigersbos) zijn wel aangewezen als EHS. Deze bossen zijn gelegen op ongeveer 700 meter afstand van het plangebied. Gezien de ligging buiten de EHS is geen sprake van directe aantasting van de EHS. Indirecte effecten worden ook niet verwacht gezien tussenliggende versturende elementen (wegen en bebouwing).



Uitsnede kaart provincie Zuid-Holland, Ecologische Hoofdstructuur

5.2.3 Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

De meeste van deze soorten zijn beschermd maar vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten staat vermeld op tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet en is daarmee strikter beschermd. Voor deze soorten geldt dat bij een aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd.

Om dit te onderzoeken heeft SAB een quick scan flora en fauna⁵ uitgevoerd. Deze quick scan is uitgevoerd voor zowel het plangebied van het woningbouwproject De Engelhof en het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Hieronder zijn de soorten genoemd die mogelijk in het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan kunnen voorkomen. Voor het plangebied geldt dat de Bittervoorn (*Rhodeus amarus*) en Kleine modderkruiper (*Cobitis taenia*), gezien de verspreidingsgegevens, aanwezige habitats en soortspecifieke eisen niet op voorhand uit te sluiten zijn doordat watergangen binnen het plangebied worden gedempt. Nader onderzoek naar deze soorten is dan ook noodzakelijk.

5.2.4 Nader onderzoek

Op 17 juni, 30 juni, 22 juli, 19 augustus en 2 september 2010 is nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen, vissen en de huismus. Er zijn hierbij geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen, huismussen en vissen aangetroffen in het plangebied Mallegatspoort. Er zijn in het plangebied geen ontheffingsplichtige verblijfplaatsen of andere belangrijke onderdelen van het leefgebied van deze soorten aanwezig. Met de toekomstige plannen worden geen vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten aangetast, er is dan ook geen sprake van overtreding van de Flora en faunawet. Het aanvragen van een ontheffing ex artikel 75 van de Flora en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht.

Wel is in het plangebied De Engel een juveniele Rugstreeppad aangetroffen. Dit houdt in dat in de omgeving de strikt beschermde Rugstreeppad voorkomt. Met de plannen worden geen vaste rust- en verblijfplaatsen van de Rugstreeppad aangetast. Tijdens de toekomstige werkzaamheden kan deze soort zich wel vestigen in het plangebied vanwege zijn voorkeur voor ruderaal open zandige plekken. Om vestiging van de soort te voorkomen wordt geadviseerd voorafgaand aan de werkzaamheden een paddenscherp te plaatsen rondom het plangebied en natte plekken in het plangebied te dempen. Indien deze soort zich tijdens de werkzaamheden in het plangebied vestigt mogen de werkzaamheden niet voortgezet worden, in dit geval is er dan sprake van overtreding van de Flora- en faunawet.

5.2.5 Conclusie

Indien tijdens de werkzaamheden maatregelen worden getroffen ter voorkoming van het vestigen van de Rugstreeppad vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

5.3 Archeologie

5.3.1 Wettelijk Kader

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg "Het Verdrag van Malta" genoemd, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed, waar mogelijk, te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Hierdoor kan er in een vroegtijdig stadium van het planproces rekening worden gehouden met eventuele archeologievriendelijke alternatieven. De principes van het Verdrag van Malta zijn

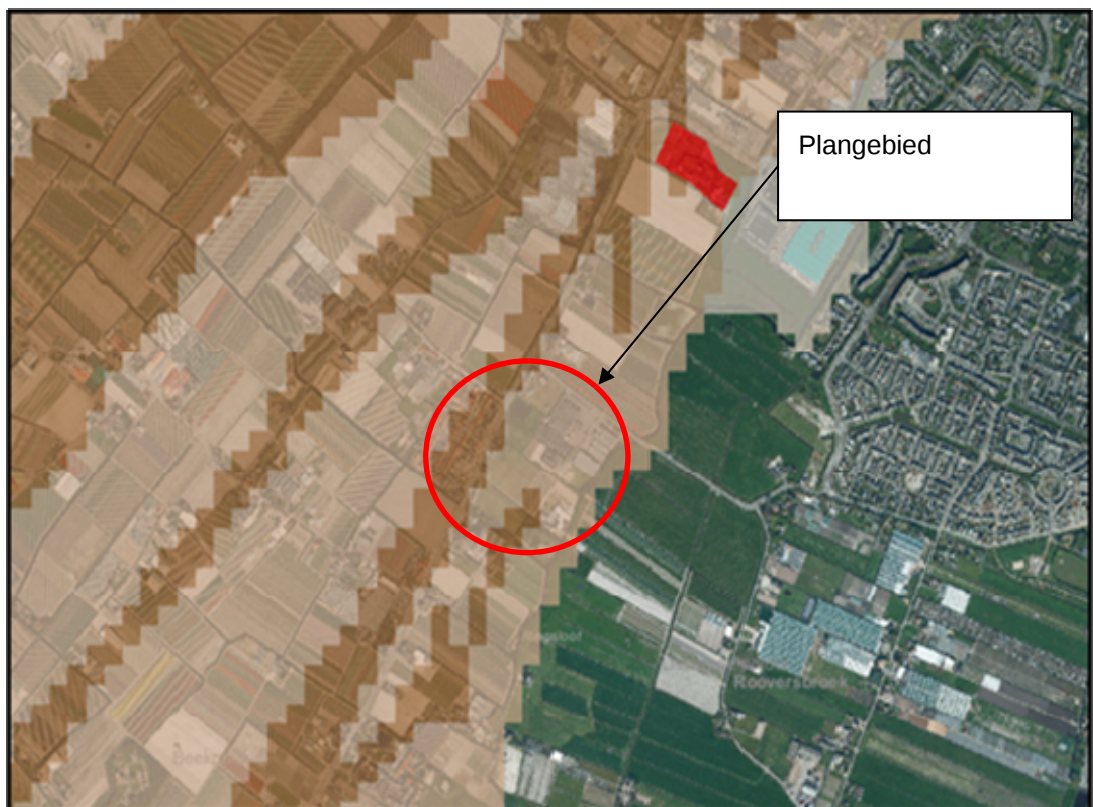
⁵ Flora en Faunarapportage, Engel en Mallegatspoort, SAB, 22 april 2010

doorgevoerd in de Nederlandse wetgeving. Op 1 september 2007 is de aangepaste Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden.

Op locaties waar ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, moet worden bekeken of het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op basis van dat onderzoek kan dan worden beslist hoe met de eventueel aanwezige archeologische waarden dient te worden omgegaan voordat de nieuwe functie kan worden gerealiseerd.

5.3.2 Cultuurhistorische Waardenkaart

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zuid-Holland geldt een redelijke verwachtingskans op archeologische sporen in het plangebied. Om deze reden is archeologisch vooronderzoek⁶ uitgevoerd.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Zuid-Holland, archeologische verwachting

5.3.3 Archeologisch vooronderzoek

Het archeologisch vooronderzoek is uitgevoerd voor zowel het plangebied van de woningbouwontwikkeling De Engel en het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat er geen aanwijzingen zijn voor archeologische waarden binnen het plangebied. Het doen van nader onderzoek wordt niet geadviseerd.

⁶ Archeologisch vooronderzoek De Engel West en Mallegatspoort, ADC, 17 mei 2010

5.3.4 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

5.4 Cultuurhistorie

5.4.1 Inleiding

Het waarborgen en beschermen van cultuurhistorische waarden geeft locaties, gebieden en landschappen een specifieke identiteit. Gebieden en locaties worden herkenbaar. Cultuurhistorie krijgt in ruimtelijke plannen dan ook een steeds grotere rol.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Zuid-Holland, cultuurhistorische elementen

5.4.2 Cultuurhistorische Waardenkaart

De cultuurhistorische waarden voor de gemeente in Zuid-Holland zijn weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart. Uit de hierboven opgenomen uitsnede blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen cultuurhistorische elementen in het plangebied zijn gelegen, met uitzondering van de Mallegatssloot. Zowel de Mallegatssloot als de Ringsloot zijn cultuurhistorische lijnelementen in het landschap. De Ringsloot grenst aan het plangebied maar maakt hier geen onderdeel van uit. Een aantasting van de Ringsloot als cultuurhistorisch element vindt dan ook niet plaats. De Mallegatssloot valt wel binnen het plangebied en wordt verbreed ten behoeve van de realisatie van watercompensatie. De cultuurhistorische waarde van de Mallegatssloot, een structurerend lijnelement in het landschap wordt niet aangetast. De aanwezigheid van de Mallegatssloot als structurerend lijnelement wordt door het verbreden van de sloot juist benadrukt.

- 5.4.3 Conclusie
Het aspect cultuurhistorie zorgt niet voor een belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

5.5 Verkeer

- 5.5.1 Inleiding
Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als ontsluiting en bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid.

Ontsluiting en bereikbaarheid

Het bedrijventerrein Mallegatspoort wordt door middel van twee ontsluitingswegen ontsloten. Beide ontsluitingswegen sluiten aan op de Tweede Poellaan ten noorden van het plangebied. Vanaf de Tweede Poellaan hebben de twee ontsluitingswegen een noord-zuid georiënteerde ligging. Indien vanaf de Heereweg de Tweede Poellaan wordt opgereden, ligt de eerste ontsluitingsweg na de nieuw te realiseren woning. De tweede ontsluitingsweg is de reeds bestaande ontsluitingsweg van het huidige bedrijventerrein. De tweede ontsluitingsweg wordt doorgetrokken tot het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. De nieuw te realiseren woning ontsluit zich direct op de Tweede Poellaan.

De Tweede Poellaan sluit aan de westzijde aan op de Heereweg. De Heereweg is een provinciale weg (N208) en ontsluit de gehele gemeente Lisse richting Sassenheim in het zuiden en richting Hillegom in het noorden. De afstand van de ontsluitingswegen van het bedrijventerrein, zowel de bestaande als de nieuw te realiseren, liggen op enkele tientallen meters van de Heereweg. Het plangebied beschikt dan ook over een goede bereikbaarheid.

Hoger verkeersveiligheid

Doordat de ontsluiting van de wegen verloopt via de Tweede Poellaan wordt voorkomen dat de ontsluiting direct op de Heereweg plaatsvindt. De Heereweg kent een hogere snelheidsregime en een groter aantal verkeersbewegingen. Door de ontsluiting via de Tweede Poellaan te laten plaatsvinden worden verkeersonveilige situaties voorkomen. Ter plaatse van de aansluiting van de nieuwe ontsluitingsweg op de Tweede Poellaan zal bij de inrichting worden gezorgd voor een verkeersveilige situatie.

Parkeren/laden en lossen

Het parkeren vindt plaats op het eigen terrein van de bedrijven. Slechts een deel van het terrein heeft een bouwvlak gekregen. Buiten het bouwvlak mag geen bebouwing plaatsvinden met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en een fietsenstalling. De locaties waar het parkeren van motorvoertuigen plaatsvindt plaats hebben een aanduiding parkeerterrein gekregen op de verbeelding.

- 5.5.2 Conclusie
De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

6.2 Het bestemmingsplan en het exploitatieplan

De exploitatieopzet voor de bouw van een woning, een bedrijfsgebouw en twee bouwkavels voor bedrijvigheid en bijbehorende maatregelen (bouw- en woonrijp maken, saneren, verkeersmaatregelen, damwanden, etc.) kent op deze locatie een positieve verwachting voor wat betreft het resultaat.

Gemeentelijke kosten

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Overeenkomst

De gemeente Lisse en de initiatiefnemer hebben een overeenkomst gesloten en nadere afspraken gemaakt waarin onder meer het verhalen van gemeentelijke kosten is geregeld. De kosten van de gemeente blijven beperkt tot het begeleiden van de planologische begeleiding van het bestemmingsplan. De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Voor de gemeente heeft de realisatie van het project derhalve geen financiële gevolgen. Geconcludeerd kan worden dat, gelet op deze situatie, het opstellen van een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, niet noodzakelijk is.

6.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan is voldoende aangetoond.

7 Wijze van bestemmen

7.1 Algemeen

7.1.1 Wat is een bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden (incl. opstallen) worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: Het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder, etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- a de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- b de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt daarom:

- 1 het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- 2 het bebouwen van de gronden;
- 3 het verrichten van werken (aanleggen).

7.1.2 Methodiek

De wijze van bestemmen die bij het voorliggende bestemmingsplan is gebruikt wordt hieronder nader toegelicht.

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.

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels 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

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 planregels worden

gegeven. Die toegekende gebruikersmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- a via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan 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 de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat ervoor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- b via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding (plankaart). 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 artikel hebben.

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn dan worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunning voor andere werken of werkzaamheden 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 van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en de uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening.
- 4 Overgangsrecht en slotregel. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.2 Artikelsgewijze bespreking

Artikel 1. Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen.

Artikel 2. Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze moet worden gemeten bij de beoordeling of de maatvoering in overeenstemming is met de regels.

Artikel 3 t/m 8. Bestemmingsregels

De specifieke bestemmingen worden verderop in dit hoofdstuk besproken.

Artikel 9. Antidubbelregel

Met de antidubbelregel is geregeld dat grond die al eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning mag worden meegenomen. Deze antidubbelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan.

Artikel 10. Algemene bouwregels

In de bouwregel wordt geregeld dat bij afwijkingen van de bestaande maatvoering ten opzichte van de bouwregels de bestaande maatvoering als minimum of maximum geldt.

Artikel 11. Algemene gebruiksregels

In de gebruiksregel is een aantal vormen van gebruik opgenomen die in ieder geval strijdig worden bevonden.

Artikel 12. Algemene afwijkingsregels

Op basis van deze regeling zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd om voor de gronden binnen het plangebied door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de in de bestemmingen opgenomen bebouwingsregels. Het gaat hier om veranderingen van beperkte aard of specifieke bouwwerken, zoals het vergroten van bouwhoogtes voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, het overschrijden van bouw- en bestemmingsgrenzen en het vergroten van de maatvoering van bouwwerken met 10%.

Artikel 13. Algemene wijzigingsregels

De algemene wijzigingsregels geven Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid om het plan te wijzigen ten aanzien van geringe veranderingen in plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen. Deze wijzigingen kunnen worden toegestaan onder de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in dit artikel. Indien hieraan wordt voldaan mag het bestemmingsplan worden gewijzigd conform artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 14. Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Dit artikel geeft aan op welke stedenbouwkundige aspecten de bouwverordening uitsluitend van toepassing is.

Artikel 15. Overgangsrecht

In dit artikel is onder meer aangegeven dat bouwwerken die ten tijde van het in

ontwerp ter inzage leggen van dit plan aanwezig zijn mogen blijven bestaan, ondanks dat zij afwijken van het plan. Gebruik van gronden en opstallen zoals dat op het moment van de vaststelling van dit plan plaatsvindt mag hoewel het afwijkt van het plan niettemin worden gecontinueerd. Gebruik dat al onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, blijft illegaal en mag dus niet worden voortgezet.

Artikel 16. Slotregel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

7.3 Bestemmingen

Bestemming “Bedrijventerrein”

De bestemming “Bedrijventerrein” is toegekend aan de gronden waarop in de toekomst nieuwe bedrijven gevestigd kunnen worden. De gronden waarop de bestemming van toepassing is, is in een drietal bouwvelden verdeeld. Het bouwveld aan de zijde van de Heereweg zal in gebruik worden genomen door Koos Lamboo Dried Flowers VOF. De wijze van bestemmen kenmerkt zich door ruime bouwvlakken die in zijn geheel bebouwd mogen worden. Hierdoor wordt optimale flexibiliteit gegeven aan de toekomstige gebruikers om een zo efficiënte bedrijfsvoering te faciliteren. Alleen de maximale bouwhoogte is in de bouwvlakken opgenomen, zodat ook hierin flexibiliteit aangebracht is om een zo flexibel mogelijk invulling aan de bebouwing te geven. Binnen de bestemming is ook een kantoorfunctie toegestaan, uitsluitend ten dienste van het bedrijf. De kantoorfunctie mag maximaal 10% van het bedrijfsvloeroppervlak omvatten.

Binnen de bestemming “Bedrijventerrein” zijn bedrijven toegestaan behorend tot de milieucategorieën 1 en 2. Ter plaatse van de aanduiding bedrijf tot en met milieucategorie 3.1 zijn ook bedrijven behorend tot milieucategorie 3.1 toegestaan. De gronden die bestemd zijn voor het bedrijf Koos Lamboo Dried Flowers VOF zijn bestemd voor bedrijven behorend tot maximaal milieucategorie 2, alleen ter plaatse van de ververij/spuiterij zijn de gronden bestemd tot maximaal milieucategorie 3.1.

Specifieke gebruiksregels zijn opgenomen om bedrijven te weren die vanwege hun belasting op de omgeving niet wenselijk worden geacht. Ook kan ontheffing worden verleend voor bedrijven die qua aard en omvang van de milieuhinder gelijk gesteld worden aan de bedrijven zoals het voorliggende bestemmingsplan deze toelaat. Voorwaarde hierbij is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Bestemmingen “Groen” en “Verkeer”

De bestemmingen “Groen” en “Verkeer” zijn van toepassing op de openbare ruimte in het plangebied en kennen een grote mate aan flexibiliteit. Deze flexibiliteit is opgenomen vanuit praktisch oogpunt. Aanpassingen in de openbare ruimte kunnen op deze wijze eenvoudig plaatsvinden. Grote verharde oppervlakten zijn niet mogelijk binnen de bestemming “Groen” zodat voldoende zekerheid wordt geboden dat deze gebieden als groenstrook of plantsoen dienst zullen doen. Deze groene zones zijn gelegen aan de randen van het plangebied langs de bestemming “Bedrijventerrein” om de percelen te voorzien van een groene inpassing. De groenzone aan de zijde van de Heereweg is groter van omvang dan de groenzones in het plangebied vanwege de

functie als zichtgroen. Ook worden langs de eerste ontsluitingsweg vanaf de Tweede Poellaan groene zones aangelegd. De entree van het bedrijventerrein krijgt op deze wijze enigszins een groene uitstraling in de vorm van bermen. Daarnaast zijn de parkeerplaatsen binnen de bestemming "Verkeer" vastgelegd door de aanduiding "parkeerterrein".

Bestemming "Tuin"

Deze bestemming betreft de niet openbare gronden (de openbare gronden hebben veelal de bestemming groen), die "tuin" zijn in de gebruikelijke betekenis van het woord en die dat dienen te blijven. De bestemming "Tuin" is alleen van toepassing op de gronden die worden ingericht als voortuin en gedeeltelijk zijtuin van de nieuw te realiseren woning aan de Tweede Poellaan en de gronden die in bezit komen van de woning op het perceel Heereweg 407. Op gronden met deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1 meter, zoals erfafscheidingen. Deze maximale hoogte is beperkt om de woonuitstraling van de nieuw te bouwen woning naar de openbare ruimte te waarborgen.

Bestemming "Water"

Het in het plangebied voorkomende oppervlaktewater met een functie voor de waterberging of waterhuishouding en de overige grotere wateroppervlakten zijn bestemd tot "Water". Ook de realisatie van bruggen, dammen, duikers en oeverbeschoeiingen is mogelijk binnen deze bestemming evenals overige bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Bestemming "Wonen"

Deze bestemming is toegekend aan de gronden waarop de nieuwe woning wordt gerealiseerd en de bestaande woningen op de percelen Heereweg 389 en 391. Gekozen is om binnen het bestemmingsvlak van de nieuwe woning het hoofdgebouw, de woning zelf, van een bouwvlak te voorzien. De naar de Tweede Poellaan gekeerde zijde van het bouwvlak is tevens de voorgevelrooilijn. De woning dient met de voorgevel op de rooilijn te worden gebouwd. Op deze wijze wordt de oriëntatie op de Tweede Poellaan gewaarborgd. Hiermee wordt aangesloten op de stedenbouwkundige opzet van de overige woningen die gelegen zijn tussen de locatie van de nieuwe woning en de Heereweg. Het bouwvlak is enigszins verruimd ten opzichte van de geprojecteerde woning (0,5 m), met uitzondering van de zijde van de voorgevelrooilijn, om zodoende afwijkingen ten tijde van de bouw eenvoudig op te lossen zonder dat hiervoor een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Binnen de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Van al deze bouwwerken is in artikel 1 een omschrijving opgenomen. Voor deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van maatvoering. Voor alle woningen zijn binnen het bouwvlak maximale goothoogtes en maximale bouwhoogtes opgenomen. Onder goothoogte wordt ook boeihoogte verstaan. De boeihoogte is de maximale hoogte bij een plat dak. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen en buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. De maatvoering voor deze bouwwerken is uitgeschreven in de regels.

Van belang hierbij is het begrip bouwperceel. Het bouwperceel bestaat uit het bouwvlak en het overige deel van de bestemming "Wonen". Belangrijk is dat de bestemming "Tuin" niet tot het bouwperceel wordt gerekend. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd. Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak geldt dat maximaal 50% van het bouwperceel minus het bouwvlak mag worden bebouwd met een absoluut maximum van 50 m². Voor de bebouwingsnormen ten aanzien van situering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt aangesloten bij het beleid dat de gemeente hanteert. Het opnemen van deze normen, inclusief de opname van het bebouwingspercentage in de planregels beoogt met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan. Ook is net als bij alle overige bestemmingen waar gebouwen zijn toegestaan een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen.

De regels bij deze bestemming bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep. Dit komt tegemoet aan de wens van veel mensen om op kleine schaal voor zichzelf te beginnen. Dergelijke aan huis verbonden beroepen zijn niet milieuhinderlijk voor de omgeving. Het enige effect is een bezoeker die het beroep aan huis bezoekt. Het extra verkeer dat een dergelijk bezoek met zich meebrengt, valt weg tegen het overige verkeer dat een woonwijk of -buurt kent. Daarnaast is het van belang dat de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling moet hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is en dat de activiteit kleinschalig blijft. De woonfunctie dient primair te blijven. Dit houdt in dat de bewoner de woning slechts voor een beperkt deel van de bebouwing mag gebruiken voor de activiteit.

Bestemming "Waterstaat - Waterkering"

Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Ringsloot. Voor de waterkering van de Ringsloot geldt een kernzone die buiten het plangebied valt. De beschermingszone van de waterkering valt binnen het plangebied. Voor het behoud van de waterkering geldt dat in het bestemmingsplan hiervoor een beschermende regeling is opgenomen. In principe mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd, mits wordt voldaan aan de maximale bouwhoogte. Voor het realiseren van gebouwen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarbij vooraf instemming van de waterbeheerder noodzakelijk is. Tevens is een stelsel voor een omgevingsvergunning voor het aanleggen opgenomen om de waterkering te beschermen tegen de verschillende werken en werkzaamheden.

8 Procedure

De procedure die het bestemmingsplan volgt, is de procedure zoals deze door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van 1 juli 2008 wordt voorgeschreven.

8.1 Inspraak

De verplichting om inspraak te verlenen op een bestemmingsplan, zoals dat was geregeld in artikel 6a WRO, is vervallen. Hiermee is de verplichting komen te vervallen, maar niet inspraak als zodanig. Gekozen is om wel de inspraakprocedure te volgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

8.2 Overleg

Het ontwerp bestemmingsplan wordt in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de wettelijk aangewezen overleginstanties. In de bijlage van deze toelichting zijn de reacties samengevat weergegeven en van beantwoording voorzien.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.