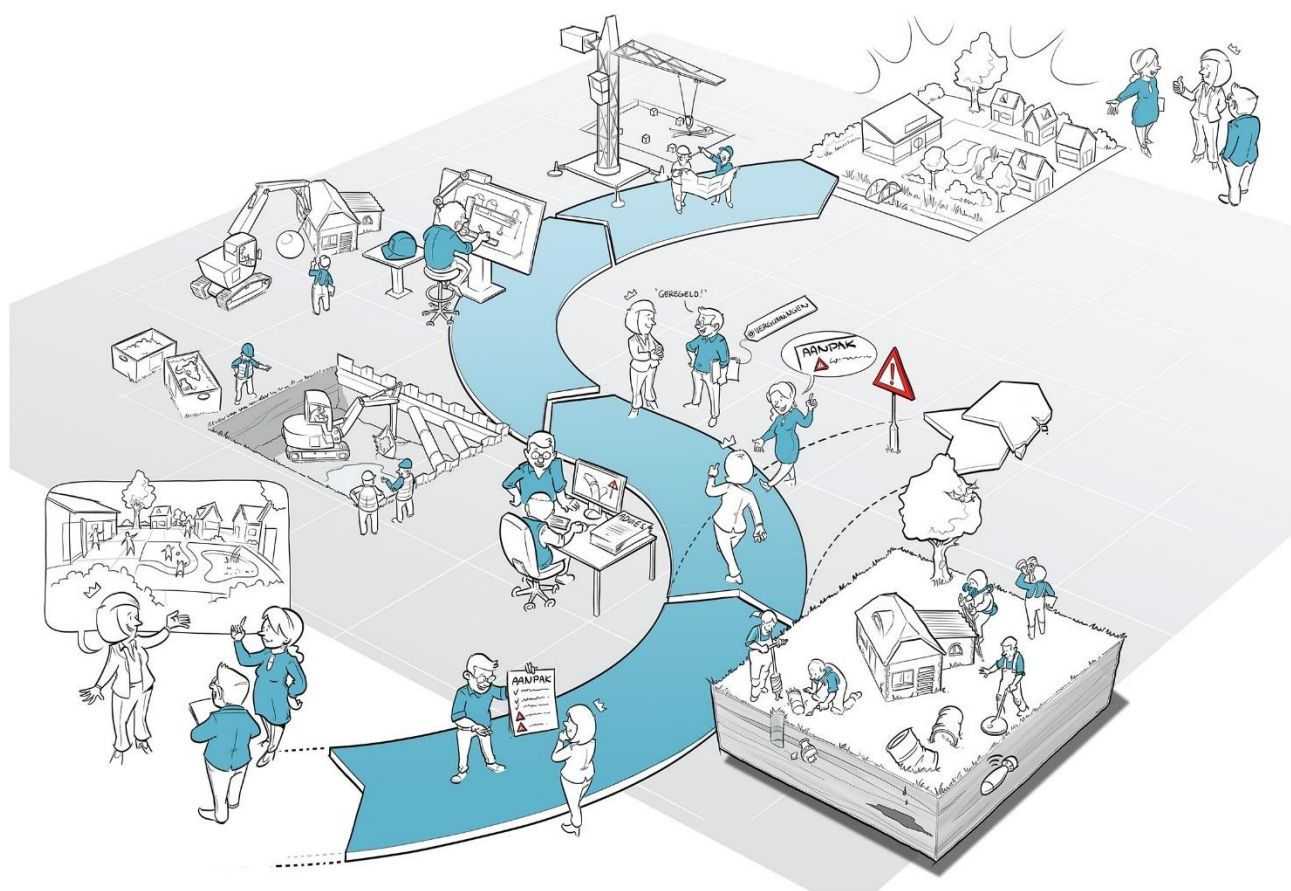


Bestemmingsplan Laan van Rijckevorsel 2 en 4 - Toelichting



Planstatus: Vaststelling

Bestemmingsplan

Laan van Rijckevorsel 2 en 4 - Toelichting

Identificatie	:	NL.IMRO.0553.LvRijckevorsel2en4-vax1
Kenmerk	:	A0117/JLA/BP_v1.3
Plangeschiedenis	:	Ontwerp [12 januari 2023] Vaststelling [15 juni 2023] Raadsbesluit [15 juni 2023]
Contactpersoon	:	Dhr. J.C. Langeweg MSc

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.



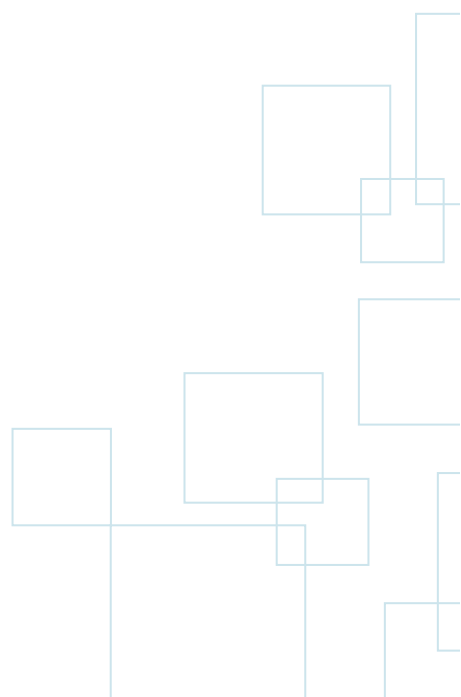
INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING





I. TOELICHTING

Inhoud toelichting

1.	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
1.4	Leeswijzer	10
2.	Planbeschrijving	12
2.1	Planvoornemen	12
3.	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	21
4.	Milieuaspecten	24
4.1	Verkeer en parkeren	24
4.2	Bodemkwaliteit	27
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.4	Bedrijven en milieuzonering	32
4.5	Geluidhinder	35
4.6	Ecologie – flora en fauna	39
4.7	Ecologie - stikstofdepositie	41
4.8	Luchtkwaliteit	41
4.9	Externe veiligheid	44
4.10	Watertoets	47
4.11	Duurzaamheid	55
4.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	57
5.	Juridische aspecten	59
5.1	Inleiding	59
5.2	Opzet van de planregels	59
5.3	Uitleg van de planregels	59
6.	Uitvoerbaarheid	62
6.1	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	62
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	62
6.3	Eindconclusie	63
7.	Bijlagen	64

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Laan van Rijckevorsel in Lisse staan in de huidige situatie panden die behoren bij een bedrijf op het perceel bekend als de Heereweg 331A. De bedrijfspanden waren voorheen als kantoor te huur. Het plangebied bevindt zich aan de rand van bedrijventerrein Dever en sluit aan op de woonwijk Poelpolder.

De initiatiefnemer heeft als wens om het perceel te transformeren naar een gemengd woon/werkmilieu. Aangezien de panden verouderd zijn en (deels) leeg staan, is de ambitie ontstaan het plangebied her in te richten.

De bestaande bedrijfsruimte wordt deels gesloopt. Op deze plaats wordt een nieuw gebouw gerealiseerd met appartementen. Binnen het gebouw zijn starterswoningen gepland om te verhuren, met als uitgangspunt aan inwoners van Lisse en inwoners van indirect aangrenzende dorpen. Hierbij wordt aangesloten op het uiterlijk van het huidige kantoorgebouw, waarbij het gevelaanzicht behouden blijft als in de huidige situatie.

Op de begane grond van het pand is een dokterspraktijk met bergingen en woningen voorzien. Op de eerste, tweede en derde verdieping worden voorzien van appartementen.

Het plan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Het realisatie van 28 huurappartementen;
- Zeven van de woningen worden verhuurd als sociale huurappartementen, de overige woningen vallen in het midden huursegment;
- Het realiseren van een dokterspraktijk in de plint.



Figuur 1: Impressie planvoornemen

Voor de realisatie van de woningen geldt dat dit niet mogelijk is binnen de geldende bestemming 'Bedrijventerreinen'. De gronden zijn enkel bestemd voor bedrijven en kantoren. Daarnaast past de invulling van het pand niet binnen het geldende bouwvlak.

Aangezien er strijdigheid is met het bouwvlak en de bestemming wordt er een ruimtelijke procedure doorlopen. Dit is mogelijk door middel van een bestemmingsplanwijziging of vergunning met uitgebreide procedure te doorlopen. Gelet op de omvang van het plan, is er gekozen om dit te doen middels de bestemmingsplanprocedure.

1.2 Ligging plangebied

Onderstaand is het plangebied weergegeven op de topografische kaart in relatie tot de directe omgeving. Het plangebied is kadastraal bekend onder de gemeente Lisse (LSE00) en bestaat uit perceelnummers 3584 bekend als sectie B.

Het plangebied ligt aan de noordrand van bedrijventerrein "Dever". De locatie ligt langs de Laan van Rijckevorsel. Samen met de Heereweg vormt de laan de toegang tot Lisse vanuit het zuiden.

Het gedeelte van het bedrijventerrein ten westen van de Vennestraat kent een intensieve bebouwing met grote complexen en ook enkele kleinere bedrijfsunits. Binnen het bedrijventerrein zijn zowel bedrijfsgebouwen als kantoren aanwezig. Het plangebied ligt aan de rand van dit gedeelte bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein "Dever" kent de meeste niet-bedrijfsfuncties van alle bedrijventerreinen van Lisse. Zowel aan de Heereweg als aan de 1^e Poellaan staan woningen. Daarmee wordt aangesloten op de woonwijk Poelpolder.

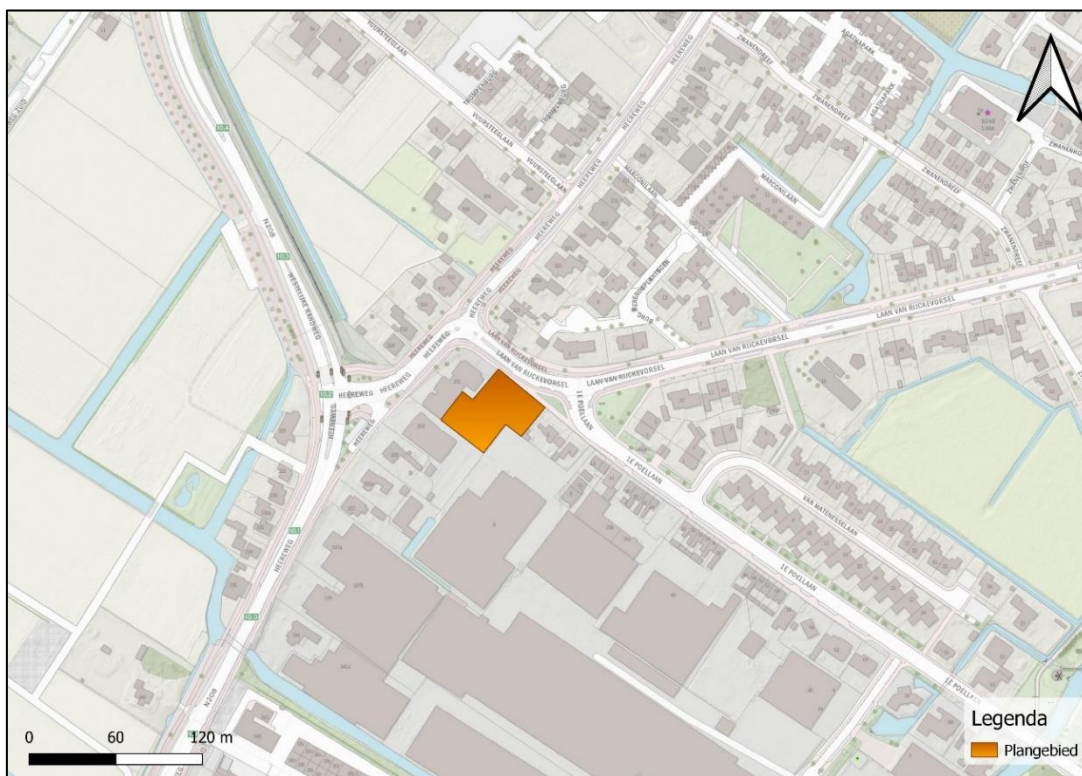
Het plangebied wordt direct omsloten door de Heereweg welke aansluit op de N208, en de Laan van Rijckevorsel, welke voor verbinding zorgt met het centrum van Lisse.

Het plangebied wordt omgeven door bedrijven aan de zuid en oostzijde van het plangebied. Daarnaast zijn er enkele woningen aan deze zijden van het plangebied aanwezig en is er een kantoor. Ten noorden van de Laan van Rijckevorsel bevinden zich voornamelijk woningen, met daarnaast enkele kantoren en bedrijven. Ten westen van het plangebied, achter de Heereweg, bevinden zich woningen, kantoren en voornamelijk agrarische gronden voor bollenteelt.

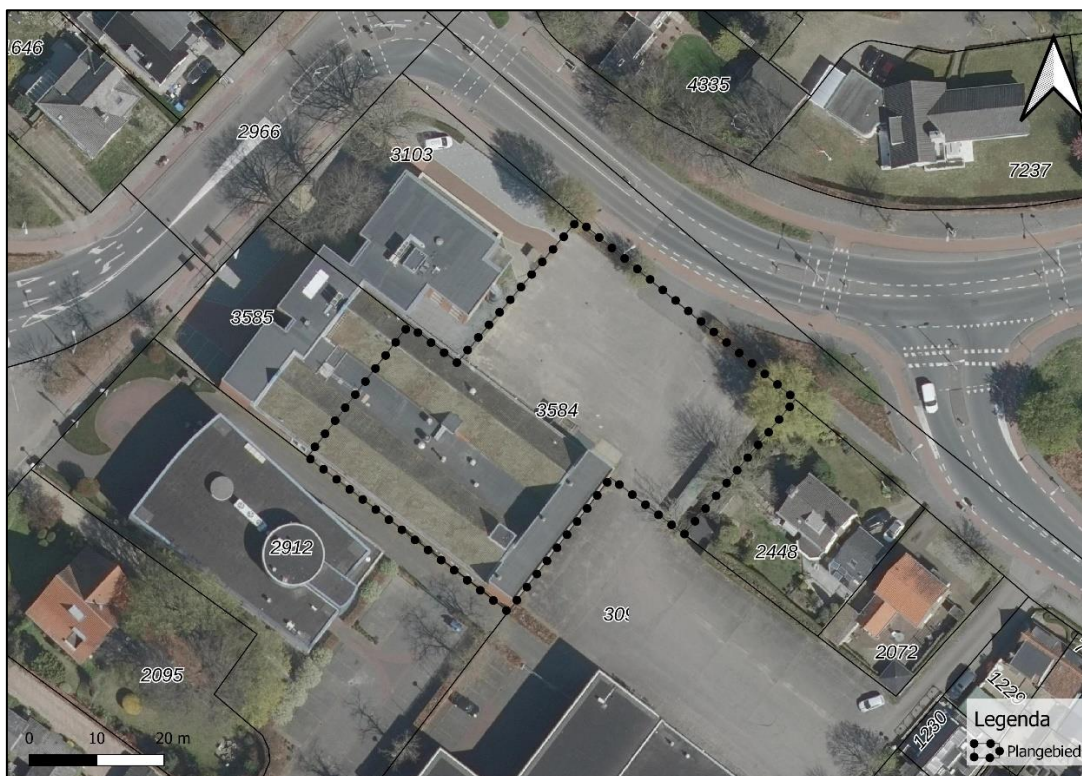
Tabel 1: Gegevens locatie

Plaats	Lisse
Locatie	Laan van Rijckevorsel 2
Perceel	B.3584
Aanleiding onderzoek	Realisatie dokterspraktijk en 28 huurappartementen
Oppervlakte plangebied	2.052 m ²

Op de onderstaande kaart is de exacte locatie van het plangebied weergegeven.



Figuur 2: Aanduiding planlocatie topografische kaart



Figuur 3: Ligging plangebied op luchtfoto met percelen

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de planlocatie (en de directe omgeving) is op dit moment het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Lisse' van kracht. Dit plan is onherroepelijk sinds 20-12-2018 en vastgesteld door de gemeente Lisse. Op onderstaande bestemmingsplan uitsnede zijn de bestemmingen binnen en rondom het plangebied weergegeven.



Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Lisse' met aanduiding plangebied

Op het plangebied is in de huidige situatie de Enkelbestemming 'Bedrijventerreinen' van kracht. Daarbij behoort de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'.

Voor deze bestemming geldt een maatvoering binnen het geldende bouwwijk met een maximum bebouwingspercentage van 70% en een maatvoering met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Naast de enkelbestemming is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' van kracht.

Strijdigheid met het bestemmingsplan

Het realiseren van woningen is onder de bestemming 'Bedrijventerreinen' niet toegestaan. De gronden zijn bestemd voor bedrijven. Voor wat betreft de realisatie van de woningen is er strijdigheid met de enkelbestemming. Daarnaast worden de woningen niet binnen het huidige bouwwijk gerealiseerd, waardoor er een strijdigheid is. Het nieuwe gebouw heeft 4 bouwlagen en een bouwhoogte van 12,4 meter vanaf het maaiveld. Binnen het geldende bouwwijk geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter. Hiermee is ook strijdigheid.

Naast de enkelbestemming is er ook een dubbelbestemming van kracht. Wat betreft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' geldt volgens artikel 14.2.1 van het geldende bestemmingsplan dat geen bouwwerken zijn toegestaan op de gronden.

Bovenstaande is niet van toepassing op projecten (artikel 14.2.2):

- met een oppervlakte kleiner dan 1000 m²;
- met een oppervlakte van 1000 m² of groter, mits er geen sprake is van grondroerende activiteiten met een diepte van 30 cm of meer;
- die vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreffen, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Op basis van de bouwregels is het mogelijk om gebouwen te realiseren aangezien aan de bovenstaande aspecten wordt voldaan.

Er kan op basis van artikel 14.2.1 een omgevingsvergunning worden verleend als een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

Uitzonderingen op de verboden als beschreven onder artikel 14.4.1 staan onder 14.4.1. het verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, die:

- a. worden uitgevoerd over een oppervlakte van minder dan 1000 m²;
- b. worden uitgevoerd tot een diepte van 30 cm of minder;
- c. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- e. mogen worden uitgevoerd op grond van een reeds verleende vergunning;
- f. worden uitgevoerd ten dienste van archeologisch onderzoek.

Op basis van bovenstaande regels dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd en voorgelegd waarin is aangetoond dat geen archeologische waarden worden verstoord. Onder paragraaf 4.3 wordt verder ingegaan op de resultaten van dit archeologisch onderzoek.

De volgende hoofdstukken beschrijven de beleidskader, het plan, en de toetsing aan de omgevingsaspecten.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan biedt een globale juridisch-planologische regeling, zodat flexibiliteit bestaat om de geplande ontwikkeling te realiseren. De regeling geschiedt door middel van bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Hoofdstuk 2 gaat in op het te realiseren plan met aandacht voor diverse specifieke onderdelen. Hoofdstuk 3 beschrijft het beleidskader met relevant beleid voor dit planvoornemen. Er wordt onder andere gekeken naar het Rijks, het provinciaal, het regionaal en het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 behandelt de relevante omgevingsaspecten en biedt verantwoording waarom dit



plan ruimtelijk gezien passend is op deze locatie. De juridische beschrijven en de uitvoerbaarheid worden behandeld in respectievelijk hoofdstuk 5 en 6.

De systematiek van de planopzet sluit aan bij het gangbare landelijke systematiek voor de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012).

2. Planbeschrijving

2.1 Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit de sloop en nieuwbouw van de bestaande bedrijfsruimte naar 28 appartementen. Daarbij wordt ingezet op de verhuur van de (starters-)woningen aan inwoners van Lisse en omliggende dorpen. Zeven van de appartementen worden verhuurt via een sociale woningbouwstichting.

Daarnaast wordt een dokterspraktijk op de begane grond van het nieuwe gebouw voorzien. De dokterspraktijk beslaat een oppervlakte van ca. 397 m² bvo en is nader in te delen door de exploitant. Daarnaast is er een aparte entree voor de praktijk en een gezamenlijke berging.

De begane grond wordt gedeeld door de praktijk en twee appartementen. De overige 26 appartementen zijn verdeeld over de eerste, tweede en derde verdieping.

Rondom het nieuwe pand wordt voor een herinrichting van het terrein gezorgd. Er wordt meer groen voorzien op het terrein, in de vorm van bomen, een groene afschermende haag aan de achterzijde (zuidzijde), planten en gras. Het nieuw ontwikkelde pand met appartementen wordt voorzien van een groen dak, en zorgt voor wateropvang en werkt tegen hitte op het dak.

Op de onderstaande afbeeldingen is een impressie van het planvoornemen te zien.



Figuur 5: Impressie planvoornemen

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste en relevante beleidsstukken beschreven die raakvlakken hebben met het planvoornemen.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) is in 2012 vastgesteld en vervangt onder andere de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Mobiliteits Aanpak. Daarnaast vervangt de visie ook de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse landelijke beleidsdocumenten. Daarmee is de SVIR het totaaldocument voor de ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau.

Van belang in de SVIR, is de grote mate van decentralisatie. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten; decentralisatie is het sleutelwoord. Dit geldt ook voor het verstedelijkings- en landschapsbeleid. Enkele onderwerpen worden wel benoemd als nationaal belang. Die zijn geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Barro

Het Barro richt zich op de doorwerking van het nationaal belang in de gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van de belangen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onder Artikel 3.1.6. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden. De ladder houdt in dat de behoefte aan stedelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel moeten worden afgestemd binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van deze ontwikkeling en dat deze waar mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moet worden. Vanaf 12 woningen is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dient er gekeken te worden naar de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Met de wijziging van de Laddersystematiek sinds 1 juli 2017 is het niet langer noodzakelijk in een 'actuele regionale' behoefte te voorzien (maar uiteraard wel nog steeds in een behoefte). Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt in vergelijking met de voorgaande Laddersystematiek een uitgebreidere motiveringsplicht.

Toetsing aan de ladder

De provincie heeft hier in de Verordening Ruimte nadere invulling aan gegeven. Het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) definieert zij als "het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur." Nieuwe stedelijke ontwikkeling dient primair plaats te vinden binnen het BSD.

De onderhavige ontwikkeling wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De locatie maakt deel uit van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) van de gemeente Lisse. De noodzaak voor deze woningen volgt ook uit de Woonvisie van Lisse en de regionale prestatieafspraken. Meer hierover onder het gemeentelijk beleid.

Nationale omgevingsvisie

Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Dit zal grote impact hebben op de ruimtelijke ordening. Er wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een Stedelijk Netwerk Nederland. Een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's waarbij het potentieel van heel Nederland benut wordt. Om de woningbouw een impuls te geven zijn 14 locaties benoemd waar overheden samen goed bereikbare grootschalige woningbouw gaan ontwikkelen.

Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking verbeteren we niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad.

De belangrijkste keuzes die de rijksoverheid voorziet zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit;
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie;
- Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden;
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen.

Gelet op de kleinschaligheid van dit project, spelen er geen nationale belangen. Wel sluit het plan aan bij de ambitie zoals hierboven beschreven, aangezien er wordt gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied én de woningen betaalbaar (deels sociale huur) zijn.

Conclusie rijksbeleid

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Ook het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) doet geen specifieke uitspraken ten aanzien van het voorliggende projectgebied.

Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat deze vanaf 12 woningen Ladderplichtig zijn. Gelet op het feit dat er binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd wordt, plus de hoge vraag naar sociale huurwoningen, vormt het beleid geen belemmeringen. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het nationale beleidskader.

3.2 Provinciaal beleid

In het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie bestaat in hoofdlijn uit de volgende onderdelen:

- Een introductie op het omgevingsbeleid, waarin opgenomen de kaartbeelden en de beschrijving van de ruimtelijke structuur;
- De ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid met ambities en sturing. De provincie geeft hierin aan een uitnodigend perspectief te bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen;

- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie bevat de volgende wettelijk verplichte plannen:

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

Specifieke beoordeling wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer.

De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vragen om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen. De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO²-neutraal en vóór 2050 klimaatrobust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling. Gemeenten maken in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's waarin bovengenoemde doelstellingen zijn uitgewerkt.

Omgevingsverordening

De beleidskeuzes uit de Visie, werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het meest recente beleid is de Omgevingsverordening met datum 15 maart 2022. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. In de omgevingsverordeningen worden geen regels beschreven die direct op wonen slaan.

Diverse artikelen hebben echter wel betrekking op bestemmingsplannen. Er wordt wat vermeld over ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen, Ke-contour Schiphol, NNN-gebied, bescherming landgoed- en kasteelbiotoop en ontheffing op natuur. Dit zijn onderwerpen die betrekking hebben op het plangebied en planvoornemen.

Artikel 6.9: Ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, onder de volgende ruimtelijke voorwaarden:

1. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
2. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan

- mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
- a) zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - b) het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
3. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
- a. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - b. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Artikel 6.10: Stedelijke ontwikkelingen

In deze verordening staat beschreven dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking. Er moet dan worden gekeken naar de behoefte van de te bouwen woningen en de locatie ervan. Hierin wordt gestreefd naar locaties binnen het bestaande stads- en dorpsgebied. Daarnaast wordt er allereerst gestreefd naar inbreiding, herstructurering en transformatie binnen dat gebied. Als dat niet mogelijk is, wordt pas gekeken naar ontwikkeling buiten stads- en dorpsgebied.

Artikel 6.12: Bedrijventerreinen

In deze verordening staan regels met betrekking tot het vestigen van bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In de verordening is ook sprake van de mogelijkheid om (in beperkte mate) te voorzien in nieuwe woningen, bedrijfswoningen en andere functies op delen van een bedrijventerrein.

Artikel 6.26: Bescherming molenbiotoop

In deze verordening staan regels beschreven voor ontwikkelingen binnen de invloedsferen van een beschermd molenbiotoop. De rand van het plangebied bevindt zich in het uiterste deel van een beschermd molenbiotoop. De volgende regels zijn hiervoor van toepassing:

1. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, garandeert in voldoende mate de vrije windvang en het zicht op de molen en voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 - b. binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:
 - i. voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 - ii. voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal

staande wiek.

2. In afwijking van het eerste lid, onderdelen a en b, is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk ten behoeve van:
 - a. een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd; of
 - b. een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotoop, waarvan de plaats geometrisch is begrensd en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, mits de molen en de molenbiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.

Beoordeling planvoornemen

Omgevingsvisie

De twee relevante provinciale opgaven vanuit de omgevingskwaliteit voor dit project zijn:

- Ruimte en verstedelijking, waarbij het zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied een speerpunt is, en;
- Wonen, waarbij het bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen van belang is.

De Omgevingsvisie zet in op het beter benutten van bestaand dorps- en stadsgebied. Het beter benutten van de ruimte omvat verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformaties. Onderdeel van het beter benutten van stedelijke ruimte is de eerder benoemde ladder voor duurzame verstedelijking. Dit is een belangrijk aspect, met name om landelijk gebied te kunnen behouden en functies en activiteiten beter met elkaar in verband te brengen.

Daarnaast zet de provincie in op de zorg voor voldoende en passende woningen voor verschillende doelgroepen, waarin met name woningen voor de huursector worden benoemd. De provincie Zuid-Holland heeft ook de ambitie om alle woningen in 2035 CO₂-neutraal te maken en vóór 2050 klimaat robuust te zijn ingericht en ingepast. De provincie is dan ook terughoudend als het gaat om de realisatie van woningen buiten het bestaande stads- en dorpsgebied.

Het planvoornemen vormt geen strijdigheid met de Omgevingsvisie. Het planvoornemen wordt binnen bestaand dorps- en stadsgebied gerealiseerd. Onder het kopje Rijksbeleid is al gemotiveerd dat het plan onderhavig is aan de ladder van duurzame verstedelijking maar daaraan voldoet. Daarnaast draagt het planvoornemen bij aan de aanbod van woningen voor Lisse en omgeving.

Wat betreft de verordeningen wordt geconcludeerd:

Artikel 6.9: Ruimtelijke kwaliteit

Het planvoornemen past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en voorziet niet in een wijziging op structuurniveau. Het planvoornemen sluit aan bij de omliggende woningen. Daarnaast is de aard en de schaal van het planvoornemen vrijwel gelijk aan de bestaande en omliggende bebouwing. Ten slotte worden de nieuwe woningen ingepast in het bestaand bebouwd gebied

van Lisse.

Artikel 6.10: Stedelijke ontwikkelingen

In de verordening staat vermeld dat de ontwikkeling moet worden getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking en dat er wordt gestreefd naar locaties binnen bestaand stedelijk stads- en dorpsgebied. Hier wordt met het planvoornemen aan voldaan.

Artikel 6.12: Bedrijventerreinen

Het plangebied ligt in een gebied aangewezen als bedrijventerrein. Conform artikel 6.12 lid 3 zijn er in beperkte mate nieuwe woningen toegestaan. Er is sprake van slechts een zeer beperkt aantal nieuwe woningen. Compensatie conform artikel 6.12 sub 4 is niet nodig, omdat er binnen dit plangebied slechts sprake is van een milieucategorie 2.

Artikel 6.26: Bescherming molenbiotoop

In de verordening staat vermeld dat de ontwikkeling worden getoetst aan de voorwaarden als in de verordening is opgenomen. Voor het plangebied dat binnen bestaand stedelijk gebied ligt en voor een gedeelte binnen de invloedssferen van 100-400 meter van de molenbiotoop geldt:

- 1. Voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.*

Aangezien de nieuwe bebouwing binnen het plangebied net buiten de straal van 400 meter ten opzichte van de molen ligt, zijn de bovenstaande regels niet van toepassing en is er geen belemmering voor het planvoornemen. De figuren onder paragraaf 4.3 tonen dit aan. Het planvoornemen voldoet aan de verordeningen en vormt geen strijdigheid het provinciale beleid.

Conclusie Provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het provinciaal beleidskader en dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Met dit planvoornemen wordt voldaan aan de omgevingsvisie en verordeningen.

3.3 Regionaal beleid

Ruimtelijk Perspectief 2030 Noordwijkerhout, Lisse, Hillegom

Het Ruimtelijk Perspectief 2030 is de gezamenlijke toekomstvisie van de gemeenten Hillegom, Lisse en Noordwijkerhout (HLN) en in februari 2008 door de betreffende gemeenteraden vastgesteld. In dit document zijn de ruimteclaims van wonen, werken, mobiliteit, Greenport, landschap, natuur, water en recreatie en toerisme geanalyseerd. Op basis hiervan zijn afgewogen ruimtelijke ambities en ontwikkelingen geformuleerd. Het gezamenlijke Ruimtelijk Perspectief vormt de basis voor het opstellen van structuurvisies voor de drie gemeenten binnen het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Tot 2030 hebben de drie HLN-gemeenten, zowel individueel als gezamenlijk, voldoende ruimtelijke capaciteit om binnen de huidige provinciale bebouwingscontouren in de eigen behoefte van in totaal 2.400 woningen te voorzien. Met deze extra woningbouwimpuls zal de HLN-bevolking als totaal waarschijnlijk stabiliseren of licht krimpen. Toch is ook na 2030 een bescheiden toename van de woningbehoefte te verwachten. Ook hier geldt dat zorgvuldig en met aandacht voor het behoud van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in de kernen

dient te worden omgegaan.

Beoordeling planvoornemen

Met het beoogde plan wordt bijgedragen aan de toevoeging van 28 woningen in de Omgeving van Lisse. Er wordt bijgedragen aan de te bouwen woningen van 2.400 in totaal voor de regio. De realisatie vindt binnen het bestaand stedelijk gebied plaats en daarmee wordt de kwaliteit van de woon- en leefomgeving behouden en versterkt door de verwijdering van bedrijfsruimte en de aansluiting op woongebied.

Regionale Structuurvisie 2020 (2009)

Het regionale samenwerkingsorgaan Holland Rijnland, heeft op 24 juni 2009 de Regionale Structuurvisie 2020 (RSV) vastgesteld. Deze verankert de intergemeentelijke afspraken in een ruimtelijke vertaling naar 2020. Na 2020 houdt de RSV rekening met een doorkijk naar 2030. Op diverse onderwerpen werken de deelnemende gemeenten samen. Dit zijn onder andere ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, natuur en landschap, verkeer en vervoer, samenleving en welzijn.

De RSV ziet een goede balans tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter van de regio als belangrijk streven. Concentratie van stedelijke ontwikkeling en verbetering van de regionale bereikbaarheid zijn hierbij speerpunten.

Specifiek voor de woningmarkt is het voorzien in een gedifferentieerd woonmilieu een streven. Het doel is om een topwoonregio in de Randstad te worden. Voldoende aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving is daarbij een kernpunt. Dit leidt tot de volgende kernbeslissingen:

- Tot 2020 moeten er 40.000 woningen in de regio gebouwd worden;
- Per gemeente moet 30% van de woningbouw in de sociale huursector worden gerealiseerd.

Eén van de ambities als beschreven in de structuurvisie is het zorgen voor levensloopbestendige wijken. Een criteria waaraan een levensloopbestendige wijk moet voldoen is onder andere wonen en zorgvoorzieningen in de wijk.

Beoordeling planvoornemen

Het planvoornemen voorziet in de bouw van 28 woningen en een dokterspraktijk en draagt daarmee bij aan de woningvraag van de regio Holland Rijnland. Het draagt bij aan de bouw van de 40.000 woningen die in de regio gebouwd moeten worden. Daarnaast draagt het bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de realisatie van de dokterspraktijk wordt ingespeeld op de ambitie van levensloopbestendige wijken met zorgvoorzieningen.

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (2010)

‘Meer flexibiliteit en ontwikkelingsmogelijkheden voor het totale bollen- en sierteeltcomplex in de Duin- en Bollenstreek, met zijn productie, handel, distributie, onderzoek en promotie om te komen tot een Vitale Greenport, zonder daarbij het landschap verder te ‘verrommelen’.

Dat is tezamen met het herstel van het karakteristieke (bollen)landschap in één zin de ambitie van de ISG 2016, waarmee op hoofdlijnen voortgeborduurd wordt op de ISG uit 2009. Deze Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport is een uitgave van de vijf samenwerkende gemeenten in de Greenport Duin- en Bollenstreek, naast Noordwijk zijn dat Katwijk, Lisse, Hillegom en Teylingen. De ISG 2016 is een deeltuitwerking van de Regionale Structuurvisie,

maar dan wel met een zelfbindend karakter voor de betreffende gemeenten. De greenportgemeenten hebben gezamenlijk de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) opgericht die zich vanuit deze intergemeentelijke structuurvisie richt op herstructurering en revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek.

De Greenport Duin- en Bollenstreek is nog altijd goed voor 60% van de wereldhandel en -export in bloembollen (met een welhaast monopolie op de hyacint), met een handelsomzet van 550 miljoen euro en een exportwaarde van 415 miljoen euro. Daarmee neemt deze regio circa 10% van het nationale productieareaal en de daarmee samenhangende productiewaarde voor haar rekening. Om dit aandeel te waarborgen en bollenteeltbedrijven zich economisch te laten handhaven, wordt in de ISG ingezet op herstructurering en schaalvergroting. Het regionaal beleid is er vooral op gericht ruimte te bieden aan greenport-gerelateerde bedrijven, oftewel het mogelijk maken van investeringen die onmiskenbaar bijdragen aan de kwaliteit van de Greenport.

Beoordeling planvoornemen

Het beoogde plan heeft geen effecten op agrarisch gebied als bedoeld in de Intergemeentelijke structuurvisie. De ontwikkeling vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats op bedrijventerrein. Het beoogde plan vormt geen strijdigheid met de ISG.

Regionale woonagenda Holland Rijnland 2017

Het Algemene Bestuur van Holland Rijnland heeft op 14 maart 2018 de Regionale Woonagenda vastgesteld. De Woonagenda heeft betrekking op de regionale woningbehoefte (kwantitatief en kwalitatief) en de bijbehorende planlijst wordt hierop afgestemd.

Woningbouwontwikkelingen moeten passen binnen de kaders die de provinciale Woningbehoefteraming (WBR) en Bevolkingsprognose (BP) bieden. Beide prognoses kennen verschillende uitgangspunten, waardoor een bandbreedte voor de woningbehoefte ontstaat.

In de regio Holland Rijnland is vraag naar meer woningen die kwalitatief aansluiten bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Om aan deze vraag te kunnen voldoen en de regio aantrekkelijk te houden voor huidige en toekomstige bewoners, heeft de regio de volgende keuzes gemaakt:

1. tempoversnelling noodzakelijk, zeker voor de korte termijn;
2. groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding met prioriteit voor inbreiding;
3. een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is;
4. bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt;
5. een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus, centrumstedelijk, suburbaan en dorps/landelijk;
6. groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling;
7. langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren;
8. bereikbaar bouwen;
9. solidariteit.

Beoordeling planvoornemen Regionale woonagenda Holland Rijnland

Door het toevoegen van de 28 appartementen (waarvan 7 in de sociale huursector) wordt voorzien in woningen die bijdragen aan de woningbehoefte van Lisse. Dit zal geen verdringing op de markt ten gevolg hebben, het bevordert de doorstroom mogelijkheden waardoor andere

woningen vrij komen. Door de toevoeging van de woningen wordt het aantrekkelijke woonmilieu van Lisse bevordert.

Uit de onderstaande figuren uit de woonagenda, is op te merken dat er voor Lisse een woningbehoefte van 390 woningen wordt verwacht tussen 2022 en 2030 o.b.v. de woningenbehoefteraming (WBR). Van deze woningbehoefte is er een behoefte aan woningen in het rustig stedelijke gebied. Het planvoornemen draagt daar aan bij in de rest bebouwde kom van Lisse.

	WBR2016		BP2016	
	2017 - 2022	2022 - 2030	2017 - 2022	2022 - 2030
Hillegom	420	350	820	500
Lisse	470	390	1.260	550
Noordwijk	610	170	1.900	1.640
Noordwijkerhout	260	160	640	760
Teylingen	630	440	730	1.280

Figuur 6: Uitsnede tabel Woningbehoefte tot 2030, regio Holland Rijnland – woonagenda

	Binnenstad Levendig stedelijk	Woonwijk laag- en hoogbouw	Rustig stedelijk	Woonwijk laagbouw	Dorps	Landelijk	Totaal
Hillegom					780		780
Lisse					860		860
Noordwijk			400		380		780
Noordwijkerhout					420		420
Teylingen					1.070		1.070
Holland Rijnland Noord			400		3.510		3.910

Figuur 7: Uitsnede tabel Indicatie behoefte aan woonmilieus per gemeente, regio Holland Rijnland – woonagenda

Conclusie regionaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het regionale beleidskader en dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening.

3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Lisse 2040

Op 25 november 2021 is de Omgevingsvisie Lisse 2040 vastgesteld met identificatie NL.IMRO.0553.OmgVisieLisse2040-vax1. In de Omgevingsvisie is omschreven wat voor gemeente Lisse in de toekomst wilt zijn en de weg naar 2040. De Omgevingsvisie loopt voorop op de aankomende Omgevingswet. De Omgevingsvisie brengt sociaal-maatschappelijke thema's die raakvlak hebben met de fysieke leefomgeving bij elkaar. Met de omgevingsvisie wil Lisse:

1. De leefomgeving laten bloeien;
2. Leren, werken en ondernemen met oog op de toekomst;
3. Dorps wonen in het centrum van de Bollenstreek;
4. Iedereen een leven lang laten floreren; en
5. Duurzaam zijn.

Onder de omgevingsvisie zijn drie ambities opgesteld onder 'dorps wonen in het centrum van de bollenstreek':

1. Ruimte bieden aan een gevarieerde woningvraag;
2. Woonwijken en woningen klaar voor de toekomst;
3. Lang zelfstandig wonen als onderdeel van de gemeenschap.

Wonen

De ambities met betrekking tot wonen zijn de volgende:

1. Ruimte bieden aan een gevarieerde woningvraag:
 - Voldoende en divers aanbod in woningbouw;
 - Variatie in woonvormen met nieuwe concepten.
2. Woonwijken en woningen klaar voor de toekomst: · verduurzaming van het woonaanbod in de wijken.
3. Lang zelfstandig wonen als onderdeel van de gemeenschap: · passend woonaanbod bij iedere levensfase.

Leren, werken en ondernemen

Een andere ambitie wordt op gebied van werken beschreven en is het clusteren van bedrijventerreinen. Daarbij is het plan om grootschalige bedrijven die in de nabijheid van woningen liggen of op plaatsen liggen waar mogelijkheden liggen om woningen te realiseren, te verplaatsen. Als voorbeeld wordt bedrijventerrein Dever benoemd. Dit betreft het bedrijventerrein waarop het plangebied ligt.

Beoordeling planvoornemen

Het beoogde plan is in lijn met de ambities als omschreven in de Omgevingsvisie van Lisse. Er wordt voorzien in woningen voor starters, waarbij wordt bijgedragen aan een divers aanbod van woningen. Daarnaast vindt de realisatie in aansluiting op omliggende woningen, op het bedrijventerrein Dever plaats, welke wordt aangegeven als potentiële locatie voor woningen. Doordat er ook een dokterspraktijk wordt mogelijk gemaakt, is het project een mooi voorbeeld van een woon/werkmilieu.

Toekomstvisie Lisse 2030

De toekomstvisie Lisse is vastgesteld op 30 november 2017. Wonen en duurzaamheid zijn belangrijke opgaven van de gemeente. Er zijn vier thema's gecreëerd om Lisse te versterken:

- Duurzaamheid;
- Wonen en leefbaarheid;
- Zorg en welzijn; en
- Leren, werken en ondernemen.

Voor onderliggend planvoornemen zijn vooral de thema's wonen en leefbaarheid, zorg en welzijn en leren, werken en ondernemen van belang. Er is meer woonruimte nodig in Lisse voor jongeren en ouderen. Het woningaanbod, sociale cohesie, leefbaarheid en voorzieningen zijn belangrijk voor de verdere ontwikkeling van Lisse. Werkgelegenheid en werkruimte is van belang voor de economische ontwikkeling van Lisse.

Wonen en leefbaarheid

In Lisse zijn meer koopwoningen dan gemiddeld in Nederland. Van de huurwoningen in Lisse is relatief een groot gedeelte sociale huur. Hierdoor is een beperkte beschikbaarheid van goedkope en betaalbare koop- en huurwoningen voor starters en jonge gezinnen. De ambitie is dat alle inwoners van Lisse in 2030 goed wonen. Ook jongeren, vitale ouderen en mensen met een zorgvraag. Goed wonen wordt omschreven als: *'een duurzame, comfortabele en*

betaalbare woning'.

Zorg en welzijn

Lisse zet voornamelijk in op eenzaamheid van ouderen en bewegen. Net als gemiddeld Nederland voelt 1 op de 10 inwoners in de leeftijd tussen de 19 en 80 jaar zich eenzaam. Hierop wil de gemeente inzetten.

Daarnaast heeft bijna de helft van de inwoners van Lisse overgewicht. Dit is een risico voor de gezondheid. Daarom zet de gemeente in op meer bewegen en meer ontmoetingsplekken. Dokterpraktijken worden niet benoemd maar vormen een belangrijk aspect. Met name door het risico voor de gezondheid van overgewicht.

Beoordeling planvoornemen

Het planvoornemen sluit aan op de ambities die in de toekomstvisie zijn beschreven. Er wordt voorzien in goede woningen in de categorie goedkoop en betaalbaar voor starters. Het beoogde plan is niet strijdig met de toekomstvisie.

Woonprogramma 2020-2024: Evenwicht op de Woningmarkt

Op 26 november 2020 is het woonprogramma vastgesteld voor 2020-2024: Evenwicht op de Woningmarkt. Uit het woonprogramma blijkt dat de woningbehoefte tot 2030 toeneemt. Er zijn 810 woningen nodig om aan deze behoefte te voldoen. De gemeente heeft ambities opgesteld voor het woonprogramma in Lisse:

1. Ruimte bieden aan een gevarieerde woningvraag;
2. Woonwijken en woningen klaar voor de toekomst;
3. Lang zelfstandig wonen als onderdeel van de gemeenschap.

De huidige behoefte van 810 woningen kan grotendeels opgevangen worden in 'Geestwater Dever-Zuid' en in en rondom het centrum van Lisse. Ook moeten er voorbereidingen getroffen worden voor extra locaties. Onderliggend planvoornemen biedt een locatie rondom het centrum van Lisse, op het bedrijventerrein Dever, waarbij 28 woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad.

Beoordeling planvoornemen

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de ambities uit de het woonprogramma van Lisse. Het plan sluit daarnaast aan bij het ruimte bieden aan een gevarieerde woningvraag, en woningen die klaar zijn voor de toekomst. Daarnaast wordt bijgedragen aan de behoefte van 810 woningen.

Conclusie Gemeentelijk beleid

Gelet op het bovenstaande, vormt het gemeentelijk beleid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de doelstellingen en ambities die de gemeente Lisse zichzelf stelt ten aanzien van woonaanbod en kwaliteit van de leefomgeving.

4. Milieuaspecten

4.1 Verkeer en parkeren

Verkeer

Door de toevoeging van nieuwe appartementen en de realisatie van een dokterspraktijk vindt een verandering in het aantal vervoersbewegingen van en naar het plangebied. Om deze vervoersbewegingen in kaart te brengen is in de onderstaande tabel een worst-case berekening gedaan naar de te verwachten vervoersbewegingen.

Het autoverkeer zal voornamelijk gebruik maken van de Laan van Rijckevorsel, aangezien de hoofdaansluiting aan deze weg is gesitueerd. Vanaf de Laan van Rijckevorsel maakt het gebruik van twee richtingen. De route richting het noorden verzorgt de verbinding richting het centrum van Lisse. De route naar het zuiden verzorgt de verbinding met de N208 via de Heereweg.

Op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren: Van parkeercijfers naar parkeernormen' (CROW 381) volgen de volgende toename van verkeersbewegingen door realisatie van het project. Op basis van de onderstaande gegevens zijn de vervoersbewegingen uit de tabel berekend.

De omgevingsadressendichtheid van buurt Dever in Lisse bestaat uit 1.170 adressen. Op basis van dat aantal wordt uitgegaan van een matig stedelijk gebied. Gezien de ligging van het plangebied buiten het centrum en de schil van Lisse en op een bedrijventerrein wordt uitgegaan van de rest bebouwde kom. Op basis van deze gegevens volgen de onderstaande vervoersbewegingen:

Tabel 2: Vervoersbewegingen

Onderdeel	Aantal	Norm per woning	Totaal
Huur, appartement, midden/goedkoop	28	4,0 vervoersbewegingen per dag	148,4 vervoersbewegingen per dag
Huisartsenpraktijk (-centrum)	5 behandelkamers	27,8 per behandelkamer	139 vervoersbewegingen per dag
Totaal			287,4 (=288) vervoersbewegingen per dag

In de bovenstaande tabel is een berekening gedaan van de worst-case vervoersbewegingen die benodigd zijn voor het planvoornemen. Uit de tabel volgt dat er worst-case 288 vervoersbewegingen ontstaan met realisatie van het planvoornemen. De berekening is worst-case aangezien de hoogste normen zijn gehanteerd. In de praktijk zullen de vervoersbewegingen lager liggen. Daarnaast is uitgegaan van 5 behandelkamers, gelet op de ruimte die voor de dokterspraktijk beschikbaar is.

Gezien de ligging in de nabijheid van de N208 en de splitsing van verkeer over twee routes (richting het centrum en richting de N208) worden geen belemmeringen voorzien ten opzichte van de huidige verkeerssituatie.

Dit aantal vormt een dermate klein aandeel van de bestaande vervoersbewegingen dat dit voor geen belemmeringen zorgt voor de huidige verkeerssituatie. Immers is dit de worst-case berekening en zullen de vervoersbewegingen in praktijk lager liggen. Nader onderzoek is niet nodig.

Parkeren

Op het plangebied is het paraplubestemmingsplan parkeren Lisse van kracht. Het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeren Lisse' heeft tot doel om voor de bestemmingsplannen van de gemeente die daar nog niet in voorzien of nog maar tijdelijk, regels over de parkeernorm voor auto's en het laden of lossen op te nemen. Voor de parkeernorm wordt aangesloten bij het gemeentelijk parkeerbeleid.

In het parapluplan staat beschreven het volgende beschreven over parkeernormen:

De werkwijze die gehanteerd werd in het verleden (via de CROW-systematiek van het bepalen van een parkeerbalans) wordt schriftelijk vastgelegd in de beleidsregel parkeernormen Lisse 2019. De beleidsregel is de plek waarin de actuele parkeernormen zijn beschreven.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen dient te worden getoetst aan de beleidsregel parkeernormen Lisse 2019.

Beleidsregel parkeernormen Lisse, 2019

Op basis van het handboek 'beleidsregel parkeernormen Lisse' van de gemeente Lisse uit 2019 zijn de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein berekend.

In de beleidsregel van Lisse wordt het plangebied geschaard onder de rest bebouwde kom van Lisse. De beleidsregel merkt Lisse aan als matig stedelijk gebied.

Het handboek heeft als uitgangspunt gebruikgemaakt van de parkeerkencijfers van het CROW. Het handboek maakt gebruik van de gemiddelde normen per categorie. Deze verschillen met de worst-case normen.

Autoparkeren

Het plan voorziet in de realisatie van 38 parkeerplaatsen die voldoen aan de CROW-norm. Het aantal van 38 plekken is voldoende omdat er op de locatie sprake is van dubbelgebruik. Volgens de norm dienen er 54 plekken te komen, maar door dubbelgebruik, is het realistisch om minder plekken te creëren. Hieronder wordt uitgelegd hoe dit is berekend:

Stap 1: Norm volgens CROW

Op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren: Van parkeercijfers naar parkeernormen' volgt het volgende aantal benodigde parkeerplaatsen voor de realisatie van de woningen en de dokterspraktijk.

Op basis van de bovenstaande gegevens zijn onderstaand het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend.



Figuur 8: Situatieschets - KVDK

Tabel 3: Parkeernormen

Onderdeel	Aantal	Norm	Totaal	Aandeel bewoners	Aandeel bezoekers
Huur, etage, midden/goedkoop	22	1,4 parkeerplaatsen per woning	30,8* parkeerplaatsen	24,2 parkeerplaatsen	6,6
Huur, etage, duur	6	1,8 parkeerplaatsen per woning	10,8* parkeerplaatsen	9 parkeerplaatsen	1,8
Huisartsenpraktijk	397,1 m ² BVO	2,9 parkeerplaatsen per 100 m ² BVO	11,5 parkeerplaatsen	-	57% = 6,55
Totaal			53,1 (54) parkeerplaatsen	33,2 (=34) parkeerplaatsen	14,95 (=15) parkeerplaatsen waarvan 8,4 voor de functie wonen

*waarvan 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers

Concluderend uit bovenstaande tabel dienen er 54 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien. 15 van deze parkeerplaatsen zijn bestemd als openbaar toegankelijke (onder meer voor bezoekers). Op het terrein van het planvoornemen zijn 38 parkeerplaatsen aanwezig ten aanzien van het nieuwe pand. Daarmee wordt in eerste instantie niet voldaan aan de parkeernormen van Lisse.

Stap 2: dubbelgebruik

Aangezien binnen het planvoornemen verschillende functies worden gerealiseerd (wonen en artspraktijk) kunnen de parkeerplekken dubbel worden gebruikt. Op basis van de aanwezigheidspercentages (uit het parkeerbeleid Lisse) is daarom berekend of kan worden volstaan met het bestaande aantal parkeerplaatsen.

Aanwezigheidspercentages

In de parkeernota zijn aanwezigheidspercentages opgenomen aangezien per type voorzieningen de aanwezigheid per moment kan verschillen. In de onderstaande tabel zijn de aanwezigheidspercentages op de piekmomenten voor de bewoners en bezoekers van de woningen en de huisartsenpraktijk weergegeven. Daarnaast is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen per onderdeel benodigd zijn. De aantallen van het enkelgebruik komen overeen met het totaal van bovenstaande tabel.

Tabel 4: Aanwezigheidspercentages en parkeernormen gewenste situatie

Onderdeel	%	Enkel- gebruik	%	Werkdag ochtend	%	Werkdag avond	%	Werkdag nacht
Wonen bewoners	100	33,2	50	16,6	90	29,88	100	33,2
Wonen bezoekers	100	8,4	10	0,84	80	6,72	0	0
Huisartspraktijk/ Sociaal medisch: arts	100	11,5	100	11,5	10	1,15	0	0
Totaal		53,1		28,94		37,75		33,2

Op basis van de bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat in totaal 53,1 oftewel 54 parkeerplaatsen benodigd zijn in de gewenste situatie, zonder deze dubbel te gebruiken. Op basis van de aanwezigheidspercentages is per moment berekend of de 38 te realiseren parkeerplaatsen kunnen worden gebruikt voor beide functies tegelijk of verdeeld over verschillende momenten.

Vanuit de bovenstaande berekening blijkt dat op de werkdag avond de meeste parkeerplaatsen zijn bezet (maatgevend moment). Dit zijn afgerond 38 parkeerplaatsen. Op basis van 38 parkeerplaatsen die binnen het plangebied worden voorzien wordt hiermee voldaan aan de parkeereis. Op de overige momenten zijn minder parkeerplaatsen bezet. Een nader onderzoek naar parkeren is niet nodig. Er wordt voldaan aan het parkeerbeleid

Fietsparkeren

De Beleidsregel parkeernormen Lisse 2019 voorziet in geen regels voor fietsparkeerplaatsen. De gemeente heeft aangegeven voor de bezoekers van de appartementen 0.5 (fiets)parkeervoorzieningen per appartement te rekenen. Daarnaast zijn er enkele plekken nodig voor de bezoekers van de huisartsenpraktijk. In totaal worden er 16 plekken gerealiseerd. Dat is voldoende om de bezoekers op te vangen.

Ook wordt binnen het pand ruimte geboden voor fietsen. Bewoners kunnen de fietsen in bergingen stallen. Voor bezoekers worden openbare fietsenrekken geplaatst naast de entree van de praktijkruimte.

4.2 Bodemkwaliteit

Aanleiding

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig gesaneerd dient te worden dat zij kan worden gebruikt

voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door IDDS. Doel van het onderzoek is het vaststellen of het voormalige dan wel het huidige gebruik van de onderzoekslocatie heeft geleid tot een verontreiniging van de bodem. Het verkennend bodemonderzoek beoogt inzicht te verkrijgen in aard, plaats van voorkomen en concentraties van eventueel aanwezige verontreinigende stoffen in de bodem.

Beoordeling planvoornemen

Bovengrond

De bovengrond bestaat overwegend uit zand. Zeer plaatselijk is sprake van een laagje veen. In de grond is plaatselijk sprake van bijmengingen met bodemvreemde materialen (o.a. baksteen, puin), grotendeels gerelateerd aan plaatselijk aanwezige verhardings-/stabilisatielagen onder het asfalt. Zintuiglijk is geen asbest waargenomen. Op basis van de analyse- en toetsingsresultaten blijkt de grond hooguit licht verontreinigd te zijn met lood.

Ondergrond

De ondergrond bestaat tot de geboorde dieptes van 1,5 m-mv uit zand. Vanaf ca. 2,6 m-mv is er sprake van veen en van 2,6 m-mv tot geboorde diepte van maximaal 3,0 m-mv bestaat de ondergrond uit zand. Er zijn ter plaatse van de vermoedelijke locatie van de gedempte sloot geen slib- en rietresten aangetroffen dan wel een duidelijk afwijkende bodemopbouw. Derhalve is de sloot zoals verwacht waarschijnlijk gedempt met gebiedseigen grond. Het beton waarop werd gestaakt tijdens het veldonderzoek is vermoedelijk afkomstig van de uit beton bestaande wegophoging naar het pand, welke direct naast de genomen boringen aanwezig is.

In de grond is plaatselijk sprake van bijmengingen met bodemvreemde materialen. Het betreft met name sporen baksteen en puin. Visueel is geen asbest aangetroffen. Op basis van de analyse- en toetsingsresultaten blijkt het zand zonder bijmengingen (MM03 en MM04) licht verontreinigd te zijn met diverse metalen, minerale olie, PAK, PCB en Drins (OCB).

Het zand met bijmengingen (MM02) is licht verontreinigd met diverse metalen. Daarnaast is in MM02 ook een overschrijding van de (voormalige) tussenwaarde met minerale olie en interventiewaarde met PAK en koper gemeten. Derhalve is een uitsplitsing uitgevoerd om meer inzicht in de aard en plaats van voorkomen van deze verhoging te krijgen.

Na de uitgevoerde uitsplitsing is ter plaatse van boring 08 (in de laag van 45-70 cm) een interventiewaarde overschrijding voor de parameter PAK aangetoond. Ter plaatse van boring 12 (in de laag 70-100 cm) is een matige verhoging voor de parameter koper aangetoond. Het resultaat na uitsplitsing wordt als meest representatief geacht. Gezien de incidentele waarneming van het verhoogd voorkomen van de parameter PAK in combinatie met de aanwezige verhardingslagen, wordt niet verwacht dat er een bodemvolume aanwezig is van minimaal 25 m³ waarbinnen gemiddeld de interventiewaarde wordt overschreden. Er is ons inziens daarmee geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging op locatie.

Asbest

In de onderzochte lagen zijn (op indicatieve basis) respectievelijk gehalten van 78 mg/kg ds en <0,8 mg/kg ds aangetoond. Betreffende lagen zijn niet gedefinieerd als grond. De interventiewaarde van 100 mg/kg ds wordt op indicatieve basis niet overschreden. Gezien het plaatselijke voorkomen van verhardingslagen, de aanwezige maaiveldverhardingen en het

ontbreken van zintuiglijke asbestverdachte bijmengingen wordt een asbestonderzoek op basis van de NEN5897 beperkt doelmatig geacht.

Grondwater

Aan het bemonsterde grondwater zijn geen afwijkingen waargenomen die kunnen duiden op een eventuele bodemverontreiniging. De gemeten waarden voor de zuurgraad en het elektrisch geleidingsvermogen duiden niet op een eventuele verontreiniging van het grondwater. In het grondwater zijn de concentraties van de overige onderzochte parameters alle lager dan de betreffende streefwaarden.

Bespreking

Gezien de incidentele waarneming van het verhoogd voorkomen van de parameter PAK in combinatie met de aanwezige verhardingslagen, wordt niet verwacht dat er een bodemvolume aanwezig is van minimaal 25 m³ waarbinnen gemiddeld de interventiewaarde wordt overschreden. Er is ons inziens daarmee geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging op locatie.

Nader bodemonderzoek

Uit de beoordeling van het bevoegd gezag blijkt dat men de resultaten van het bodemonderzoek zien als aanleiding tot het nemen van vervolgstappen.

Het volledige rapport is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Met het uitgevoerde bodemonderzoek is de bodemkwaliteit nog niet in voldoende mate vastgesteld. Het nader bodemonderzoek dient inzicht te geven in de onderstaande punten:

- Aangezien het asbestgehalte van 78 mg/kg ds hoger is dan de vastgestelde 50 mg/kg ds, dient een nader asbestonderzoek conform NEN5897 te worden uitgevoerd.
- Er dient een nader bodemonderzoek te worden uitgevoerd naar de omvang van de aangetoonde verontreinigingen met koper en PAK.

Het nader bodemonderzoek wordt uitgevoerd voorafgaand aan de bouwvergunning. Aangezien de locatie nog in gebruik is, leidt het uitvoeren van het nader onderzoek tot onevenredige ruimtelijke ingrepen. In de regels is een verplichting opgenomen voor het uitvoeren van dit onderzoek. In de begroting is er ook rekening gehouden met een post voor de sanering. Hiermee is het plan economisch ook uitvoerbaar.

Conclusie bodemgeschiktheid

Op basis van het uitgevoerde verkennende bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat er vanuit milieukundig oogpunt mogelijk belemmeringen bestaan voor het realiseren van een woning op de planlocatie. Na het uitvoeren van het nader bodemonderzoek wordt vastgesteld of er belemmeringen zijn. Mocht het noodzakelijk zijn om de locatie te saneren, dan wordt dat gedaan.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Nederland heeft zich in 1992 in Europees verband gecommitteerd aan het Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In aansluiting op dit verdrag is in Nederland op 1 september 2007 de nieuwe Wet

op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze is per 1 juli 2016 met grote delen van de Monumentenwet opgegaan in de Erfgoedwet. Dit is sindsdien de wet voor behoud en beheer van cultureel erfgoed.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta zijn in de Nederlandse wetgeving overgenomen, te weten:

- het archeologisch erfgoed dient zo veel mogelijk ter plaatse te worden behouden;
- het archeologisch erfgoed dient in de ruimtelijke belangenafweging te worden betrokken;
- de verstoorder (lees: de initiatiefnemer) is verantwoordelijk voor het vroegtijdig uitvoeren van archeologisch onderzoek alsmede de financiering van dit onderzoek.

Beoordeling planvoornemen

De doelstelling van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen en zo nodig aanvullen van de gespecificeerde verwachting.

Daarnaast wordt inzicht verkregen in de vormeenheden van het landschap in het plangebied, voor zover deze vormeenheden van invloed kunnen zijn geweest op de bruikbaarheid van de locatie door de mens in het verleden. Op basis van de resultaten van het onderzoek kunnen kansarme zones van het plangebied worden uitgesloten en kansrijke zones worden geselecteerd voor behoud of voor vervolgonderzoek.

In het plangebied zijn 6 boringen gezet met een diepte die varieert van 2,0 tot 4,0 m beneden het maaiveld. Er is gebruik gemaakt van een Edelmanboor met een diameter van 10 cm voor dat deel van de ondergrond dat zich boven de grondwaterspiegel bevindt. Voor het deel onder de grondwaterspiegel is gebruik gemaakt van een zuigerboor (doorsnede 4 cm).

In het oostelijk deel van het plangebied ligt de flank van een strandwal / duin. De rest van het plangebied lag vermoedelijk in een duinpan. Vervolgens heeft zich in het gehele plangebied veen gevormd. Daarna is vermoedelijk in het kader van bollenteelt een zandpakket opgebracht en omgewerkt.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat er in het plangebied één potentieel archeologische niveau aanwezig is. Dat niveau is alleen aangetroffen in het oostelijk deel van het plangebied en betreft de top van de flank van de strandwal / duin. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan het advies voor het plangebied worden verdeeld in twee zones.

Zone 1: Rekening houdend met een veiligheidsmarge van 0,3 m wordt vervolgonderzoek geadviseerd bij bodemverstorende werkzaamheden die dieper reiken dan 1,5 m -mv (-1,2 m NAP).

Zone 2: Advies voor geen verder archeologisch onderzoek. Daarnaast adviseert IDDS Archeologie om het type vervolgonderzoek pas te bepalen als meer bekend is over de exacte ingrepen.

De verbeelding van dit plan bevat een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 met een vrijstellingsgrens van 250 m² en dieper dan 30 cm.

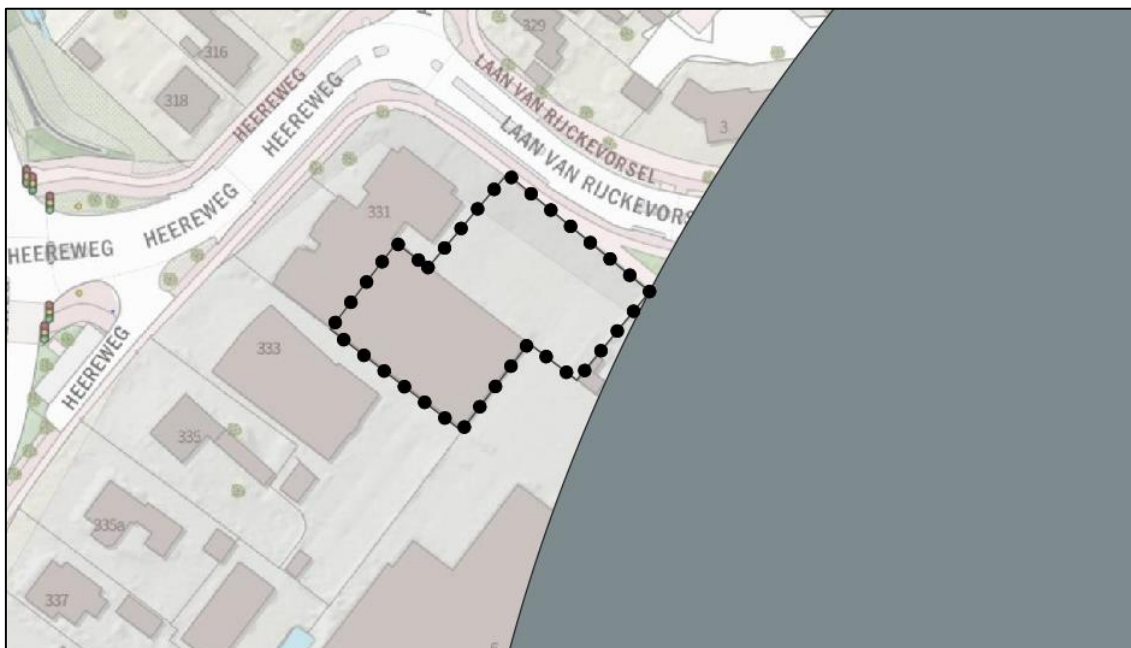
In dit geval kan dit op basis van het booronderzoek nog worden gespecificeerd naar dieper dan 150 cm. De nieuwe ontwikkeling beslaat slechts een deel (ca. 120 m²) van het gebied met een hoge verwachting. Er worden geen kelder aangelegd. De mate van versterking voor dit gebouw op 1,5 m -mv is dus gering. Nader archeologisch onderzoek is in het kader van de ontwikkeling niet nodig.

Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in het proces tijdig rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Het plangebied ligt niet op gronden met cultuurhistorische waarden, zoals een beschermd dorpsgezicht, beschermd kasteel- en landgoedbiotoop of op of nabij gronden van een molenbiotoop. Nader onderzoek is niet benodigd.

Beoordeling planvoornemen

Het plangebied ligt niet op gronden met cultuurhistorische waarde, zoals beschermd kasteel- en landgoedbiotoop. Daarnaast zijn er geen dubbelbestemmingen op het plangebied van kracht als 'Waarde – beschermd dorpsgezicht' of 'Waarde - cultuurhistorie'. Nader onderzoek is niet benodigd. Wel ligt een deel van het plangebied op gronden van een beschermd molenbiotoop. Op de onderstaande figuren is te zien dat de gewenste bebouwing net buiten de 400 meter straal van de molen af ligt. Een verdere berekening is daarom niet noodzakelijk.



Figuur 9: Ligging plangebied ten opzichte van beschermd molenbiotoop.

Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Aanleiding

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Met milieuzonering worden twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar tevens het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

In de VNG-publicatie zijn de richtafstanden uit bijlage 1 'Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten' afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, stiltegebied of natuurgebied) wordt gekenmerkt door functiescheiding: afgezien van wijk gebonden voorzieningen komen er nauwelijks andere functies zoals bedrijven of kantoren voor. Een locatie kan echter ook behoren tot het tweede omgevingstype 'gemengd gebied', dat gekarakteriseerd wordt door een matige tot sterke functiemenging. Hier komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als dit type worden beschouwd. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen in dat geval met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat van een milieugevoelig object. Dit geldt in het bijzonder voor geluid, het milieuaspect dat voor de te hanteren richtafstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend is.

Beoordeling planvoornemen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening, heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van relevante bedrijven in de nabije omgeving. Zoals ook valt op te maken uit de onderstaande figuur kenmerkt de omgeving van het plangebied zich als een gemengd gebied. Rondom het plangebied bevinden zich in de directe omgeving een bedrijventerrein direct ten zuiden van het plangebied, meerdere kantoorbestemmingen, woonbestemmingen en agrarische bollenteelt. Daarom wordt uitgegaan van een gemengd gebied.

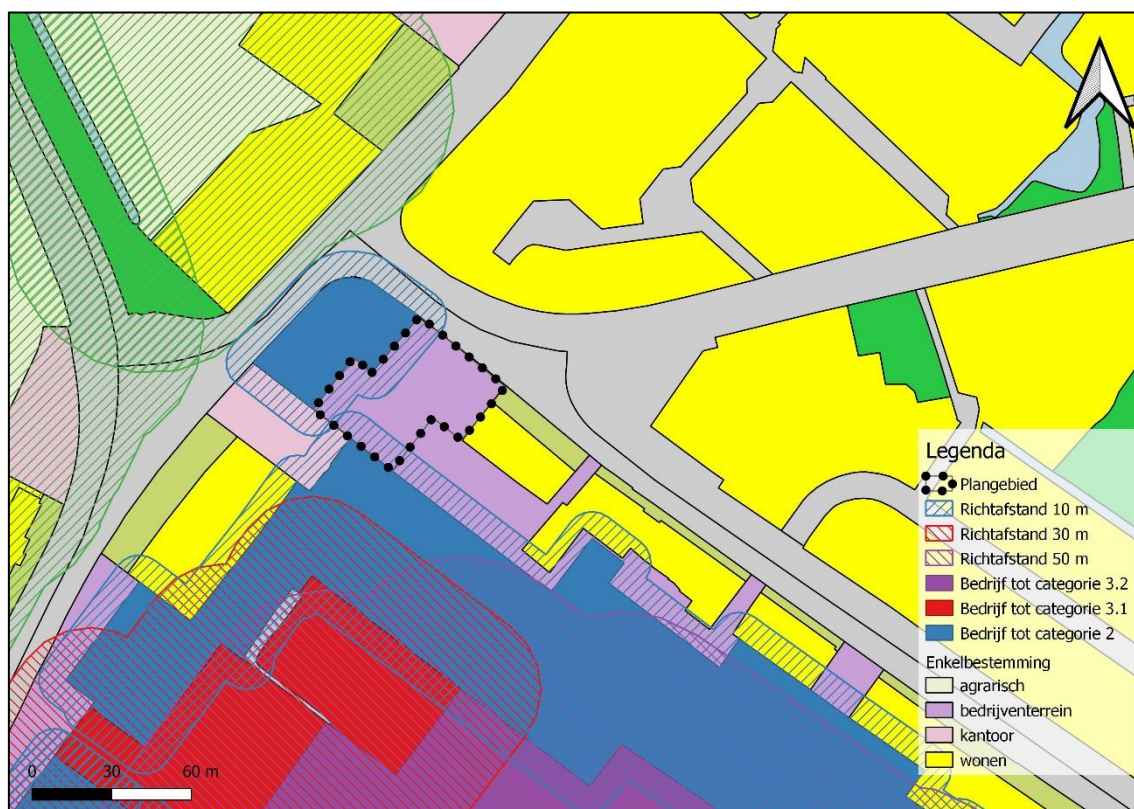
Voor een plangebied in een gemengd gebied zijn de richtafstanden anders dan bij een rustige woonwijk. Bij een gemengd gebied mag er een traprede terug worden genomen van de categorieën die zijn opgenomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten (met uitzondering voor het aspect gevaar)

Op en nabij het plangebied bevinden zich de volgende functies:

- Op het bedrijventerrein direct ten zuiden van het plangebied bevinden zich bedrijven tot en met verschillende milieucategorieën:
 - o 1^e Poellaan 6: Direct tegen het plangebied aan liggen bedrijventerreinen tot en

met een categorie van 2. Voor deze categorie geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Uit onderstaande figuur blijkt dat een deel van het plangebied binnen de richtafstand van deze bedrijven ligt. De maximale afstand komt door het aspect geluid. Het gaat om geluid dat afkomstig is van de bedrijvigheid. Onder paragraaf 4.5 geluidhinder wordt hier nader op in gegaan.

- Heereweg 331: Dit perceel heeft een bedrijfsbestemming waarbinnen maximaal milieucategorie 2 is toegelaten. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied. Het plangebied ligt deels binnen deze richtafstand. Dit bestemmingsplan laat op die plekken geen woonbestemming toe, maar slechts parkeren. Daarmee vormt dit pand geen belemmering.
- Verder ten zuiden van het plangebied bevinden zich bedrijven met een milieucategorie tot en met 3.1. De VNG-publicatie hanteert voor deze categorie een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. Uit de onderstaande figuur wordt geconcludeerd dat het plangebied buiten de richtafstand van deze bedrijven ligt. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.
- Ten zuidoosten van het plangebied liggen bedrijven met een milieucategorie tot en met 3.2. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter in gemengd gebied. Het plangebied ligt buiten deze richtafstand. Er worden geen belemmeringen van deze bedrijven ervaren. Nader onderzoek is niet nodig.
- Heereweg 333: Direct ten zuidenwesten van het plangebied bevindt zich een kantoorbestemming met aanduiding praktijkruimte. De gronden van deze bestemming zijn enkel bestemd voor kantoren en voorzieningen en kennen een richtafstand van 0 meter voor een gemengd gebied. Hier is geen bedrijvigheid mogelijk. Nader onderzoek is niet nodig omdat er voldoende afstand is tussen de onderlinge panden.
- Ten westen en noordwesten van het plangebied bevinden zich agrarische gronden voor bollenteelt. Het betreft echter bollenteeltgronden zonder bouwmogelijkheden. Dat betekent dat de VNG Handreiking niet gebruikt kan worden, want die gaat over agrarische bedrijfsgebouwen met bijbehorende richtafstanden. Voor de gronden met de bestemming bollenteelt moet op basis van jurisprudentie worden uitgegaan van een richtafstand van 50 meter in verband met de drift van gewasbeschermingsmiddelen. Aan deze afstand wordt ruim voldaan. Op basis van de VNG-publicatie wordt voor akkerbouw en fruitteelt een milieucategorie 2 gehanteerd. In gemengd gebied geldt een richtafstand van 10 meter. Het plangebied ligt buiten deze afstand. Er is geen hinder vanuit geluid en geur. Nader onderzoek is niet benodigd. Het plangebied ligt op meer dan 100 meter afstand van de bollenteeltgronden. Bovendien bevinden zich al woningen tussen de bollengronden en het plangebied. De bollengronden zijn geen belemmering voor het plan.



Figuur 10: Afstand tot omliggende bedrijven (milieuzonering)

Uit bovenstaande verbeeldingen blijkt dat de ontwikkeling enkel binnen de richtafstanden ligt van direct omliggende bedrijven met een milieucategorie 2. Voornamelijk het aspect 'Geluid' speelt hierbij een rol. In paragraaf 4.5 zijn de resultaten van een akoestisch onderzoek naar industrielawaai beschreven en is onderbouwd dat er geen hinder van de bedrijven aanwezig is. Nader onderzoek is niet nodig.

Geurhinder

Door onderzoek en adviesbureau Buro Blauw is een onderzoek gedaan naar de geuremissie concentratie aan de Heereweg 331 in Lisse. Deze is op 19 maart 2022 opgeleverd.

Vanuit het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- De hoogste berekende geurconcentratie ter hoogte van de beoogde kantoren en appartementen bedraagt 0,3 ouE/m³ als 98-percentiel en 0,6 ouE/m³ als 99,9-percentiel bedraagt. Hieruit volgt dat er volgens de VNG brochure sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect geur.
- De berekende concentraties bij de beoogde kantoren en appartementen zijn gelijk of lager dan de concentraties bij bestaande woningen. Bij bestaande woningen zijn geen geurklachten bekend. Er worden voor de kantoren en appartementen eveneens geen geurklachten verwacht.

Als beoordelingskader is de VNG richtlijn Milieuzonering nieuwe stijl uit 2019 gebruikt. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de VNG Handreiking bedrijven en milieuzonering (2009) gebruikt.

Het toetsingskader uit 2019 wijkt af van het vaak gebruikte Zuid-Hollandse Geurhinderbeleid, maar wordt mogelijk in de toekomst de standaard, omdat het ook in de Staalkaarten voor het omgevingsplan als toetsingskader wordt gebruikt. Gemeente Lisse heeft geen eigen vastgesteld geurhinderbeleid. Daarom moet er een keuze worden gemaakt welk toetsingskader passend is voor de beoordeling van de geursituatie.

Het gekozen beoordelingskader is (in overleg met de Omgevingsdienst) een passend kader voor het toetsen van het aanvaardbaar geurhinderniveau. Met de gekozen uitgangspunten is aangetoond dat er op de planlocatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect geur. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten behoeve van de geurconcentratie. Het volledige rapport is in de bijlage toegevoegd.

Conclusie bedrijven en milieuzonering

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.5 Geluidhinder

Aanleiding

Aangezien woningen geluidgevoelig zijn, dient overeenkomstig de Wet geluidhinder (Wgh) beoordeeld te worden of aan wet- en regelgeving wordt voldaan en sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat ter plaatse van de nieuwe woningen een (akoestisch) aangenaam woon- en leefklimaat gewaarborgd dient te zijn.

Geluidsoverlast kan veroorzaakt worden door lawaai afkomstig van industrie, railverkeer, wegverkeer en/of luchtvaartverkeer. Er bevinden zich in de buurt van het plangebied geen grote lawaaimakers overeenkomstig bijlage 1 onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor), noch een gezoneerd industrieterrein conform artikel 40 Wgh (industrielawaai). Ook ligt het plangebied niet binnen een geluidszone ('20 Ke-contour') van een luchthaven (luchtvaartverkeerslawaai).

Beoordeling planvoornemen wegverkeerlawaai

In het akoestisch onderzoek wegverkeer worden de geluidsbelastingen gepresenteerd ten gevolge van wegverkeerslawaai van Westelijke Randweg (N208), Laan van Rijckevorsel, Heereweg, Achterweg Zuid en de 1e Poellaan.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat vanwege de Laan van Rijckevorsel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Daarnaast wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ook overschreden vanwege wegverkeer op de Heereweg en de 1e Poellaan.

Hierbij is zowel getoetst aan de feitelijke (met terugliggende bovenste verdieping) als de maximale planologische situatie (gevels op de grens van het bouwvlak).

Doordat op de grenzen van het bouwvlak is gerekend, kan nog niet de geluidsbelasting op de gevels voor individuele woningen bepaald worden en of elke woning over een geluidluwe gevel beschikt. Dit komt niet alleen doordat de exacte ligging bepalend is voor de geluidsbelasting maar ook omdat eventuele afschermingen/of reflectie van woningen nog niet inzichtelijk kan worden gemaakt.

Feitelijke invulling

Om dit inzichtelijk te maken is in paragraaf 3.3 van het akoestisch onderzoek ook de geluidsbelastingen op de gevel van het ingevulde plan bepaald. Uit deze onderzoeksresultaten blijkt dat vanwege de Laan van Rijckevorsel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden op de noord-, west- en oostzijde van het woongebouw. De geluidsbelasting bedraagt vanwege de Laan van Rijckevorsel ten hoogste 58 dB inclusief 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh. De maximaal toelaatbare waarde volgende Wet geluidhinder wordt nergens overschreden.

Daarnaast wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ook overschreden vanwege wegverkeer op de Heereweg en de 1^e Poellaan. De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste respectievelijk 50 dB en 50 dB. De ten hoogste toelaatbare waarde van 63 dB gesteld in de Wet geluidhinder wordt niet overschreden.

Conform het geluidsbeleid dient bij overschrijden van de voorkeursgrenswaarde de woning over tenminste één geluidsluwe gevel te beschikken. Tevens dient de buitenruimte aan deze zijde gesitueerd te worden en dient akoestische compensatie te worden toegepast. Op woningniveau wordt niet aan deze eis voldaan. Op gebouwniveau wordt wel aan de eis voldaan. Aan de zuidzijde van enkele appartementen aan de westzijde zijn de gevels geluidsluw.

Hogere waarden besluit

Omdat de hoogste toelaatbare waarde van 63 dB uit de Wet geluidhinder niet wordt overschreden, is een hogere waarden besluit mogelijk. Gelet op het voorgaande kunnen burgemeester en wethouders van de gemeente Lisse ontheffing van de voorkeurswaarde geven voor de realisatie van de woningen. De ontheffing heeft betrekking op een geluidsbelasting van ten hoogste 58 dB vanwege de Laan van Rijckevorsel en 50 dB vanwege Heereweg en 1^e Poellaan.

Uit het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is gebleken dat voor een aantal appartementen de geluidsbelasting hoger is dan 53 dB. Het gemeentelijk geluidsbeleid opgesteld door de ODWH stelt dat in zo'n geval (aanvragen van hogere grenswaarden >53 dB) een buitenruimte niet aan de hoogstbelaste zijde gerealiseerd worden tenzij dit stedenbouwkundig niet goed op te lossen valt. Omdat er sprake is van enkele eenzijdig georiënteerde appartementen gaat, is het stedenbouwkundig niet anders op te lossen.

In dat geval moet onderzocht worden of de buitenruimten afsluitbaar uitgevoerd kunnen worden. Het toepassen van een geluidreducerend scherm is stedenbouwkundig niet wenselijk. Binnen de regels is een nadere eis opgenomen, waarin is opgenomen dat de (gevel)belasting van de woningen niet meer mag bedragen dan de vastgestelde hogere waarden.

Omdat diverse maatregelen niet toegepast kunnen worden, moet er van het geluidbeleid afgeweken worden. Eén mogelijke manier om hier van af te wijken is door akoestisch compenserende maatregelen toe te passen. Welke akoestische maatregelen en in welke gradatie die toegepast dienen te worden is afhankelijk van de gemeente. Dit is overigens ook wel iets wat opgenomen is in het gemeentelijk geluidsbeleid, zie hieronder:

'Het is vooraf bijzonder lastig de omstandigheden aan te geven die afwijking van het geluidbeleid rechtvaardigen. De ervaring die de afgelopen jaren is opgedaan met de nieuwe hogere waarde procedure biedt hiervoor een handvat.'

In de bijlage 5 van het rapport wordt een totaaloverzicht van de geluidsbelastingen, de gecumuleerde geluidsbelastingen en de hogere waarden weergegeven. Tevens dient te worden aangetoond dat de woningen voldoen aan afdeling 3.1 uit het Bouwbesluit. Bij het bepalen van de geluidswering van de gevels dient te worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidsbelasting. Deze bedraagt ten hoogste 64 dB op noordoostgevel van het gebouw.

Het onderzoek is als bijlage toegevoegd. Er wordt een hogere waarden besluit aangevraagd. Omdat dit ook is verankerd in de regels, is aangetoond dat het onderdeel wegverkeerslawaaï de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg zit.

Beoordeling planvoornemen industrielawaai

Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidsniveaus ten gevolge van het dichtbijgelegen bedrijf 'Home Society' op de nieuw te realiseren woningen. Het onderzoek is gebaseerd op een inventarisatie van de bedrijfsvoering, literatuurgegevens en Alcedo-expertise. Aan de hand van de verkregen gegevens is een akoestisch rekenmodel vervaardigd waarmee de geluidsniveaus zijn berekend.

De optredende maximale geluidsniveaus als gevolg van dichtslaande autoportieren hoeven conform het Activiteitenbesluit in de dagperiode niet inzichtelijk gemaakt en getoetst te worden. Aangezien het hier een bestemmingsplanwijziging betreft, zijn in dit onderzoek de optredende maximale geluidsniveaus als gevolg van dichtslaande autoportieren in de dagperiode wel inzichtelijk gemaakt en beoordeeld.

Uit het onderzoek blijkt dat bij de appartementen sprake is van overschrijdingen van de richtwaarden voor een gemengd gebied. De overschrijding bedraagt ten hoogste 3 dB en wordt veroorzaakt door dichtslaande portieren. Deze overschrijding berekend op basis van de ontwerptekeningen voor dit bestemmingsplan. Omdat er uitgegaan moet worden van het bouwvlak (en niet enkel van de beoogde invulling) is een extra motivatie nodig.

Als uitgegaan wordt van het bouwvlak bedraagt de geluidsbelasting in de dagperiode maximaal 80 dB(A). Hiermee worden de richtwaarde voor gemengd gebied maximaal 10 dB(A) overschreden. Als uitgegaan wordt van het ingevulde plan dan bedraagt de overschrijding maximaal 3 dB(A). Om de overschrijding van 3 dB (A) weg te nemen is uit een verkennende berekening gebleken dat een geluidsscherm met een totale lengte van 75 meter en een hoogte van ca. 6 meter nodig langs de zuidoostelijke en zuidwestelijke perceelgrens van Home Society. Een afscherming met dergelijke afmetingen is op deze locatie landschappelijk ongewenst en is bovendien zeer kostbaar. In het verlengde hiervan zal een afscherming om de overschrijding van 10 dB(A) op de grenzen van het bouwvlak weg te nemen ook landschappelijk ongewenst en zeer kostbaar zijn.

Van belang is dat bij een maximaal geluidsniveau van 80 dB(A) op de grenzen van het bouwvlak, bij een gemiddelde geluidswering van de gevels van 25 dB(A), in de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat voor wat betreft de maximale geluidsniveaus. Hiervoor wordt uitgegaan van de in het Activiteitenbesluit gestelde grenswaarde voor het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) van 55 dB(A)-etmaalwaarde voor het binnenniveau.

In nieuwbouwsituaties is met huidige bouwtechnieken een geluidswering van 22 dB zonder meer realiseerbaar zonder dat hier aanvullende voorzieningen in de gevel voor benodigd zijn. In geval dat op de grenzen van het bouwvlak gebouwd wordt, dient rekening te worden gehouden met aanvullende gevelweringsmaatregelen om een gevelwering van 25 dB te realiseren. Hierbij

dient gedacht te worden aan het toepassen van een zwaardere beglazingswijze in combinatie met dubbele kierdichting voor de te openen delen. Onder voorwaarde dat de binnenwaarden in de woningen worden gerespecteerd, dus bij toepassing van aanvullende gevelweringvoorzieningen met een totale geluidwering van tenminste 25 dB, kunnen de hogere geluidsniveaus vanwege Home Society bij de nieuwe woningen acceptabel geacht worden en wordt Home Society niet in haar activiteiten beperkt. Gelijktijdig is voor de nieuwe woningen sprake van een goed woon en leefklimaat.

Door de realisatie van het plan wordt in de toekomstige situatie uitsluitend gebruik gemaakt van de inrit aan de 1e Poellaan en verdwijnt de inrit aan de Laan van Rijckevorsel. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat het exclusief gebruik maken van de inrit aan de noordoostzijde leidt tot een toename van 2,06 dB (afgerond maximaal 2 dB) voor de bestaande woningen aan de 1e Poellaan 4 en 12. Een toename van 2 dB is nauwelijks waarneembaar voor het menselijk oor.

Ook is van de worst- case scenario uitgegaan waarbij alle voertuigen van personeel en bezoekers in de bestaande situatie vanaf de Laan van Rijckevorsel naar het bedrijf toerijden. In de praktijk bestaat er in de huidige situatie een verdeling over de beide inritten waardoor de toename hoogstwaarschijnlijk lager ligt dan 2 dB.

Geconcludeerd wordt dat het alleen gebruik maken van de inrit aan de noordoostzijde geen aantasting van het woon-en leefklimaat betekent voor de bestaande woningen aan de 1e Poellaan 4, 8, 10 en 12. In de toekomstige situatie, waarbij de rijroute van de bezoekers en personeel is verlegd naar de inrit aan 1e Poellaan, bedraagt de hoogste waarde van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau 52 dB(A). Dit betreft de westgevel van de woning aan de 1e Poellaan 12.

Hiermee is sprake van een overschrijding van 2 dB van de grenswaarde van 50 dB(A) volgens het Activiteitenbesluit en de richtwaarden voor een gemengd gebied.

Voor de overschrijding van de grenswaarde van 50 dB(A) voor de dagperiode volgens het Activiteitenbesluit kan een maatwerkvoorschrift worden opgesteld. Voorwaarde hierbij is dat de waarde van het binnenniveau 35 dB in de geluidgevoelige ruimte van de woning is gewaarborgd. Hiervoor dient de geluidwering van de gevel ten minste 17 dB te bedragen. Op basis van visuele waarnemingen middels Street view (Google Earth) wordt aangenomen dat hieraan wordt voldaan.

Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau wordt in de dagperiode uit de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarden voor gemengd gebied voldaan (zie 4.2.1 uit het rapport). Hieruit blijkt dat ter plaatse van het bouwvlak sprake is van een goed woon-en leefklimaat. Daarnaast wordt de bedrijfsvoering van het naastgelegen bedrijf niet belemmerd.

Het onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Conclusie geluidhinder

Gelet op de bevindingen uit het rapport, is een aanvraag hogere waarden nodig voor dit plan. Deze wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan doorlopen. In de regels die van toepassing zijn op dit bestemmingsplan, is een verplichting opgenomen om te voldoen aan de vastgestelde hogere waarden.

Het onderzoek naar industrielawaai toont aan dat er sprake is van een aanvaardbaar woon – en leefklimaat voor de nieuwe woningen.

4.6 Ecologie – flora en fauna

Aanleiding

De opdrachtgever is voornemens de huidige kantoorpanden en de bijbehorende ruimte aan de Heereweg 331 te Lisse voor een deel te slopen en te vervangen door woningen. Voorafgaand aan deze ruimtelijke ingreep dient onderzoek verricht te worden naar de aanwezigheid van beschermde gebieden, flora en fauna, om te voorkomen dat de Wet natuurbescherming wordt overtreden. In dat kader is door IDDS een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd.

Uit de bureaustudie en biotooptoets komt naar voren dat in het plangebied meerdere geschikte verblijfplaatsen voor dwergvleermuizen aanwezig zijn. Door middel van nader onderzoek moet vastgesteld worden of het plangebied een (essentiële) functie heeft voor deze beschermde soorten. Dit onderzoek is inmiddels opgestart en zal conform het vleermuisprotocol doorlopen tot medio september 2022.

Binnen het plangebied kunnen vogels zonder jaarrond beschermd nest broeden. Algemene vogelsoorten die broeden zijn gedurende deze tijd beschermd (grootweg van 15 februari tot 15 augustus, in gebruik zijnde nesten zijn ook buiten deze periode beschermd). Het advies luidt om de werkzaamheden buiten dit broedseizoen te laten plaatsvinden of vóór het broedseizoen te beginnen en continu door te werken tijdens het broedseizoen zodat vogels niet tot broeden komen in het plangebied. Indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, dient er een broedvogelinventarisatie gedaan te worden door een deskundig ecooloog. Indien er broedende vogels aanwezig zijn, moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest verlaten is.

Soorten die geen strikte bescherming genieten worden dus niet meegenomen in deze toetsing. Deze soorten zijn zodanig algemeen in Nederland dat de gunstige staat van instandhouding niet in het geding komt door de meeste projecten. Bovendien geldt voor deze soorten een vrijstelling van de verbodsbepalingen zoals weergegeven in artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 van de Wet natuurbescherming. Wel geldt de zorgplicht op grond van artikel 1.11.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De beoogde ontwikkeling heeft geen relevante effect op NNN-gebied. Ook ligt het plangebied niet in een weidevogelgebied of een strategische reservering natuur. Verder liggen er ook geen karakteristieke landschapselementen in het plangebied. De genoemde beschermde gebieden veroorzaken geen planologische belemmeringen.

De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant verstorend effect op soorten.

Aangezien de gebruiksfase van het planvoornemen wijzigt ten opzichte van de huidige gebruiksfase, is er een stikstofberekening uitgevoerd.

Het volledige rapport is als bijlage bij deze onderbouwing toegevoegd.

Nader onderzoek vleermuizen

In het plangebied is één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis geconstateerd. Een ontheffing van de Wnb met betrekking tot de gewone dwergvleermuis is noodzakelijk om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.

Tijdens het onderzoek is gebleken dat in de opstal grenzend aan het plangebied, Heereweg nummer 333, een kraamverblijfplaats van 20 gewone dwergvleermuizen aanwezig is.

Daarnaast is een zomerverblijfplaats aangetroffen in het aangrenzende pand. Vleermuizen zijn gevoelig voor lichtverstoring bij hun verblijven. Wanneer in het actieve seizoen (1 april t/m 31 oktober) van vleermuizen gewerkt wordt met (bouw)verlichting en deze verlichting op het betreffende opstal geschenen wordt, kan verstoring ontstaan van vleermuisverblijven.

In de periode 1 november t/m 31 maart zijn vleermuizen inactief en heeft verlichting geen effect, in deze periode zijn dan ook geen beperkingen. Het advies luidt daarom om in de actieve periode (1 april t/m 31 oktober) niet met (bouw)verlichting op het naastgelegen opstal te schijnen om verstoring van verblijven van vleermuizen te voorkomen. Ook in de definitieve situatie dient verlichting zodanig te worden ingericht dat de verlichting niet leidt tot verstoring van de zomerverblijfplaatsen en de kraamkolonie.

Daarnaast dient trillingarm gewerkt te worden, om verstoring door trilling van de zomerverblijfplaats te voorkomen.

Op basis van de resultaten van het nader onderzoek vleermuizen is de conclusie dat er een ontheffing Wnb nodig is. Deze wordt separaat doorlopen en is reeds aangevraagd bij het bevoegd gezag.

Zorgplicht:

De Wet natuurbescherming kent een algemene zorgplicht. Dit betekent dat zorgvuldig met aanwezige planten en dieren moet worden omgegaan. Dit geldt ook voor algemeen voorkomende en vrijgestelde soorten zoals de bosmuis. Daarom moeten de volgende maatregelen genomen worden:

- Voer de werkzaamheden rustig uit en in één richting van de doorgaande weg af. Op deze manier zijn dieren in de gelegenheid om te vluchten naar andere leefgebieden en worden ze niet de weg over gejaagd waar ze worden overreden.
- Wees tijdens de werkzaamheden alert op de aanwezigheid van (beschermde) soorten en geef deze de tijd en ruimte om te vluchten.
- Schakel steeds een deskundige in bij het aantreffen van beschermde soorten.

Conclusie flora en fauna

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd er een ontheffing Wnb nodig is. Deze wordt separaat doorlopen.

4.7 Ecologie - stikstofdepositie

Aanleiding

De uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 heeft een streep gezet door de tijdelijke vrijstelling van de stikstofuitstoot als gevolg van de sloop-, aanleg- en bouwphase, zoals opgenomen in de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn). Hierdoor dient het stikstofonderzoek net als voorheen niet alleen de gebruiksfase te beslaan, maar ook rekening te houden met (de mobiele voertuigen die ingezet worden bij) de sloop-, aanleg- en bouwphase. Bovendien zal met de intreding van de Omgevingswet ook een inspanningsverplichting gaan gelden om de stikstofuitstoot bij bouwprojecten te verminderen.

Door deze uitspraak dienen stikstofberekeningen te worden uitgevoerd zoals voor 1 juli 2021 het systeem was. Dit betekent dat zoals onder de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig kan zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Beoordeling planvoornemen

Het projecteffect is berekend met behulp van de AERIUS Calculator. Hierbij is een berekening gemaakt voor de uitstoot van de bouwmachines en het verkeer in de sloop-, aanleg-, bouwphase en het verkeer in de gebruiksfase.

De conclusie luidt dat geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden worden getroffen door deze ontwikkeling. De rekentool geeft op basis van de opgestelde input, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van het planvoornemen treedt daarom geen toename van de stikstofdepositie op in Natura 2000-gebied.

In de bijlage is de stikstofberekening met daarbij behorende bijlage ingevoegd.

Conclusie stikstofdepositie

Vanuit de stikstofberekening wordt geconcludeerd dat er geen depositie ontstaat op omliggend beschermd Natura 2000-gebied. Het plan heeft geen negatief effect op natuurgebieden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.8 Luchtkwaliteit

Aanleiding

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Aan hoofdstuk 5 is een titel toegevoegd: titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}) opgenomen. Dit zijn in ons land de meest kritische luchtverontreinigende componenten met de hoogste kans op overschrijdingen van de grenswaarden. De normen zijn op basis van gezondheidkundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidkundige grenswaarde vast te stellen.

Tabel 5: Grenswaarden NO₂ en PM₁₀ overeenkomstig bijlage 2 Wet milieubeheer

Stof	Concentratie [µg/m ³]	Omschrijving
NO ₂	40	Jaargemiddelde concentratie
	200	Uurgemiddelde waarde die max. 18 keer per jaar mag worden overschreden
PM ₁₀	40	Jaargemiddelde concentratie
	50	24-uurgemiddelde waarde die max. 35 keer per jaar mag worden overschreden
PM _{2,5}	25	Jaargemiddelde concentratie

Ter correctie van natuurlijk in de lucht voorkomend fijnstof mag een aantal dagen in mindering gebracht worden bij de toetsing van de daggemiddelde grenswaarde: de zogenaamde zeezoutcorrectie. Dit houdt in dat in het geval van overschrijding van de 24-uurgemiddelde grenswaarde van PM₁₀ gecorrigeerd mag worden met een vastgesteld aantal dagen. Het RIVM heeft dit aantal per provincie vastgesteld, vanzelfsprekend mogen voor de kustprovincies meer dagen in mindering worden gebracht dan voor verder inlandse provincies.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit. Dit programma is de onderbouwing van het derogatieverzoek van het Rijk aan de EU. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke maatregelen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren om ervoor te zorgen dat per 2011 (fijnstof) respectievelijk 2015 (stikstofdioxide) overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder AMvB en mr niet in betekenende mate (NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate

De Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL. De AMvB en Regeling "Niet in betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. De AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden. Er mag rekening worden gehouden met een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide en fijnstof). NIBM-projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

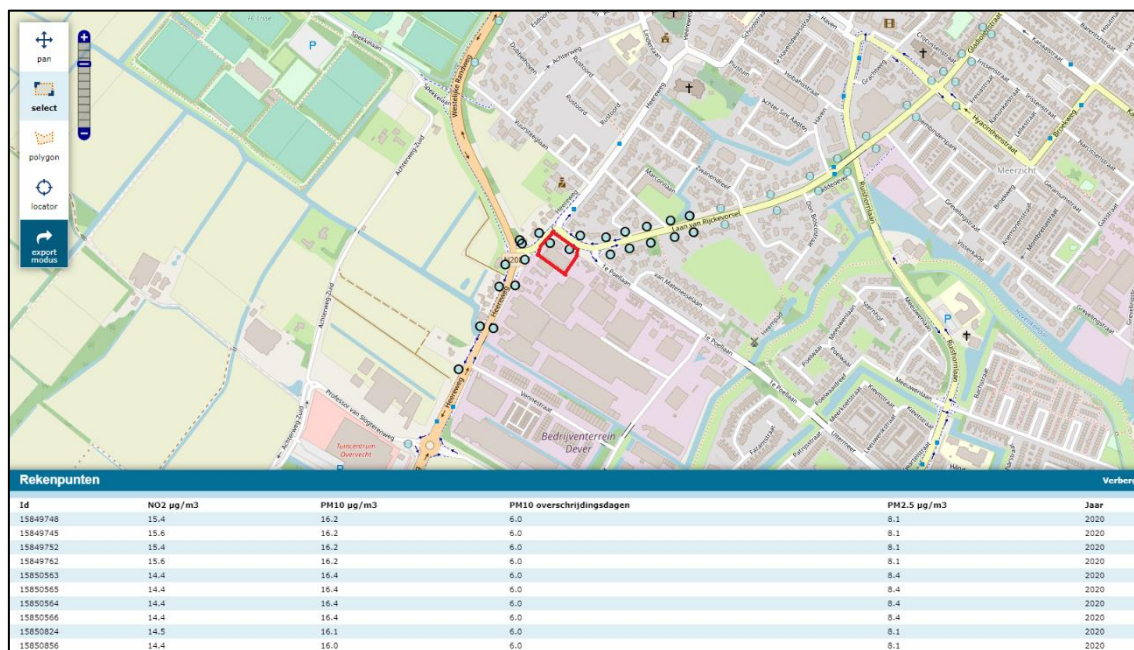
Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

Beoordeling planvoornemen

In bijlage 3A van de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met netto maximaal 1.500 woningen aan een ontsluitingsweg (of netto maximaal 3.000 woningen aan twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond hiervan wordt gesteld dat de voorgenomen planontwikkeling, met de bouw van 28 appartementen en de realisatie van een dokterspraktijk, niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het projectgebied. Deze worden getoetst aan de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool waarin deze achtergrondconcentraties langs de belangrijkste wegen zijn bepaald. In de volgende figuur zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven ter hoogte van het plangebied voor het peiljaar 2020.



Figuur 11: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in peiljaar 2020 (NSL-monitoringstool) rond plangebied

Uit bovenstaande figuur blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ langs de Heereweg en Rijckevorsel nabij het plangebied voor de voorgenoemde stoffen achtereenvolgens maximaal 15,6 en 16,4 µg/m³ zijn. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ wordt lang niet overschreden. Eenzelfde geldt voor de grenswaarde van 25 µg/m³ voor PM_{2,5}. Deze is in de nabijheid van het plangebied maximaal 8,4 µg/m³. De daggemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ van 50 µg/m³ mag overeenkomstig de Wet milieubeheer maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. In het plangebied komen maximaal 6,0 overschrijdingsdagen voor. In onderstaande tabel zijn deze bevindingen kort opgesomd.

Tabel 6: Toetsing achtergrondwaarden en grenswaarden NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀

Stof	Maximale achtergrondwaarde [µg/m³]	Jaargemiddelde grenswaarde [µg/m³]
PM _{2,5}	8,4	25
PM ₁₀	16,4	40
NO ₂	15,6	40

Conclusie luchtkwaliteit

Het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Tevens voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de gestelde grenswaarden in de Wet milieubeheer. Tevens is geen sprake van overlast ten behoeve van geurconcentraties. Het onderdeel luchtkwaliteit en geur vormt geen belemmering voor het plan.

4.9 Externe veiligheid

Aanleiding

Bij externe veiligheid gaat het om situaties waarbij een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen of als gevolg van luchtvaartverkeer nabij luchthavens, waardoor mensen die verder niets met de betreffende activiteit te maken hebben, om het leven kunnen komen. Er wordt gekeken naar de risico's verbonden aan risicovolle inrichtingen. Hier worden gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of gebruikt. Daarnaast wordt er gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het belangrijkste instrument om de externe veiligheid te waarborgen is ruimtelijke scheiding aan de hand van veiligheidsafstanden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen. Bij (beperkt) kwetsbare objecten dient gedacht te worden aan ruimten waar personen gedurende langere tijd verblijven (zoals een woning of recreatieterrein), gebouwen met grote aantallen personen (winkelcomplex, grote supermarkt, warenhuis) of personen met beperkte zelfredzaamheid (ziekenhuis, school, kinderopvang).

Naast maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld Best Beschikbare Technieken voor inrichtingen), dienen afdoende maatregelen in de omgeving te worden genomen door middel van zonering: hoe minder mensen binnen de risicocontouren van een risicovolle activiteit vallen, hoe beter de veiligheidssituatie.

De wettelijke kaders voor externe veiligheid worden gevormd door de volgende wet- en regelgeving:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transport van gevaarlijke stoffen (Bevt)
- Wet luchtvaart (obstakelvrije vlakken en veiligheidszones; voor Schiphol gelden ook het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en het Luchthavenverkeerbesluit (LVB).

Als centrale maatstaf voor het in beeld brengen van de externe veiligheidsrisico's worden de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) gehanteerd. Deze begrippen zijn in de wet eenduidig gedefinieerd, en in de wetgeving zijn normen opgenomen (grenswaarden en

richtwaarden voor het PR, en een oriëntatiewaarde voor het GR) die bepalen welke omvang van een extern veiligheidsrisico onacceptabel is.

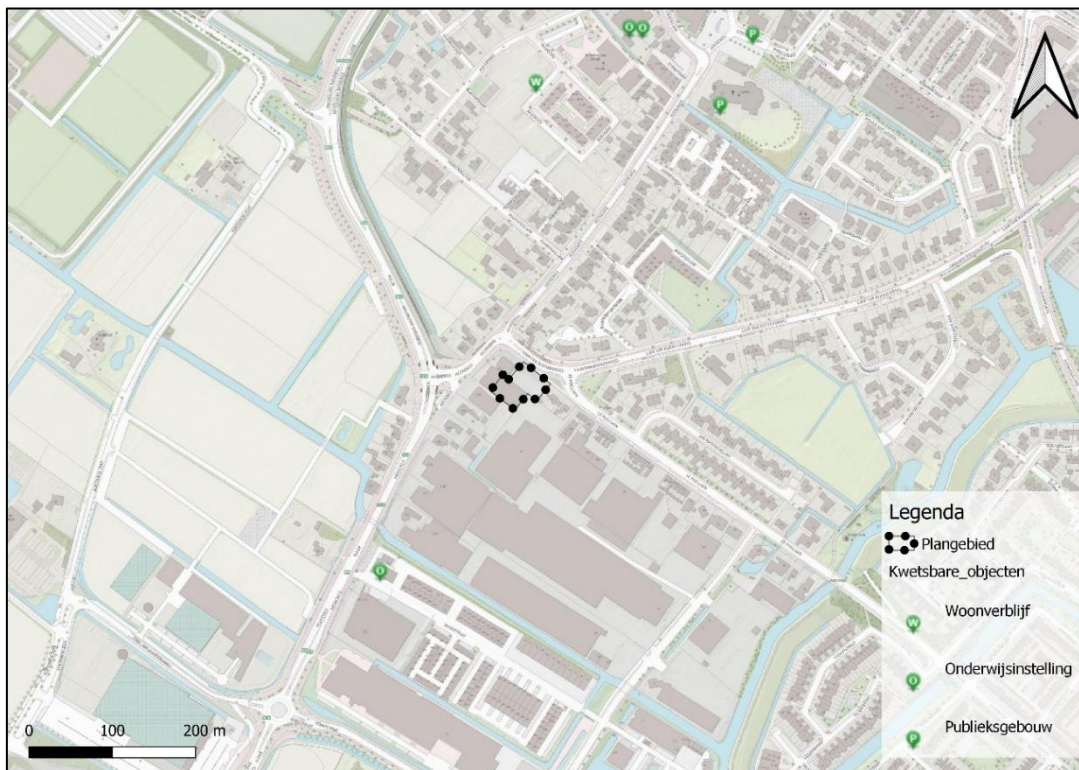
Zo beoogt de wetgeving te voorkomen dat er (beperkt) kwetsbare objecten (kunnen) worden gerealiseerd op locaties waar het PR als gevolg van risicobronnen in de omgeving hoger is dan 10^{-6} /jaar (één op een miljoen). Verder beoogt de wetgeving het bevoegd gezag een afwegingskader te bieden voor het omgaan met risicobronnen die bij een ongewoon voorval kunnen leiden tot grotere hoeveelheden dodelijke slachtoffers (maatschappelijke ontwrichting). Als het bevoegd gezag een ruimtelijk besluit wil nemen, moet daaraan een analyse van het groepsrisico voorafgaan. Indien het GR door het (te nemen) ruimtelijke besluit toe zal nemen, dient bij het ruimtelijke besluit een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

De methodiek waarmee het GR moet worden bepaald, is wettelijk vastgelegd. De uitkomsten daarvan zijn afhankelijk van de hoeveelheid aanwezige personen in de omgeving van de risicobron. Tot hoever die relevante risico-omgeving strekt, is wettelijk gedefinieerd als het invloedsgebied. Doorgaans wordt dit gebied begrensd door de 1% letaliteitsgrens (de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen komt te overlijden als gevolg van de risicovolle activiteit).

Gesteld kan worden dat aanwezigheid van personen buiten het invloedsgebied van een risicobron niet meetelt voor de hoogte van het GR dat door die risicobron wordt veroorzaakt.

Beoordeling planvoornemen

Met behulp van de Risicokaart is onderzocht of er relevante risicobronnen in de directe nabijheid van het projectgebied gelegen zijn. Hierbij is zowel gekeken naar de plaatsgebonden risico-contouren groter dan 10^{-6} /jaar als individuele risico-elementen, te weten risicovolle inrichtingen (bedrijfsactiviteiten), transport van gevaarlijke stoffen en luchtvaart. Zie onderstaande figuur.



Figuur 12: Risicokaart externe veiligheid (QGIS)

Risicovolle inrichtingen

Rondom het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Er is geen sprake van belemmering van risicovolle inrichtingen of op risicovolle inrichtingen met het planvoornemen.

Kwetsbare objecten

In de directe nabijheid van het plangebied zich geen kwetsbare objecten aanwezig. Daarom vormt het planvoornemen geen belemmering voor kwetsbare objecten en is er geen belemmering vanuit kwetsbare objecten. Op verdere afstand van het plangebied bevinden zich enkel:

- Een onderwijsinstelling;
- Woonverblijven;
- Publieksgebouwen.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Er bevindt zich geen weg in de nabije omgeving van het plangebied waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Er is geen belemmering van gevaarlijke stoffen over wegen die van negatieve invloed op het planvoornemen (kunnen) zijn.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

In de directe nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn aanwezig. Daardoor is er geen negatief effect op het planvoornemen. Er is geen belemmering van gevaarlijke stoffen over een spoorlijn. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich geen buisleiding waardoor gevaarlijke

stoffen worden vervoerd. Er is geen belemmering van een buisleiding voor het planvoornemen. Andersom vormt het planvoornemen geen belemmering voor enige buisleiding.

Luchthavenindelingsbesluit van Schiphol (LIB)

Het plangebied ligt niet binnen de afwegingszones van het LIB. Er is geen belemmering van of voor luchtverkeer. Daarom is geen nadere toetsing noodzakelijk. Onderstaand is de ligging van het plangebied ten opzichte van de afwegingsgebied van het LIB weergegeven.



Figuur 13: Plangebied t.o.v. LIB

Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Andersom bevat het planvoornemen geen risicovolle activiteiten en belemmeringen in het kader van de externe veiligheid voor de omgeving.

4.10 Watertoets

Algemeen

Door extremere neerslagintensiteiten en hogere neerslaghoeveelheden als gevolg van klimaatverandering, neemt de kans op wateroverlast toe. Voldoende ruimte voor waterberging is (zeker in ons land) dan ook cruciaal. Derhalve dient bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan aandacht besteed te worden aan de gevolgen ervan voor de waterhuishoudkundige situatie. Zo zorgen ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Om in dat geval voldoende waterberging te waarborgen, hanteren Waterschappen normen ter compensatie van de aanleg van extra verhard oppervlak. Bijvoorbeeld dat een toename van zoveel m² verhard oppervlak

gecompenseerd dient te worden door een toename van zoveel m³ waterberging.

Naast de kwantitatieve aspecten, dient er in het geval van een ruimtelijk plan ook aandacht besteed te worden aan de kwalitatieve effecten op het watersysteem. Het instrument dat hiervoor ontwikkeld is, is de Watertoets. De Watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water en berust op twee cruciale uitgangspunten:

1. Standstill beginsel: negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen. Uitgangspunt is dat ieder gebied moet voldoen aan de inundatienorm: de wettelijke veiligheidsnorm aangegeven als de gemiddelde kans per jaar op wateroverlast door hevige neerslag. Ook mag een verandering niet tot grotere afvoer naar andere gebieden leiden (afwentelen). Daarnaast moet worden tegengegaan dat de nog beschikbare ruimte in het watersysteem door ruimtelijke ontwikkelingen geleidelijk aan steeds kleiner wordt (normopvulling).
2. Verbetering: in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen, die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

Op verschillende bestuursniveaus zijn beleidsnota's verschenen die zich richten op een (zowel kwalitatief als kwantitatief) duurzaam waterbeheer. Op het hoogste niveau zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Waterplan (NW) richtinggevend. Op een lager schaalniveau zijn het beleid van het Hoogheemraadschap Delfland en de gemeente Den Haag met name relevant voor het plangebied. Dit beleid is in lijn met en in aanvulling op de plannen die Rijk en provincies hebben op het gebied van waterbeheer. Derhalve wordt hier alleen kort ingegaan op de hoofdpunten uit het beleid van het Hoogheemraadschap en de gemeente.

Waterbeheerplan 6: Water wijs de weg

Als opvolger van het Waterbeheerplan 5 is sinds 2022 het WBP6 van het Hoogheemraadschap van Rijnland van kracht. In dit plan geeft het Hoogheemraadschap aan wat haar ambities voor de periode 2022-2028 zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP6 gaat ervan uit dat goed waterbeheer van levensbelang is om in Rijnland te kunnen wonen, werken en genieten.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Bij voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het Hoogheemraadschap van 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. Gezond water is de zorgplicht om het water schoon zoals past bij de functie van het water te houden. Wat betreft de waterketen, zijnde afvalwater, wordt dit optimaal gezuiverd en onttrokken grondstoffen worden hergebruikt.

Keur Hoogheemraadschap van Rijnland

Per 13 mei 2020 is een nieuwe Keur (gewijzigd vastgesteld) en de daarbij horende uitvoeringsregels in werking getreden. De Keur is benodigd vanuit de Waterwet. Daarin zijn vastgelegd de bevoegdheden en taken van het Hoogheemraadschap, zijnde de zorg voor het watersysteem, de zorg voor het zuiveren van afvalwater, de zorg voor andere

waterstaatsaangelegenheden en waterbeheer. De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Samengevat maken de Keur en de bijbehorende uitvoeringsregels 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: waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden), watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat ge- en verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunning plichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Uitvoeringsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt. Zo zijn er voorwaarden compensatie verhard oppervlak. Indien een initiatiefnemer meer dan 500m² extra verhard oppervlak wil aanleggen is er compensatie in de vorm van open water vereist van 15% van de totale verharde oppervlakte. Als er boven de 10.000m² verhard oppervlak wordt aanlegt moet dit gecompenseerd worden aan de hand van een maatwerkberekening.

Handreiking Watertoets

Om te kunnen borgen dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of het verlenen van omgevingsvergunningen ter afwijking van een bestemmingsplan worden gehouden aan de regels uit de Keur, is in artikel 3.1.1 Bro de verplichting opgenomen voor gemeenten om nieuwe bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen ter toetsing aan het waterschap voor te leggen. Deze toets wordt ook wel de 'Watertoets' genoemd. De Handreiking Watertoets, die in december 2011 door het Hoogheemraadschap is vastgesteld, bevat richtlijnen over de waterparagraaf in ruimtelijke besluiten en de manier waarop deze wordt getoetst door het waterschap.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland biedt gemeenten de gelegenheid de planeigenschappen op een digitaal formulier in te vullen, waarna de watertoets uitwijst of het bestemmingsplan, het wijzigingsplan of de omgevingsvergunning een 'groot waterbelang' omvat en ook feitelijk contact met de afdeling plantoetsing van het hoogheemraadschap dient te worden opgenomen.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a) Het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b) Verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c) Afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d) Huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting

getransporteerd;

- e) Ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

Klimaat adaptief bouwen

Het klimaat in Nederland is aan het veranderen. De gevolgen van deze veranderingen hebben een grote impact op de maatschappij. De provincie Zuid-Holland heeft samen met verschillende partijen het 'Convenant Klimaat adaptief bouwen in Zuid-Holland' in het leven geroepen om de delta waarin we liggen adaptief te maken op deze veranderingen. Met klimaat adaptief bouwen wordt er gestreefd naar minder wateroverlast, minder hittestress, minder langdurige droogte inclusief de nodige gevolgen, minder bodemdaling inclusief de nodige gevolgen en meer biodiversiteit in vergelijking met de oude situatie. Er kan gedacht worden aan natuur inclusief bouwen, minder verharding aanleggen, meer groen in de openbare ruimte en in tuinen, zonwering plaatsen, meer regenwateropslag en verhoogde trottoirs.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Beoordeling planvoornemen

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit gebouwen en verhard terrein zoals klinkers en asfalt. Daarnaast zijn er enkele bomen en hagen ter afsluiting van het terrein.

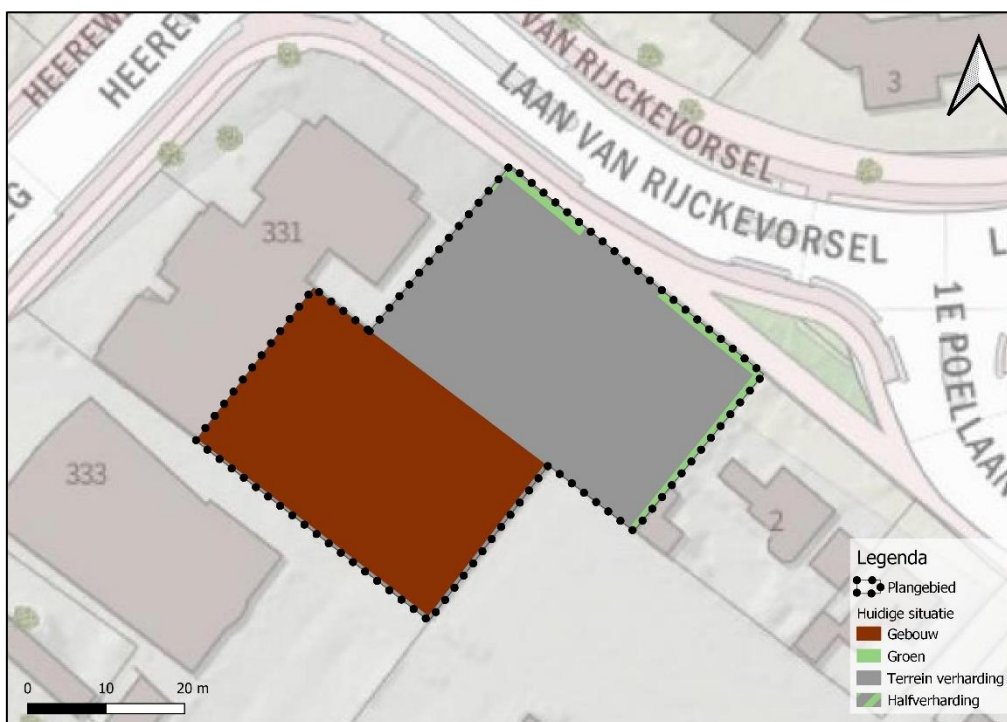
In de gewenste situatie wordt een deel van gebouw gesloopt en een nieuw pand gerealiseerd. Rondom de nieuwe gebouwen wordt groen terrein voorzien. Daarnaast worden waardevolle bomen behouden en worden enkele groenstroken aangelegd. Ook blijven de hagen rondom het terrein behouden. Op het verhard terrein worden parkeerplaatsen gerealiseerd en worden wegen en wandelpaden aangebracht. Het totaal aan verhard oppervlak neemt af ten opzichte van de huidige situatie.

In de onderstaande tabel is het verschil in verhard en onverhard oppervlak berekend. Uit de onderstaande tabel blijkt dat het totaal verhard oppervlak afneemt met circa 235 m². Daarmee is geen sprake van een hogere toename dan 500 m². Er is geen compensatie van water noodzakelijk vanuit 'het aanleggen van verharding' vanuit de uitvoeringsregels behorende bij de keur. De ontwikkeling dient te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag om advies in te winnen over de realisatie van de woningen en bedrijfspanden.

Tabel 7: Toename verharding

	Toepassing	Oppervlakte Bestaande situatie [m ²]	Oppervlakte Nieuwe situatie [m ²]	Saldo
Verhard	Verharding terrein	1104	1107	3
	Half verhard terrein	1	0	-1
	Bebouwd	899	662	-237
	<i>Deeltotaal</i>	<i>2004,0</i>	<i>1769,0</i>	<i>-235</i>
Onverhard	Openbaar groen	51	287	236
	Water	0	0	0
	Half verhard terrein	1	0	-1
	<i>Deeltotaal</i>	<i>52,0</i>	<i>287,0</i>	<i>235</i>
	Totaal	2056	2056	

Onderstaande figuren geven een beeld van de huidige terreinindeling en de gewenste terreinindeling. Hieruit valt ook op te maken dat het verhard terrein afneemt.



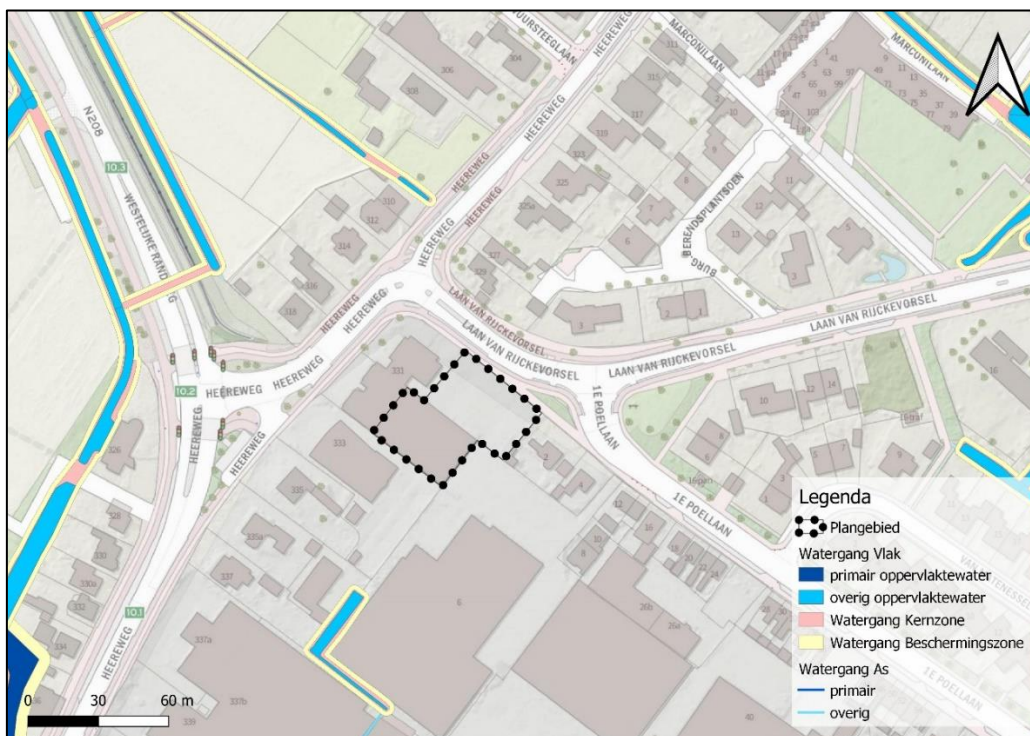
Figuur 14: Huidige terreinindeling



Figuur 15: Gewenste terreinindeling

Legger Hoogheemraadschap van Rijnland

Uit de onderstaande afbeelding wordt geconcludeerd dat er geen aangewezen beschermde watergangen binnen het of langs het plangebied aanwezig zijn. Er zijn geen maatregelen nodig als in de legger staan beschreven.



Figuur 16: Uitsnede legger Hoogheemraadschap van Rijnland

Digitale watertoets

Onderstaand is een uitsnede van de digitale watertoets weergegeven. Uit de watertoets blijkt dat de korte procedure dient te worden doorlopen aangezien waterschapsbelangen worden geraakt met het planvoornemen.

In de beoordeling is meegenomen dat wordt aangesloten op bestaande riolering. Daarnaast neemt het verhard oppervlak niet met meer dan 500 m² toe. Compensatie van water is niet benodigd. Verder is uitgegaan van een toename van lozen van meer dan 15 huishoudens in stedelijk gebied, aangezien 28 appartementen worden gerealiseerd. Er wordt geen water aangebracht of gedempt het planvoornemen en er worden geen bedrijfsmatige activiteiten verricht waardoor sprake is van verontreiniging van het verharde oppervlak. Wel zal de huisartsenpraktijk bedrijfsmatige afval hebben. De chemische afvalstoffen komen niet terecht in het openbaar riool. Deze worden gescheiden aangeboden aan de afvalverwerker.

Op basis van bovenstaande gegevens geeft de digitale de onderstaande resultaten.

De Digitale Watertoets

- 1 Kies een activiteit
Gekozen activiteit:
Digitale watertoets
- 2 Kies een locatie
WATERSCHAP
HH van Rijnland
- 3 Beantwoord de vragen

Resultaten

Korte procedure

Digitale Watertoets

Een eerste scan van de wateraspecten in uw plangebied

Resultaten op basis van uw antwoorden

Resultaten

Uitgesloten resultaten

Voor de activiteit Digitale watertoets is op basis van de gegeven antwoorden nodig:

Bij HH van Rijnland

Korte procedure

Op basis van uw locatie en gegeven antwoorden blijkt dat u waterschapsbelangen raakt.

MEER INFORMATIE

Figuur 17: Digitale watertoets Hoogheemraadschap van Rijnland

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat geen vergunningen benodigd zijn vanuit de keur, uitvoeringsregels en de legger. Geadviseerd wordt het plan voor te leggen aan het Hoogheemraadschap ter inzage. Het planvoornemen vormt geen belemmering voor het aspect water.

Conclusie Watertoets

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect water voor geen belemmering zorgt. Er is geen compensatie van water nodig. In overleg met het bevoegd gezag moet worden bepaald of en welke maatregelen benodigd zijn.

4.11 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit

Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. In dit besluit is voor nieuwbouw van woningen de EnergiePrestatieNormering (EPN) opgenomen.

De EPN houdt in dat eisen worden gesteld aan het maximale energieverbruik van het gebouw. Dit is vastgelegd in een getal: de EnergiePrestatieCoëfficiënt (EPC). Sinds 1995 is het verplicht een EPC-berekening in te dienen in het kader van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Voor alle nieuw te realiseren bouwwerken zullen EPC-berekeningen moeten worden uitgevoerd, op welke wijze de aspecten 'energie' en 'duurzaamheid' bij het bouwen betrokken worden. De EPC voor woningen is per 1 januari 2011 aangescherpt naar 0,6. In 2015 wordt dit aangescherpt naar 0,4 en in 2020 moeten woningen energieneutraal zijn (EPC van 0). Voor de geplande woning geldt, dat deze minimaal moet voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen met betrekking tot duurzaamheid en energie. Het treffen van een verdere uitwerking op het gebied van duurzaamheid en energie zal door de initiatiefnemer zelf worden bepaald.

HLTsamen

HLTsamen maakt gebruik van de methode duurzame gebiedsontwikkeling (DGO). Daarvoor heeft HLT een lijst met voorgestelde maatregelen opgesteld die ingaat op de thema's Hittestress voorkomen, bevorderen lokale biodiversiteit en natuurinclusief beheer.

Gasloos

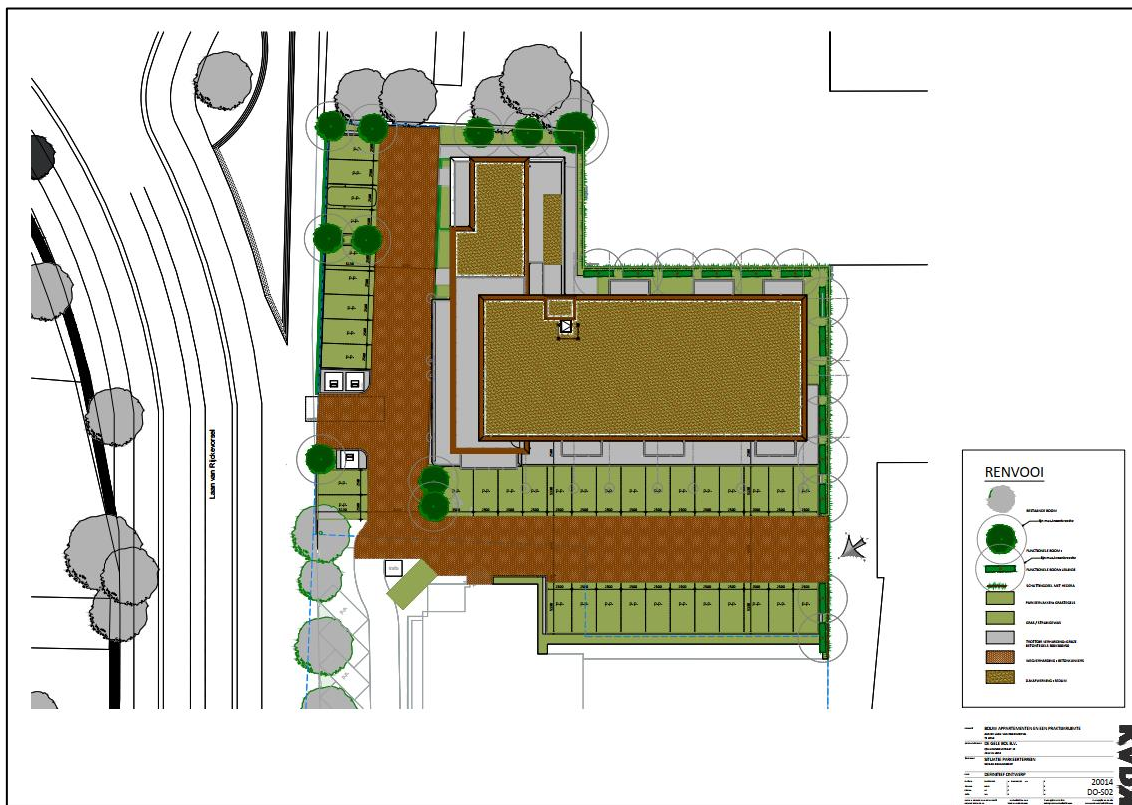
Sinds juli 2018 is de Wet voortgangstransitie gewijzigd en dienen woningen aardgasvrij te worden opgeleverd.

Beoordeling planvoornemen

Sinds 1 juli 2018 dienen woningen gasloos te worden opgeleverd. De nieuwe appartementen worden daarom gasloos opgeleverd. Met de bouw van de woningen wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de Flora en Fauna, Water, en Duurzaamheid. Daar waar mogelijk worden duurzame materialen gebruikt bij de ontwikkeling, waarbij gedacht wordt aan sedum daken, een vergroening van het achterterrein met een heg en het (her)planten van bomen.

De gemeente heeft een berekening gemaakt en zij geven aan dat er in totaal 31 bomen nodig zijn. Per woning is er 1,1 boom nodig. Uit de informatie van de gemeente blijkt dat er 21 functionele, 9 structuur en 1 waardevolle boom aanwezig zijn. Indien de bomennorm niet gehaald wordt dan zal dus in het bomenfonds een bijdrage gestort moeten worden of op een andere manier gecompenseerd moeten worden.

Het plan voorziet in de aanplant van 16 bomen. Meer bomen is helaas niet mogelijk in verband met de benodigde ruimte voor bijvoorbeeld parkeren. In de anterieure overeenkomst wordt dit tussen de gemeente en de opdrachtgever verder afgesproken. Ook is er een groenplan voorgelegd bij de gemeente waarin een verbetering wordt voorgesteld voor het plangebied.



Figuur 18: Situatie met sedumdak, parkeerplaatsen en bomen

Hittestress voorkomen

In dit stadium wordt gesteld dat de ambitie is het dak van het appartementencomplex tot een groen dak te maken. Dit dak houdt daarmee water na regenval vast en voert dat langzamer af, en fungeert tegen de hitte van de zon. Hiermee wordt aangesloten op de maatregel 'verhogen van hoeveelheid groene daken' vanuit het HLT.

Daarnaast wordt het terrein zo groen mogelijk ingevuld. Er worden 19 bomen geplaatst en er komt meer ruimte voor horizontaal groen in de vorm van grasveldjes en planten. Dit sluit aan op de maatregelen die HTLSamen stelt. Zo worden alle parkeerplaatsen uitgevoerd met een openstructuur in de vorm van half verharding met de mogelijkheid voor beplanting.

Bevorderen lokale biodiversiteit

Daar waar mogelijk wordt het pand natuurinclusief gebouwd. Het plangebied wordt zo groen mogelijk ingevuld met behoud van enkele bestaande bomen. De nieuw te plaatsen groene afscheiding aan de zuidzijde, vormt een groene buffer tussen de functie wonen en bedrijven. Het plaatsen van een heg is goed voor heg-minnende vogelsoorten. HOEK groen heeft specifiek voor deze ontwikkeling een memo opgesteld waarin het groenconcept wordt beschreven. Daarin is te zien hoe de buitenruimte bewust wordt ingericht om een leefbare en veerkrachtige leefomgeving te maken.

Door te focussen op de kwaliteit van- en de gelaagdheid van beplantingen in plaats van kwantiteit, sluit de beplanting beter aan bij de lokale omgeving en - biodiversiteit. Bij het kiezen van boomsoorten, is waar het kan, gekozen voor inheemse boomsoorten. Inheemse boomsoorten hebben in sommige gevallen moeite met hogere mate van verharding in de directe omgeving. Dus wordt voor de bomen die omringd zijn door verharding meer

klimaatadaptieve soorten gekozen. Deze boomsoorten zijn beter bestand tegen de hittestress, overvloedige neerslag en verharde omgeving. Daarnaast bieden de boomsoorten extra nectar of vruchten aan voor de desbetreffende soortgroep. Tevens wordt er gebruik gemaakt van diverse hagen.

Hagen zijn een belangrijk type landschapselement. Als lijnvormige structuur biedt het een snelweg voor kleine knaag- en zoogdieren. Hagen dienen als schuilplaats voor kleine vogelsoorten. Tevens kunnen hagen die bestaan uit besdragende soorten als foerageergebied dienen voor vogelsoorten.

Voor het opvullen van de vakken onder de kroonprojecties die meer omringd zijn door verharding, wordt het concept Green-to-Colour® toegepast. Hiermee worden kleurrijke en nectar-gevende vaste planten aangeplant. Een inheems kruidenmengsel of inheems grasmengsel kan worden ingezaaid op de resterende oppervlakken voor extra kleur, biodiversiteit en natuur-inclusiviteit.

De complete memo is als bijlage toegevoegd.

Conclusie duurzaamheid

Gelet op het bovenstaande is er voldoende aandacht voor duurzaamheid. Er is veel aandacht voor een natuurinclusief ontwerp en het voorkomen van hittestress.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanleiding

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. Hiertoe staan in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage activiteiten opgesomd die mogelijk leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor activiteiten die genoemd staan in de eerste kolom van onderdeel C geldt dat zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, deze zijn dan ook direct m.e.r.-plichtig. In de eerste kolom van onderdeel D staan activiteiten opgesomd waarvan niet vaststaat of deze leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor dient dan ook een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

De voorgenomen ontwikkeling staat niet direct genoemd in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Het dichtst in de buurt komt de beschrijving in de eerste kolom van onderdeel D onder 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r.: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In de tweede kolom staan de drempelwaarden genoemd voor deze activiteit, hierbij gaat het erom of de activiteit betrekking heeft op één van de volgende genoemde punten:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn

milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

1. De kenmerken van de projecten;
2. de plaats van de projecten;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Beoordeling planvoornemen

Het plan betreft het slopen van een bedrijfspand en de realisatie van een gebouw voor 28 appartementen en een dokterspraktijk. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Het totale volume wordt verminderd van 8.200 m³ naar 7.659 m³. Hoewel er door de sloop/nieuwbouw strikt genomen geen sprake is van het transformeren van een bestaand gebouw, kan dit, als het gaat om het bouwvolume en oppervlak, hiermee wel worden gelijkgesteld.

Geconstateerd wordt dat het plan is gesitueerd in het stedelijk gebied van Lisse, aan de rand van woonbebouwing. Daarnaast is de omvang van 28 appartementen, ten opzichte van de drempelwaarde van 2.000 woningen, kleinschalig te noemen. De volgende constatering is van toepassing op dit plangebied:

- het plangebied ligt aan de rand van woonbebouwing in het stedelijk gebied van Lisse
- de omvang is beperkt met 28 appartementen en een dokterspraktijk op een plek waar reeds een bouwwerk staat;
- het, te herbouwen gedeelte, kent eveneens een omvang van 3 verdiepingen.
- het totale bouwvolume neemt iets afneemt ten opzichte van de huidige situatie.

Gelet op deze bevindingen is er hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. (D 11.2). Een vormvrije m.e.r.-beoordeling en m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet nodig.

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het totale bouwvolume neemt af. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling en m.e.r. beoordelingsbesluit is niet nodig.

5. Juridische aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de in de vorige hoofdstukken toegelichte beoogde ruimtelijke situatie in het plangebied juridisch is vertaald in planregels en de bijbehorende verbeelding.

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 Opzet van de planregels

De regels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Hierna wordt kort ingegaan op de inhoud van de regels per hoofdstuk.

De regels zijn opgesteld met als uitgangspunt de geldende regels uit het onderliggende moederplan. Indien verwezen wordt naar een bepaling en/of een bestemming welke niet wordt genoemd in dit bestemmingsplan, wordt verwezen naar het daarvoor geldende bestemmingsplan, te weten 'Bedrijventerrein Lisse'. Ook is er gebruik gemaakt van het bestemmingsplan 'Lisse Dorp 2010' (en diens herzieningen) en het bestemmingsplan 'Heereweg 31a33a' om enkele begrippen, bestemmingen en regels aan te laten sluiten op de laatste inzichten. Ook het paraplubestemming 'Herziening begrippen' is meegenomen voor enkele begrippen. In de slotregel is de naamgeving van dit bestemmingsplan bepaald.

5.3 Uitleg van de planregels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die genoemd worden in de planregels. Dit artikel voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden. Evenals de begripsbepalingen voorkomen de bepalingen inzake de wijze van meten interpretatieverschillen bij de toepassing van de planregels.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - verblijfsgebied

De gronden welke zijn omgeven door de bestemming wonen, zijn bestemd als verkeer – verblijfsgebied. De gronden worden met name gebruikt voor parkeervoorzieningen. Binnen de bestemming is een overkapping voorzien in de vorm van een verblijfsdek. Ook de berging, de pergola's en overige loopverbindingen zijn toegestaan binnen deze bestemming.

Artikel 4 Wonen

De gronden aangewezen als bestemming wonen, zijn bestemd voor een gestapeld wooncomplex. De regels zijn gebaseerd op het bestemmingsplan 'Lisse Dorp 2010' (en herzieningen) omdat deze beter aansluiten dan de regels uit het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'.

De verbeelding bevat één bouwvlak en kent een functieaanduiding 'praktijkruimte'. Binnen deze functieaanduiding is het mogelijk om, enkel op de begane grond, een maatschappelijke voorziening in de vorm van een huisartsenpraktijk op te richten.

Gevellijn

Om de hoofdorïëntatie van de belangrijkste gevel van de woningen te regelen is de figuur 'gevellijn' toegepast. Karakteristieke voorgevels en heldere rooilijnen in een straat worden zo juridisch vastgelegd. Voor de gevellijnen zijn alleen ondergeschikte bouwdelen toegestaan (zoals bijvoorbeeld erkers en balkons) zodat de uitstraling van de woningen en het stedenbouwkundige profiel van de wegen wordt gewaarborgd. Door middel van de gevellijnen is ook direct inzichtelijk gemaakt waar de hoofdgebouwen zijn gelegen. Bouw van hoofdgebouwen elders is niet toegestaan. Opgemerkt wordt dat de bovenste verdieping terugliggend is. Dit is beter voor de akoestische situatie ter plaatse.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 3

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden is een dubbelbestemming opgenomen. (Grond)werkzaamheden die over een oppervlakte van meer dan 1.000 m² (Waarde - Archeologie 3) uitgevoerd worden, mogen pas uitgevoerd worden nadat middels onderzoek is vastgesteld dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel is opgenomen dat bestaande afwijkingen behouden mogen blijven, mits deze afwijkingen niet vergroot worden. Tevens is in dit artikel ook opgenomen dat een perceel niet zodanig gebruikt of bebouwd mag worden dat een naastgelegen perceel onbruikbaar zou worden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is opgenomen dat onder verboden gebruik ten aanzien van gebouwen en gronden wordt verstaan.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt de procedure voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid geregeld evenals de voorwaarden voor het toepassen van de toetsingscriteria toepassing afwijkingsbevoegdheid.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

In dit bestemmingsplan is opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen (maximaal 3 meter).

Artikel 11 Overige regels

In andere artikel wordt verwezen naar bepaalde wettelijke regelingen. Dit artikel regelt de peildatum van deze wetten bij de toepassing van het bestemmingsplan.

*Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.***Artikel 12 Overgangsregels**

Het overgangsrecht is opgenomen conform artikel 3.2.1 en artikel 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. De overgangsregels regelen het overgangsrecht voor de bebouwing en het gebruik van de bebouwing in het plangebied. Uit oogpunt van behoorlijk bestuur dienen bestaande bebouwing en bestaand gebruik, welke afwijken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels, te kunnen worden voortgezet (overgangsregels).

Artikel 13 Slotregel

De slotbepaling geeft aan onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. De voorgenomen ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan, zijn besproken met belanghebbenden. Daarnaast dient het plan in overwegende mate op maatschappelijk draagvlak te kunnen rekenen. De ervaring leert dat het niet altijd mogelijk is om alle belanghebbenden bij dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen volledig tegemoet te komen. De raadpleging van belanghebbenden tijdens verschillende fasen in het planvormingsproces moet er dan ook vooral toe leiden dat het bevoegd gezag een goede afweging kan maken tussen eventuele tegenstrijdige ruimtelijke belangen.

Vooroverleg

Dit plan volgt de geldende wettelijke procedure. Overeenkomstig artikel 1.3.1 Bro is er een vooraankondiging van het bestemmingsplan gedaan. Op grond van artikel 3.1.1 van de Bro zijn burgemeester en wethouders verplicht gesteld bij de voorbereiding van onderliggend nieuw bestemmingsplan in overleg te treden. Het vooroverleg conform art. 3.1.1, Bro jo 3.1.6 met de besturen van andere gemeenten, het waterschap, de provincie, de inspecteur op de ruimtelijke ordening en de Veiligheidsregio Haaglanden is opgestart. Deze diensten zijn belast met de belangenbehartiging welke in het geding zijn. De instanties zijn in kennis gesteld door middel van een bericht. De reacties van de vooroverlegpartners zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan en alle daarbij behorende stukken hebben vanaf woensdag 15 februari 2023 tot en met dinsdag 29 maart 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. Hierop zijn geen reacties binnen gekomen.

Vaststelling bestemmingsplan

Op 15 juni 2023 is het bestemmingsplan ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vastgesteld door de gemeenteraad van Lisse. Na de wettelijke publicatie is het plan onherroepelijk.

Participatie

Vanuit de initiatiefnemer is er een uitgebreid participatietraject opgestart. Van deze participatie wordt een verslag gemaakt. Dit verslag is goedgekeurd door de gemeente en is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat overeenkomstig Hoofdstuk 6 in de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en de plankosten, deze verhaald moeten kunnen worden op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal gewaarborgd is. Zowel de gemeentelijke kosten, als de kosten van de initiatiefnemer zijn hiermee gedekt. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar.

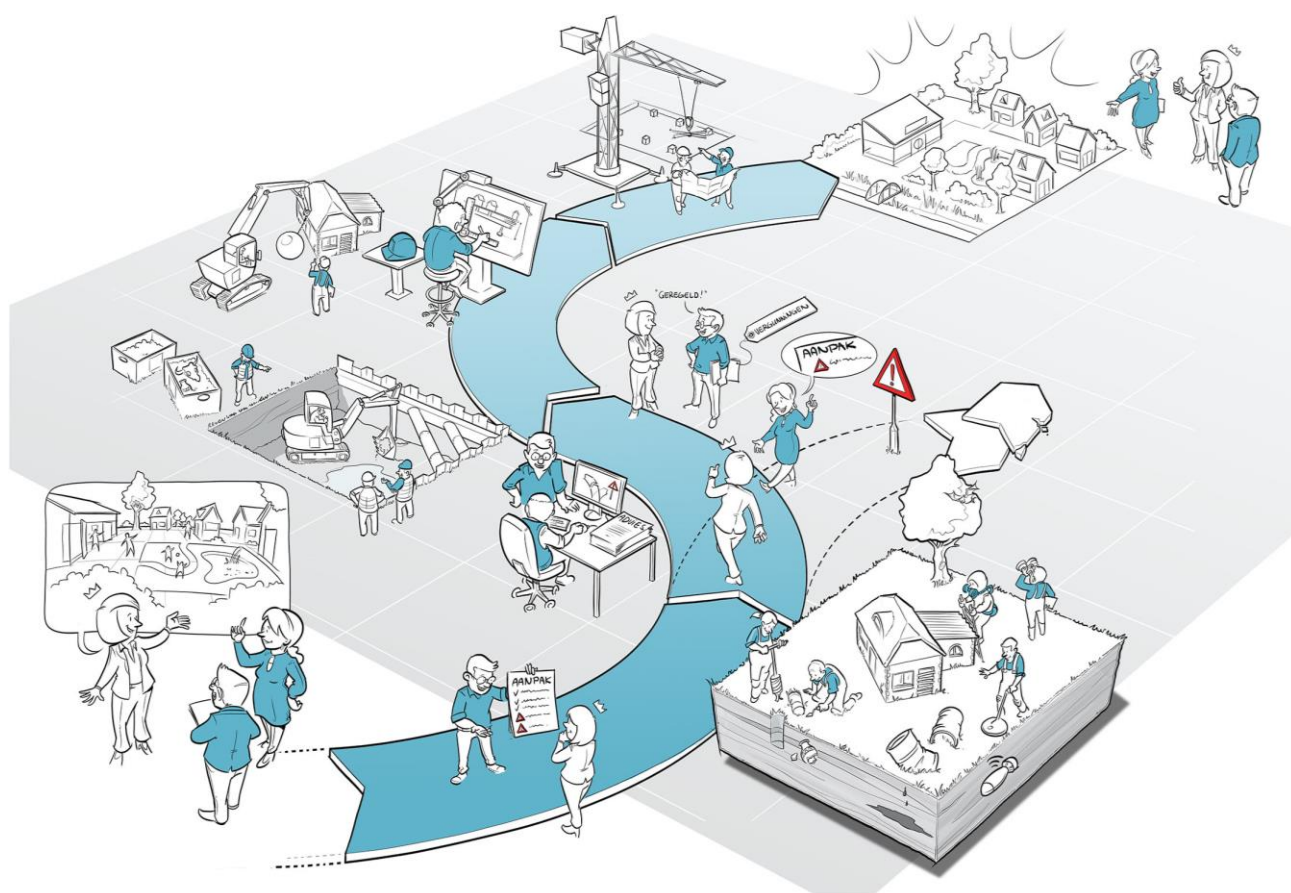
6.3 Eindconclusie

Geconcludeerd wordt dat het project, in overeenstemming met de in de voorgaande hoofdstukken gegeven omschrijving van het project en projectgebied, zowel ruimtelijk als milieu hygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

7. Bijlagen

- Bijlage 1. Geuronderzoek
- Bijlage 2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 3. Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 4. Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 5. Bodemonderzoek
- Bijlage 6. Archeologisch onderzoek
- Bijlage 7. Ecologisch onderzoek (quickscan)
- Bijlage 8. Nader onderzoek ecologie
- Bijlage 9. Vergunningscheck Digitale Watertoets
- Bijlage 10. Memo natuurinclusieve inrichting
- Bijlage 11. Participatieverslag
- Bijlage 12. Besluit hogere waarden
- Bijlage 13. Akoestisch onderzoek besluit hogere waarden

Bestemmingsplan Laan van Rijckevorsel 2 en 4 - Regels





Planstatus: Vaststelling

Bestemmingsplan Laan van Rijckevorsel 2 en 4 - Regels

Identificatie	:	NL.IMRO.0553.LvRijckevorsel2en4-vax1
Kenmerk	:	A0117/JLA/BP
Plangeschiedenis	:	Ontwerp [12 januari 2023] Vaststelling [15 juni 2023] Raadsbesluit [15 juni 2023]
Contactpersoon	:	Dhr. J.C. Langeweg MSc

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

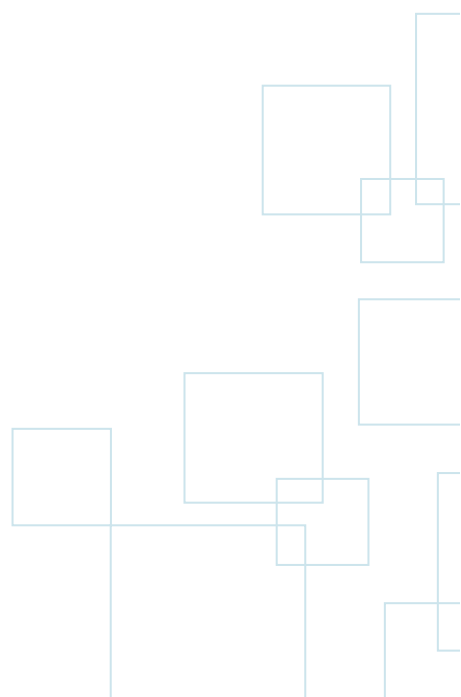


integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

II. REGELS

IDDS
's-Gravendijckseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.NL

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
T 071 – 402 85 86



Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels.....	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels.....	14
Artikel 3	Verkeer – Verblijfgebied	14
Artikel 4	Wonen	14
Artikel 5	Waarde – Archeologie 1	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 7	Algemene bouwregels.....	19
Artikel 8	Algemene gebruiksregels.....	20
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels.....	20
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels.....	21
Artikel 11	Overige regels.....	23
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels.....	25
Artikel 12	Overgangsrecht.....	25
Artikel 13	Slotregel.....	25

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. het plan

het bestemmingsplan 'Laan van Rijckevorsel 2 en 4' van de gemeente Lisse.

2. bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0553.LvRijckevorsel2en4-vax1 met de bijbehorende regels.

3. aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voorwaarden worden gesteld ten aanzien van het gebruik (functieaanduidingen) en/of het bebouwen (bouwaanduidingen) van deze gronden.

4. aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

5. aan- en uitbouw

een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

6. aan-huis-gebonden beroepen

een dienstverlenend beroep zoals op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, geen detailhandel en prostitutie zijnde, dat in een woning (inclusief aan- en uitbouwen) wordt uitgeoefend door de bewoner van die woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

7. achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

8. afdekmaterialen

voorzieningen in de vorm van gaas, doek of folie die over de grond worden uitgespreid ter bescherming van zaaisels en planten tegen onkruid, wildschade en vogelvraat en die na het groeiseizoen worden verwijderd.

9. antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

10. antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

11. archeologisch deskundige

een deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg.

12. archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

13. archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden.

14. bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15. Bed- en Breakfast

kleinschalige overnachtingaccommodatie voor toeristische doeleinden gericht op een kortdurend verblijf en het serveren van ontbijt. Een Bed & Breakfast is gevestigd in een woonhuis en is ondergeschikt aan de woonbestemming. Er is geen sprake van een Bed & Breakfast bij de aanwezigheid van een zelfstandige kookgelegenheid en/of de verkoop van alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse en/of overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid

16. bedrijf

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen, of inzamelen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

17. bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

18. bedrijfsmatige kamerverhuur

een samenstel van verblijfsruimten, uitsluitend of mede bestemd of gebruikt om daarin aan anderen dan de rechthebbende en de personen behorende tot diens huishouden, woonverblijf, niet in de zin van zelfstandige woongelegenheid, te verschaffen, al dan niet met gehele of gedeeltelijke verzorging; een en ander kan onder meer blijken uit het feit dat voor de kamers afzonderlijk huur wordt berekend en/of betaald en elke kamer zelfstandig wordt bewoond, waarbij al dan niet sprake is van enkele gemeenschappelijke voorzieningen.

Onder de definitie van bedrijfsmatige kamerverhuur valt niet: de verhuur van één of twee kamers door de bewoner of eigenaar/bewoner van een woning aan niet meer dan in totaal vier personen, dit mits de gezamenlijke gebruiksoppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning, zulks met een maximum van 50 m²; •de verhuur van een gedeelte van de woning ten behoeve van verblijfsrecreatie (in de vorm van Bed & Breakfast);

19. bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van vaststelling van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

20. bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van vaststelling van het plan bij of krachtens de bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezig of in uitvoering is, dan wel nog kan worden gebouwd;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

21. bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

22. bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

23. bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

24. binnenterrein

een van de openbare weg, door bebouwing of anderszins, afgeschermd terrein.

25. bouwen

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

26. bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

27. bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

28. bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

29. bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

30. bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

31. bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

32. bouwwijze

de wijze waarop het op een bouwperceel gelegen hoofdgebouw al dan niet is verbonden met het hoofdgebouw op een aansluitend bouwperceel; dit kan zijn:

- a. vrijstaande woning: een hoofdgebouw met al dan niet aan- of uitbouwen dat niet verbonden is met andere hoofdgebouwen of aan- of uitbouwen;
- b. geschakelde woningen: een hoofdgebouw wat enkel door aan- of uitbouwen aan een ander hoofdgebouw verbonden is;
- c. twee-onder-één-kap-woningen: maximaal 2 hoofdgebouwen aaneen.
- d. rijwoningen: minimaal 3 hoofdgebouwen aaneen.

33. bijgebouw

een vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

34. cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid.

35. dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

36. dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (al dan niet) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

37. deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen.

38. detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

39. dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé.

40. erfbebouwing

de gezamenlijke aanbouwen, uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen op een perceel.

41. gebouw

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

42. gevellijn

een geometrisch bepaald figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het bebouwen van deze gronden.

43. hoofdbouwmassa

hoofdgebouw, aan- en uitbouw en aan het hoofdgebouw aangebouwde overkappingen tezamen, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

44. hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

45. huisartsenpraktijk:

gebouw of ruimte ingericht voor de uitoefening voor huisartsen van hun beroep.

46. huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

47. huisvesting in verband met mantelzorg

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;

48. kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van (overheids)diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

49. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning (inclusief aan- en uitbouwen) door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en deze activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

50. maatschappelijke voorzieningen

(para-)medische voorzieningen, een bejaardencentrum en woonzorgcomplex hierbij inbegrepen, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

51. NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

52. normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

53. nutsvoorzieningen

infrastructurele voorzieningen, zoals gas, water, elektriciteit, telecommunicatie, openbaar vervoer en waterstaat en voorzieningen ten behoeve van afvalverzameling.

54. openbaar toegankelijk gebied

openbaar toegankelijk gebied: wegen, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

55. overkapping

een bouwwerk geen gebouw zijnde, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

56. parkeervoorziening

elke stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

57. peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst of ten hoogste 5 meter uit de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: - de hoogte van het afgewerkte maaiveld ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: - het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

58. perceelsgrens

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

59. platte afdekking

een (min of meer) horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw beslaat.

60. praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

61. prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

62. prostitutiebedrijf

Een seksinrichting of een escortbedrijf.

63. seksinrichting

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, dan wel in een omvang alsof het bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

64. speelvoorzieningen

toestel(len) waarop en waarmee kan worden gespeeld en bewogen, zoals klimrekken, voetbaldoelen en baskets.

65. voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

66. voorgevellijn

de voorgevel van de woning en de (denkbeeldige) lijn in het verlengde hiervan.

67. wegen

wegen: alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

68. waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

69. woning

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden; onder woning of wooneenheid worden mede zorgwoningen begrepen;

70. wooncomplex

een (verzameling van) gebouw(en) waarin enerzijds wordt gewoond door ouderen en/of andere groepen personen en waarin anderzijds de hierbij benodigde voorzieningen zijn gehuisvest in de vorm van medische, paramedische en andere maatschappelijke voorzieningen.

71. woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

72. zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2. afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat perceel voorkomend bouwwerk.

3. bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

4. bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

5. bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftschachten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

6. breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

7. goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

8. hoogte van een windmolen

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen.

9. inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

10. oppervlakte van een bouwwerk

- a. voor bouwwerken met wanden: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- b. voor bouwwerken zonder wanden (open overkappingen en daarmee vergelijkbare bouwwerken geen gebouwen zijnde): de overdekte grondoppervlakte (gemeten loodrecht onder het dakoppervlak).

11. vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

12. Uitzondering bij wijze van meten

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilaster, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, reclameborden, gevel- en kroonlijsten, luifels, liftschacht, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2

Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer – Verblijfgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, 38 autoparkeervoorzieningen, reclame-uitingen, kunstobjecten, speelvoorzieningen en water.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 5 m.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, met een maximum van 28 woningen;
- b. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte': tevens ingericht voor de uitoefening voor huisartsen van hun beroep;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, parkeervoorzieningen, verblijfsgebied, tuinen, water en ongebouwde (fiets)parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Hoofdgebouwen

- a. de gebouwen moeten worden geplaatst binnen het bouwvlak;
- b. hoofdgebouwen worden gebouwd achter de aanduiding 'gevellijn';

- c. de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 13 m;
- d. er worden uitsluitend 28 gestapelde woningen gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte': tevens ingericht voor de uitoefening voor huisartsen van hun beroep;
- f. in afwijking van sub b is een overschrijding van de ter plaatse van het bouw een overschrijding in het verlengde van de gevellijn toegestaan ten behoeve van ondergeschikte onderdelen van hoofdgebouwen zoals erkers, luifels en balkons, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan;
 - 1. de overschrijding bedraagt ten hoogste 1,6 m;
 - 2. de oppervlakte van de ondergeschikte delen van hoofdgebouwen voor de gevellijn bedraagt ten hoogste 80 m²;
 - 3. de afstand tussen de ondergeschikte delen van hoofdgebouwen tot de bestemmingsgrens die gericht is naar de openbare weg bedraagt ten minste 1 m.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden ten minste 1 m achter de, ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' bedoelde, voorgevellijn gebouwd;
- b. in geval het zijerf wordt begrensd door openbaar gebied, worden aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet voor de, ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' bedoelde, voorgevellijn van de aangrenzende hoofdgebouwen gebouwd;
- c. de totale oppervlakte van erfbouw bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 75 m²;
- d. voor erfbouw op een afstand tot 3 m van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:
 - 1. de goothoogte van erfbouw bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
 - 2. de bouwhoogte van erfbouw bedraagt ten hoogste 4 m;
- e. ten aanzien van erfbouw op een afstand van meer dan 3 m van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
 - 2. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m, en;
 - 3. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- f. het bepaalde onder b is niet van toepassing op bouwwerken, indien aan de volgende eisen wordt voldaan:
 - 1. de goothoogte bedraagt ten hoogste 2 m bij een platte afwerking;
 - 2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 2,4 m bij een schuine afdekking;
 - 3. het oppervlak bedraagt in totaal niet meer dan 30 m²;
 - 4. de bouwwerken worden niet in gebruik genomen ten behoeve van verblijfsfuncties;

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

4.2.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken en de toepassing van stedenbouwkundige accenten en kappen bij hoofdgebouwen en bijgebouwen ten behoeve van:

- a. de stedelijke en ruimtelijke kwaliteit;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning;
- b. de uit te oefenen functie van erfbebouwing zoals bedoeld in lid 4.2.2 onder e is ondergeschikt aan de woonfunctie;
- c. het is niet toegestaan om bijgebouwen te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte;
- d. de (gevel)belasting van geluidsgevoelige bestemmingen genoemd in artikel 4.1 mag niet meer bedragen dan de desbetreffende geldende voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder dan wel de vastgestelde hogere waarden (volgt bij vaststelling);
- e. de locatie mag pas in gebruik genomen worden voor de functie zoals bedoeld onder artikel 4.1, als aangetoond is dat de gronden geschikt zijn danwel geschikt gemaakt worden voor het nieuwe gebruik.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwverbod

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen geldt dat op en in de in lid 5.1 genoemde gronden geen bouwwerken zijn toegestaan.

5.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 5.2.1 is niet van toepassing op projecten:

- a. met een oppervlakte kleiner dan 250 m²;
- b. met een oppervlakte van 250 m² of groter, mits er geen sprake is van grondroerende activiteiten met een diepte van 150 cm of meer;

- c. die vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreffen, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in lid 5.2.1 een omgevingsvergunning verlenen voor bouwwerken overeenkomstig de bouwregels van de andere voorkomende bestemmingen, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport overlegt, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld en op basis van dat rapport kan aantonen dat:

- a. op het betrokken terrein geen archeologische waarden aanwezig (meer) zijn;
- b. de archeologische waarden niet worden geschaad;
- c. mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften te verbinden gericht op:
 - c.1 het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 - c.2 het doen van opgravingen (behoud ex situ);
 - c.3 begeleiding van de in de aanvraag beschreven activiteiten door een archeologisch deskundige.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het wijzigen van maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het uitvoeren van overige grondbewerkingen, zoals woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het aanplanten van diepwortelende beplanting;
- e. het indrijven van voorwerpen in de grond;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- h. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- i. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, die:

- a. worden uitgevoerd over een oppervlakte van minder dan 250 m²;
- b. worden uitgevoerd tot een diepte van 150 cm of minder;
- c. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- e. mogen worden uitgevoerd op grond van een reeds verleende vergunning;
- f. worden uitgevoerd ten dienste van archeologisch onderzoek.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 5.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport overlegt, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld en op basis van dat rapport kan aantonen dat:

- a. op het betrokken terrein geen archeologische waarden aanwezig (meer) zijn;
- b. de archeologische waarden niet worden geschaad;
- c. mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, voorschriften te verbinden gericht op:
 - c.1 het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 - c.2 het doen van opgravingen (behoud ex situ);
 - c.3 begeleiding van de in de aanvraag beschreven activiteiten door een archeologisch deskundige.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, blijkt dat:

- a. ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

7.2 Bestaande maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

7.3 Ondergrondse bouwwerken

Het bouwen van ondergrondse ruimten zoals kelders is toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds een hoofdgebouw aanwezig is, niet zijnde een woonwagen;
- b. de verticale bouwdiepte bedraagt ten hoogste 3 m beneden maaiveld, zoals aanwezig op moment van vaststelling van dit plan.

Bij de berekening van de inhoudsmaat van hoofdgebouwen zoals bepaald in hoofdstuk 2 wordt de inhoud van ondergrondse ruimten niet meegerekend.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan met uitzondering van het gebruik als mantelzorg als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht, Bijlage II, art.2.22);
- b. het gebruik van bedrijfswoningen, woningen en/of wooneenheden anders dan voor één huishouden is niet toegestaan;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen en andere bouwwerken en gronden voor een prostitutiebedrijf is niet toegestaan;
- d. het gebruik of laten gebruiken ten behoeve van perifere detailhandel is niet toegestaan;
- e. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- f. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 15% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

9.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de specifieke gebruiksregel en toestaan dat een bijgebouw als afhankelijke woonruimte in gebruik wordt genomen met inachtneming van het volgende:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. een vloeroppervlak van ten hoogste 75 m² van de op grond van de bouwregels toegestane bijgebouwen mag worden gebruikt als afhankelijke woonruimte.

9.3 Bedrijfsmatige kamerverhuur in woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de specifieke gebruiksregels en toestaan dat in een (deel van een) woning bedrijfsmatige kamerverhuur ten behoeve van huisvesting wordt toegestaan met inachtneming van het volgende:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- b. de benodigde parkeerplaatsen (1 parkeerplaats per huurder) worden bij voorkeur op eigen terrein gerealiseerd; indien dit fysiek niet mogelijk is, moet aangetoond worden dat de parkeerbehoefte in de openbare ruimte op een redelijke wijze opgevangen kan worden;
- c. elke afzonderlijke kamer heeft een oppervlakte van minimaal 12 m²;

9.4 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels en toestaan dat in een woning bed & breakfast voorzieningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat maximaal 90 m² van de oppervlakte van de woning en maximaal 30% van de woonoppervlakte hiervoor mag worden gebruikt met inbegrip van maximaal 3 slaapverblijven van elk maximaal 30 m² voor in totaal maximaal 6 personen in gebruik wordt genomen met inachtneming van het volgende:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- b. de benodigde parkeerplaatsen (1 parkeerplaats per slaapverblijf) worden bij voorkeur op eigen terrein gerealiseerd; indien dit fysiek niet mogelijk is, moet aangetoond worden dat de parkeerbehoefte in de openbare ruimte op een redelijke wijze opgevangen kan worden;

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 15% worden vergroot.

10.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;

10.2 Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde – Archeologie' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;

10.3 Prostitutiebedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van de vestiging van ten hoogste een prostitutiebedrijf in het plangebied van het bestemmingsplan Herziening Begrippen met identificatienummer NL.IMRO.0553.PPgebruiksregels-vax1', met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het mag geen straat- en/of raamprostitutiebedrijf betreffen;
 - b. de bedrijfsoppervlakte mag maximaal 250 m² bedragen;
 - c. de betreffende inrichting mag niet gelegen zijn binnen een afstand van 50 m van een school, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf/naschoolse opvang, kerk of soortgelijke voorzieningen;
 - d. ten behoeve van de vestiging moet kunnen worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - e. de vestiging mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer.
- met uitzondering van de gebieden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - prostitutiebedrijf' zoals aangegeven in bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan Herziening Begrippen met identificatienummer NL.IMRO.0553.PPGebruiksregels-vax1.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren

11.1.1 Bouwregel

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw (waaronder mede wordt begrepen het splitsen van een bestaande woning in een of meerdere woningen) of een omgevingsvergunning voor een afwijking van het gebruik wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid;
- b. Bij omgevingsvergunning kan door burgemeester en wethouders worden afgeweken van het bepaalde onder a,
 1. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien, dan wel;
 2. mits het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
 - a. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
 - b. een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf;
 - c. een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het parkeren.

11.1.2 Beleidsregels

Burgemeester en wethouders passen deze bouwregels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

11.2 Algemene gebruiksregels

- a. Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:
 1. het gebruiken van gronden en bouwwerken, voor zover die zijn ingericht voor parkeren ter uitvoering van het gemeentelijk parkeerbeleid, voor ander gebruik dan parkeren;
 2. het gebruik van gronden behorend bij vrijstaande woningen met minder dan 2 parkeerplaatsen op eigen erf die bereikbaar zijn vanaf de openbare weg;
- b. Bij omgevingsvergunning kan door burgemeester en wethouders worden afgeweken van het bepaalde onder a, indien het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
 1. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
 2. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van één of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of vermakelijkheid;
 3. een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf;
 4. een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het parkeren.

11.3 Beleidsregels

Burgemeester en wethouders passen deze bouw- en gebruiksregels toe met inachtneming van de vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

11.4 Laden en lossen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw of een omgevingsvergunning voor een afwijking van het gebruik waarvoor een behoefte bestaat voor ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat op het betreffende bouwperceel in voldoende mate ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt of zal worden aangebracht;
- b. Bij omgevingsvergunning kan door burgemeester en wethouders worden afgeweken van het bepaalde onder a:
 1. voor zover op andere wijze in de benodigde laad- of losruimte wordt voorzien;
 2. indien het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
 - een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het laden of lossen.

11.5 Algemene gebruiksregels

- a. Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen: het gebruiken van gronden en bouwwerken, voor zover die zijn ingericht voor laden of lossen, voor ander gebruik dan voor laden of lossen;
- b. Bij omgevingsvergunning kan door burgemeester en wethouders worden afgeweken van het bepaalde onder a:
 1. voor zover op andere wijze in de benodigde laad- of losruimte wordt voorzien;
 2. indien het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
 - een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het laden of lossen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd; en
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder 1 met maximaal 10%; en
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

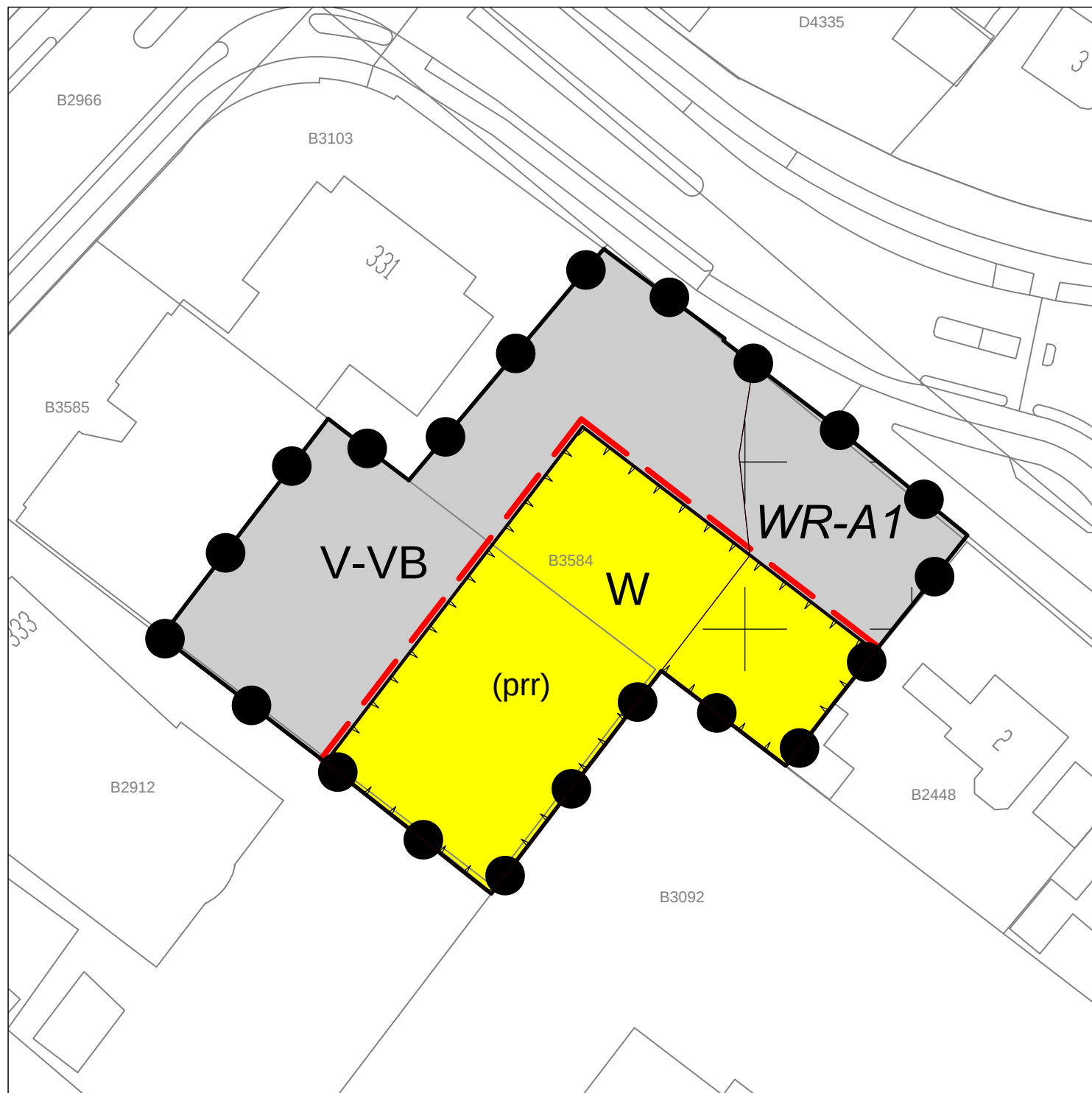
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Bestemmingsplan “Laan van Rijckevorsel 2 en 4”.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied

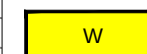


Laan van Rijckevorsel 2 en 4, Lisse

Enkelbestemmingen

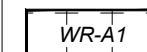


Verkeer - Verblijfsgebied



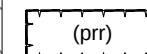
Wonen

Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie - 1

Functieaanduidingen



praktijkruimte

Bouwvlakken



bouwvlak

Figuren



gevellijn

project:

Laan van Rijckevorsel
2 en 4, Lisse

fase:

Bestemmingsplan (vastgesteld)

gemeente:

Lisse

identificatienummer: NL.IMRO.0553.LvRijckevorsel2en4-vax1

ondergrond: o_NL.IMRO.0553.LvRijckevorsel2en4-vax1

datum:

15 juni 2023

schaal:

1 : 500



integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

IDDS
's-Gravendijkseweg 37
2201 CZ Noordwijk
info@idds.nl
IDDS.NL

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
T 071 - 402 85 86

