

ruimtelijke onderbouwing

ontwikkeling Heereweg 21 a t/m y

i.o.v. Uni-Invest

4-12-07
17

Behoort bij tenuislegging
van ROV
d.d. 3/8 t/m 13/9/07

GEMEENTE LISSE	
AFDELING RUIMTELIJKE ORDENING EN VOLKSHUISVESTING	
BOUWPLAN NR.	06001979
INGEKOMEN D.D.	28 nov 2006
AANTAL BLADEN	7

27 oktober 2006

projectnummer 61958

~~s a~~
~~b~~

INHOUD

INHOUD	I
BIJLAGEN (SEPARAAT)	I
1 INLEIDING	1
2 HET PROJECTGEBIED	2
3 HET PROJECT	4
3.1 RUIMTELIJKE INPASSING NIEUWBOUW	8
4 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	9
5 BELEID	10
5.1 PROVINCIAAL BELEID	10
5.2 GEMEENTELIJK BELEID	10
6 MILIEUASPECTEN	11
6.1 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERINGEN	11
6.2 BODEM	11
6.3 GELUID	12
6.4 LUCHTKWALITEIT	13
6.5 WATER	14
7 OVERIGE ASPECTEN	16
7.1 ARCHEOLOGIE	16
7.2 ECOLOGIE	16
7.3 PARKEREN EN VERKEER	17
8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	18
9 EINDCONCLUSIE	18

BIJLAGEN (SEPARAAT)

- Gemeente Lisse, bouwvergunning 8 augustus 1989;
- Syncera De Straat B.V., Bodembeheersplan gemeente Lisse 13 september 2005;
- DHV/TNO rapport 'gevoeligheidsanalyse niet in berekende mate' 2006;
- Hoogheemraadschap van Rijnland, nota dempingen en verhard oppervlak en integrale inrichtingscriteria oppervlaktewateren en kunstwerken, juni 2006;
- SAB Amsterdam, risicoanalyse planschade ontwikkeling Heereweg 21a t/m y, 26 oktober 2006;
- SAB Amsterdam, akoestisch onderzoek ontwikkeling Heereweg 21a t/m y, 27 oktober 2006.

1 INLEIDING

Uni-Invest heeft het initiatief genomen om het huidige woongebouw aan de Heereweg 21 a t/m y te Lisse (t.b.v. kamerbewoning) te ontwikkelen tot woonbestemming.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan. Vrijstelling van het geldende bestemmingsplan met toepassing van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is nodig om de gewenste nieuwbouw planologisch mogelijk te maken. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt een noodzakelijk component voor een dergelijke vrijstelling.

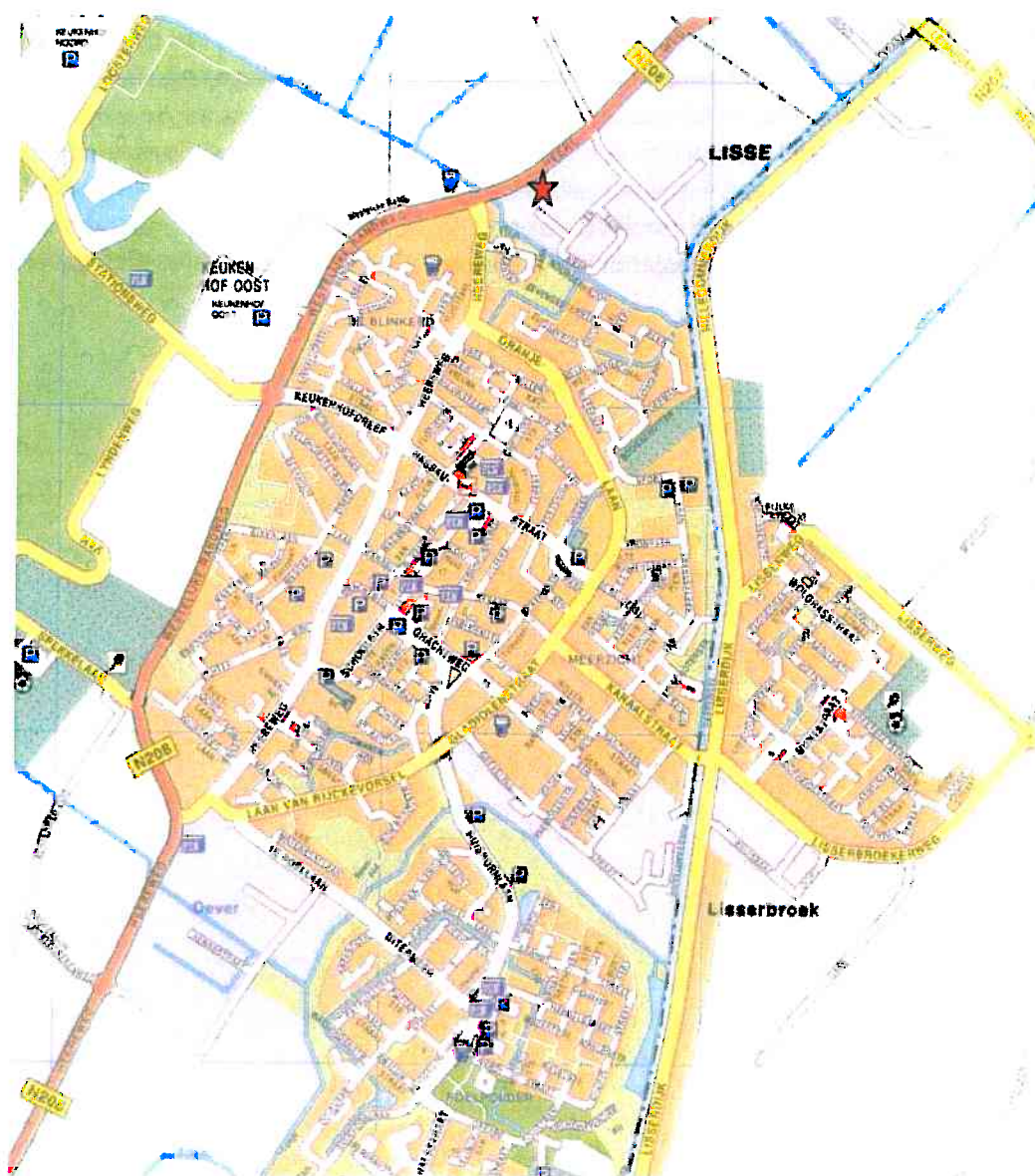
De opbouw van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt: Na deze inleiding (1) wordt ingegaan op de situering en het karakter van het projectgebied (2). Daarna volgt een beschrijving van het voorgenomen plan (3) alsmede een beschrijving van de afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan (4). In de daaropvolgende hoofdstukken wordt onderbouwd waarom het geen bezwaar is om medewerking aan het plan te verlenen. Allereerst wordt ingegaan op de relevante beleidskaders van de verschillende overheden (5). Daarna komen de relevante milieuaspecten aan de orde (6). Deze worden gevolgd door onderzoek naar de ruimtelijke aspecten (7). Nadat de economische haalbaarheid is aangetoond (8) en de resultaten van de inspraak zijn weergegeven (9) volgt tot slot de eindconclusie (10).

2 HET PROJECTGEBIED

Het projectgebied is gesitueerd ten noorden van het centrum van Lisse aan de Heereweg (N208). De N208 is een belangrijke provinciale weg die ten zuiden de verbinding met het centrum van Lisse vormt. In noordelijke richting geeft de N208 verbinding met Hillegom.

Het huidige gebouw maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein 'Meer en Duin'. Dit is een gemengd bedrijventerrein waar naast bedrijven ook enkele bedrijfswoningen en kantoren en aan de rand enkele burgerwoningen voorkomen. De bebouwing maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Lisse.

Op onderstaande afbeelding is de globale ligging van het projectgebied weergegeven. Op de volgende pagina zijn foto's weergegeven van de huidige situatie.



globale ligging projectgebied

begrenzing projectgebied

De voorzijde van het huidige pand grenst aan de Heereweg. Ten noorden van het projectgebied is een kantoor gesitueerd. Ten oosten en zuiden van het projectgebied zijn bedrijven (een bouwbedrijf, een garage en opslag) gevestigd. Op onderstaande foto's is het bestaande pand weergegeven.

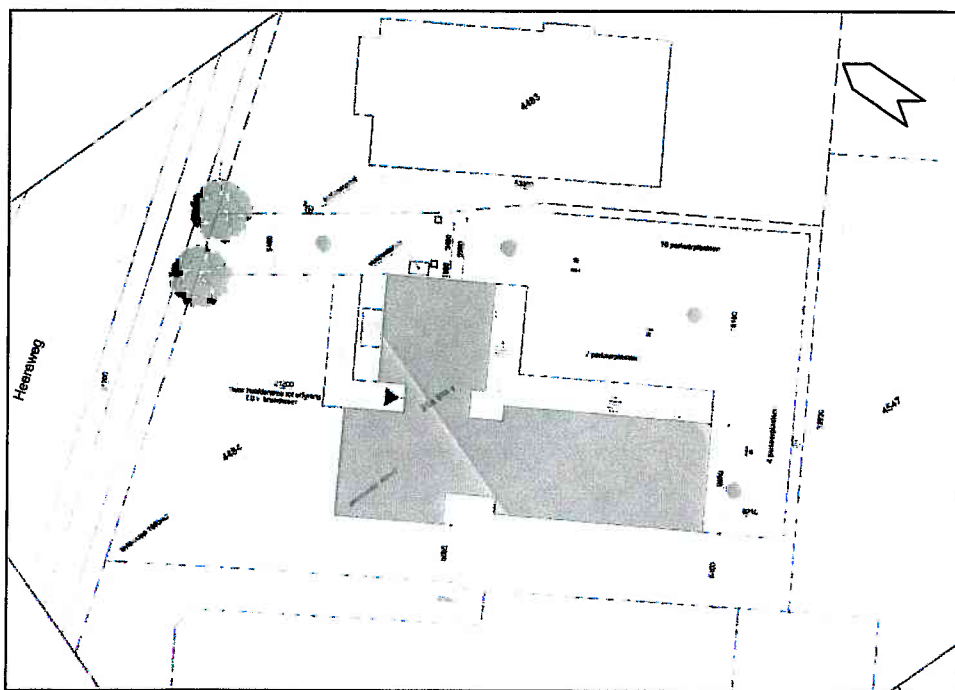


3 HET PROJECT

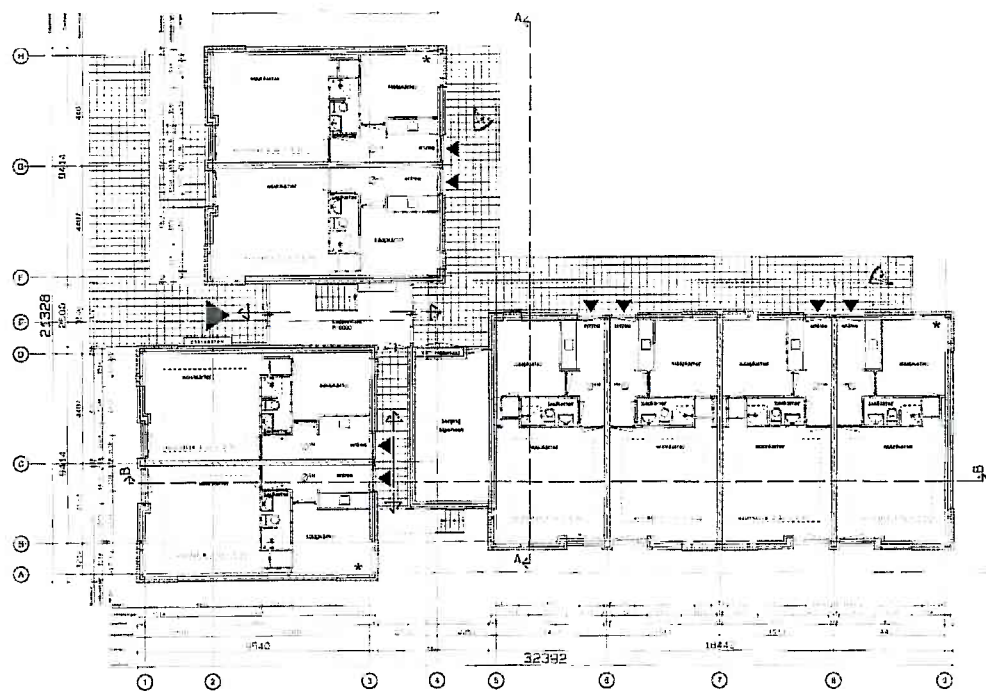
Het bestaande pand aan de Heereweg 21 a t/m y zal intern worden verbouwd en daarvoor geschikt worden gemaakt voor de zelfstandige woningen.

Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen. De maximale bouwhoogte bedraagt circa 8,7 meter. Op de begane grond, de eerste- en de tweede verdieping komen elk 8 woningen. In totaal komen er dus 24 woningen. Centraal in het gebouw zijn trappenhuisen en een berging/c.v. ruimte gesitueerd. Aan de noordzijde worden op twee plaatsen spiltrappen (t.b.v. vluchtweg) gesitueerd die aansluiten op de galerij van beide verdiepingen. Op het terrein bevinden zich 21 parkeerplaatsen. Om aan de gestelde parkeernorm van 1 parkeerplaats per woonunit te voldoen, worden binnen de verharding nog 3 parkeerplaatsen toegevoegd.

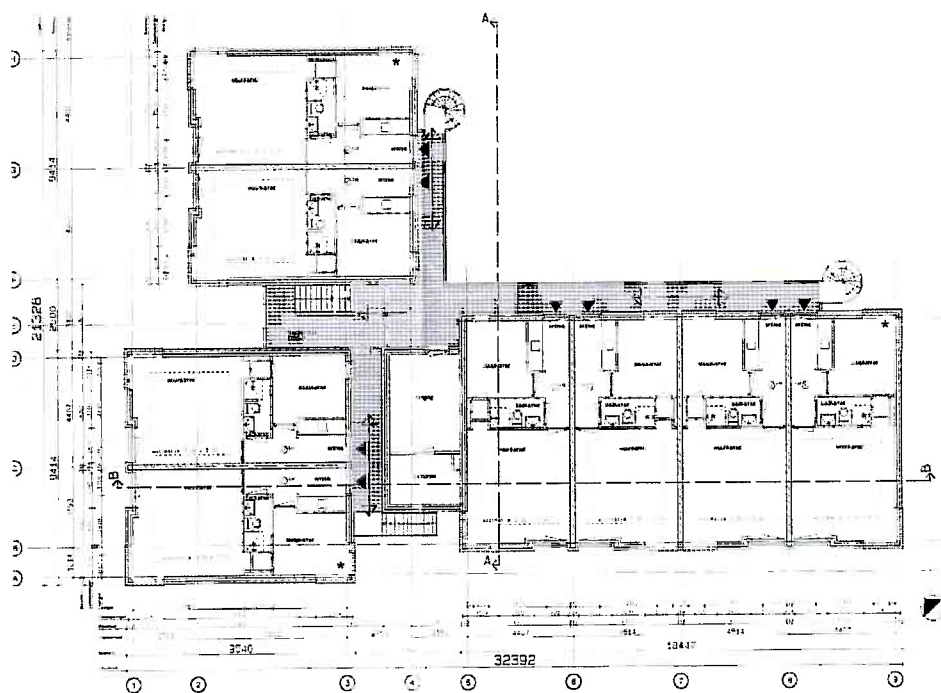
Op onderstaande afbeelding is de situering weergegeven van de nieuwe situatie (NB: hierop zijn nog niet de 3 extra parkeerplaatsen aangegeven; zie voor locatie tekeningen behorend bij bouwaanvraag). Op de daaropvolgende pagina's zijn de verdiepingen, de gevels en doorsneden weergegeven.



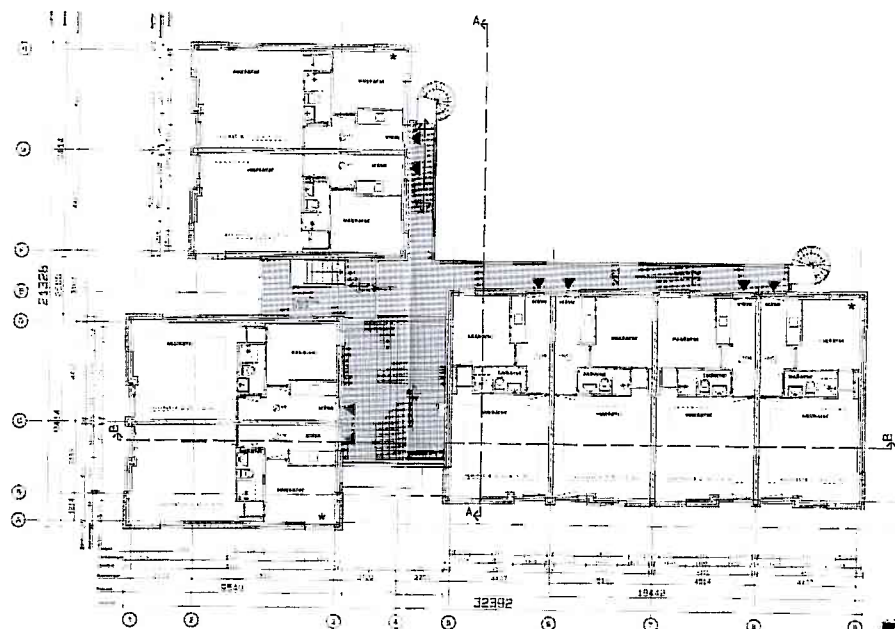
situatie projectgebied



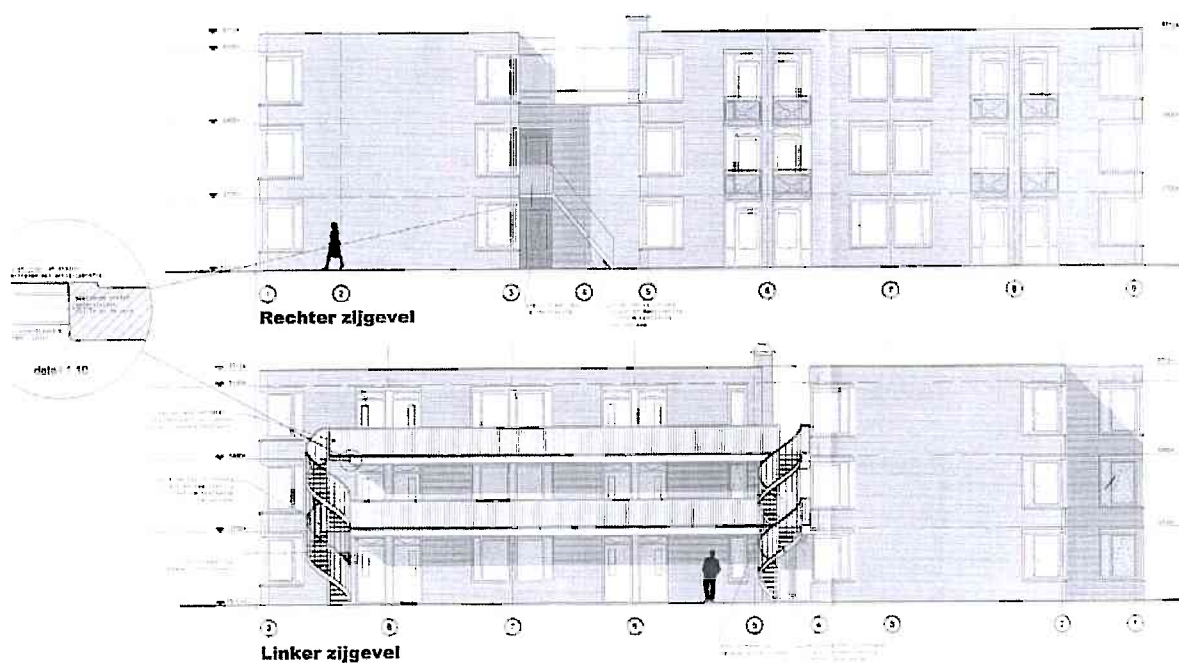
Begane grond

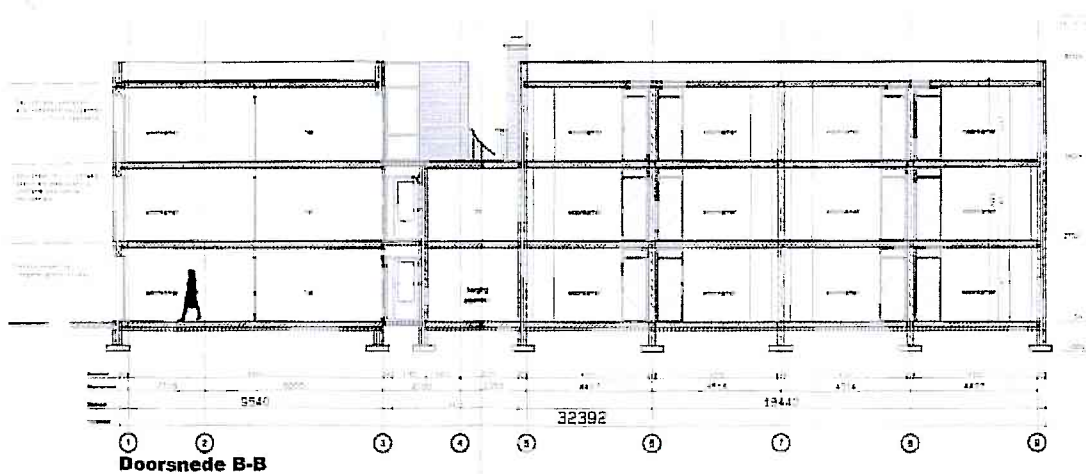
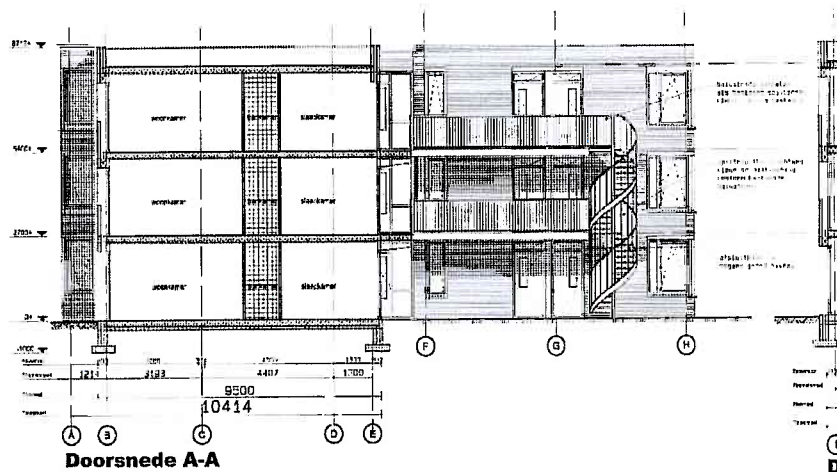
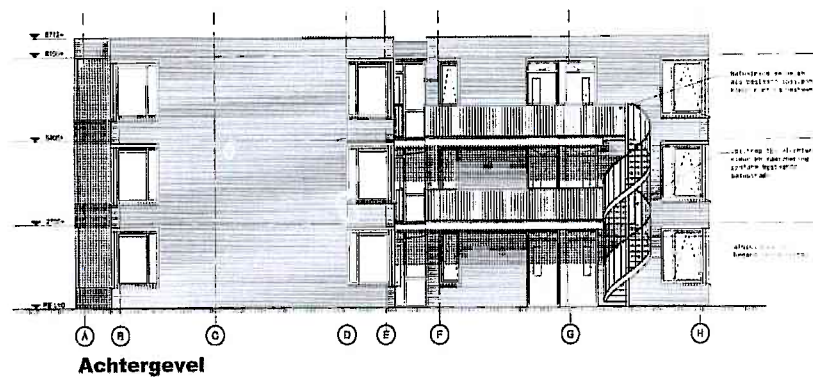
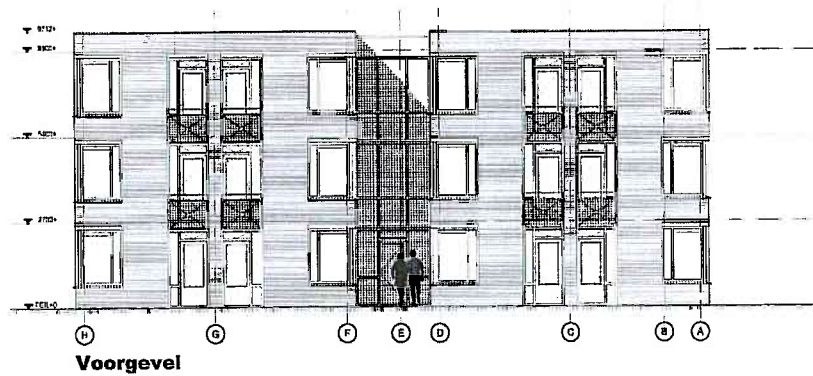


Eerste verdieping



Tweede verdieping





3.1 RUIMTELIJKE INPASSING NIEUWBOUW

Zoals voorgaand is aangegeven zal er sprake zijn van een inpandige verbouwing. Binnen hetzelfde bouwvlak zullen alleen enkele aanpassingen plaatsvinden zoals de plaatsing van de nieuwe spiltrappen. Het vernieuwde gebouw heeft dezelfde maatvoering als de oude bebouwing. Het gebouw past qua volume goed in de bebouwingsstructuur van de Heereweg. De voorgevel is gelegen op de rooilijn en past binnen de redelijke eisen van welstand.

conclusie

Het nieuwe gebouw past qua maatvoering en vormgeving goed in de omgeving en sluit aan bij de bestaande structuur.

4 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het projectgebied valt onder de werking van het bestemmingsplan "Lisse Noord" van de gemeente Lisse, vastgesteld op 8 februari 1984 en goedgekeurd door GS op 2 april 1985.

De betreffende locatie heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'erf (E)'. In de doeleindenomschrijving is aangegeven dat de gronden met de bestemming 'erf' zijn bestemd voor erven bij de aangrenzende bebouwingsstrook.

De verbouw op deze locatie van een woongebouw (t.b.v. kamerbewoning) tot zelfstandige woningen is in strijd met het vigerend bestemmingsplan.

conclusie

Het hier betreffende bouwplan past niet binnen de huidige bestemming. Voor de verbouw van het woongebouw is vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan vereist.

vrijstelling

Middels vrijstelling (verleend op 8 augustus 1989/ verzonden 15 augustus 1989) is de bouw van een appartementengebouw ten behoeve van kamerbewoning mogelijk gemaakt¹. In het goedkeuringsbesluit van GS d.d. 14 maart 1989 is expliciet gesteld dat het één woning betreft met 28 kamers (waarvan 24 kamers zijn gerealiseerd). De interne verbouwing ten behoeve van 24 zelfstandige woningen niet past binnen de verleende vrijstelling.

¹ Gemeente Lisse, bouwvergunning 8 augustus 1989, kenmerk 1988/250

5 BELEID

5.1 PROVINCIAAL BELEID

streekplan Zuid-Holland West, 19 februari 2003

In het streekplan Zuid Holland is voor de Bollenstreek, waar Lisse onderdeel van uitmaakt, aangegeven dat het handhaven en versterken van het huidige karakter en de identiteit van de Bollenstreek hoofduitgangspunt is voor de ruimtelijke ontwikkeling. Tevens geeft het streekplan aan dat, om het karakter van de streek te kunnen handhaven, zuinig ruimtegebruik van groot belang is. Dit geldt zowel voor woningbouw als voor bedrijvigheid.

Op de plankaart van het streekplan maakt de locatie onderdeel uit van het stads- en dorpsgebied en valt de locatie binnen de rode contour. Verstedelijking dient plaats te vinden binnen deze contour. Binnen het stedelijke gebied moet er ruimte zijn voor wonen. Binnendorpse mogelijkheden dienen te worden benut.

conclusie

Het projectplan past in het provinciaal beleid zoals geformuleerd in het streekplan. Dit vanwege het nastreven om de ruimte voor wonen binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren.

5.2 GEMEENTELIJK BELEID

Welstandsnota 2004-I, 24 juni 2004

De gemeenteraad van Lisse heeft op 24 juni 2004 de Welstandsnota 2004-I vastgesteld. De Welstandsbeoordeling is overeenkomstig het bepaalde in de Woningwet, gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. In een welstandsadvies moet worden weergegeven dat het bouwplan in hoofdlijnen niet strijdig is met redelijke eisen van welstand.

6 MILIEUASPECTEN

6.1 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERINGEN

Bij het realiseren van een nieuwe bestemming dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemming gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

ad 1

De ontwikkelingslocatie is gelegen op een gemengd bedrijventerrein ten noorden van het centrum van Lisse. Op het bedrijventerrein zijn veel verschillende functies (bedrijven, kantoor, wonen etc) aanwezig. Daarmee is dit deel van Lisse in de huidige situatie een gemengd gebied. In het algemeen geldt dat woningbouw in een gemengd gebied een passende functie is.

ad 2

Zowel in de oude als de nieuwe planologische situatie is het object aan de Heereweg 21 aan te merken als een milieugevoelig object. Het onderhavige plan maakt hierin geen verschil. Derhalve treedt er ook geen verdere beperking van de bedrijfsexploitatie op.

6.2 BODEM

In het kader van de artikel 19 WRO-procedure dient aangetoond te worden, dat de kwaliteit van bodem en het grondwater in overeenstemming is met het beoogde gebruik.

Aangezien het bouwplan een in pandige verbouwing betreft, is een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Verder kan worden vermeld dat de projectlocatie in het Bodembeheerplan² van de gemeente Lisse aangewezen is als zone '(MVR) schoon'. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de kwaliteit van bodem en het grondwater in overeenstemming is met het beoogde gebruik.

² Syncera De Straat B.V., Bodembeheersplan gemeente Lisse 13 september 2005 (projectnummer B05A0152)

6.3 GELUID

wegverkeer

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In artikel 82 van de Wgh is opgenomen dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 50 dB(A) mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan binnen de wettelijke onderzoekszones van wegen, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting. Dit onderzoek is uitgevoerd³.

toetsing aan de wet geluidhinder

De hoogste gevelbelasting ten gevolge van de Heereweg (N208) bedraagt 60 dB(A), inclusief correcties en afronding, op de appartementen. Voor 13 appartementen wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden. Voor deze 13 appartementen kan bij de provincie een hogere grenswaarde worden aangevraagd. Om een hogere grenswaarde aan te kunnen vragen moet worden voldaan aan twee voorwaarden:

- de optredende gevelbelasting moet lager zijn dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting;
- een ontheffingscriterium moet van toepassing zijn.

De maximaal toelaatbare gevelbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg bedraagt 65 dB(A) (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende gevelbelastingen zijn hiermee lager dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting.

Op dit moment is in het gebouw al sprake van kamerbewoning. Door middel van een interne verbouwing worden in dit gebouw 24 zelfstandige woningen (appartementen) gerealiseerd. Hierdoor is het ontheffingscriterium "ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaand bebouwing" van toepassing.

Voor de 13 appartementen is de gevelbelasting lager dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting en er is een ontheffingscriterium van toepassing, hierdoor kan voor deze woningen een hogere grenswaarde worden aangevraagd bij de provincie Zuid-Holland. In bijlage C is een overzicht gegeven van de appartementen waarvoor een hogere grenswaarde moet worden aangevraagd (nummering van woningen is weergegeven in overzichtstekening 1, bijlage A).

toetsing aan het bouwbesluit

Wel dient op grond van het Bouwbesluit een akoestische binnenwaarde van 35 dB(A) gegarandeerd te worden. Voor de akoestische binnenwaarde mag artikel 103 van de Wgh (een aftrek van 5 dB(A)) niet worden toegepast. Mogelijk moeten voor de 13 appartementen aanvullende isolerende voorzieningen worden getroffen om een akoestische binnenwaarde van 35 dB(A) te halen. Om de binnenwaarde bij de appartementen met de hoogste gevelbelasting (60 dB(A), inclusief correcties en afronding) te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(65-35=)$ 30 dB(A) worden bereikt. Ter indicatie: een standaard spouwmuur bezit een minimale geluidsisolatie van 20 dB(A) volgens het Bouwbesluit. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

³ SAB Amsterdam, akoestisch onderzoek ontwikkeling Heereweg 21a t/m y, 27 oktober 2006

6.4 LUCHTKWALITEIT

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 (5 augustus 2005), bevat normen voor stoffen als stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden voor deze stoffen moeten in acht worden genomen. Grenswaarden geven het niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat, in het belang van de bescherming van de gezondheid van de mens en van het milieu in zijn geheel, binnen een bepaalde termijn bereikt moet worden.

Het besluit luchtkwaliteit schrijft voor dat voor nieuwe bouw- en gebruiksentwikkelingen getoetst moet worden of de in het besluit genoemde normen al dan niet worden overschreden. Met uitzondering van werkplekken op bedrijfsterreinen zijn alle functies gevoelig voor luchtkwaliteit.

Voor de beoordeling van een ontwikkeling wordt gekeken naar:

- het effect van de luchtkwaliteit op de nieuwe ontwikkeling;
- het effect van de nieuwe functie op de luchtkwaliteit in de omgeving.

het effect van de luchtkwaliteit op de nieuwe ontwikkeling

Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit moet voldoen aan de grenswaarden genoemd in paragraaf 2 van het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

Continue metingen van de luchtkwaliteit laten zien dat er voor het projectgebied geen overschrijding van de grenswaarde voor het jaargemiddelde is (bron: www.lml.rivm.nl).

het effect van de nieuwe functie op de luchtkwaliteit in de omgeving

Het effect van de nieuwe functie op de luchtkwaliteit moet zo gering mogelijk zijn. Bij een overschrijding van de grenswaarde is het niet toegestaan dat de nieuwe functies de luchtkwaliteit verder verslechtert. Is dat toch het geval, dan kan het plan alleen worden toegestaan wanneer kan worden aangetoond dat projecten elders voor een verbetering van de luchtkwaliteit in het gebied zorgt (Saldering).

Het effect van de nieuwe functie wordt bepaald door het extra verkeer dat als gevolg van de ontwikkeling wordt gegenereerd. De ontwikkeling betreft het realiseren van 24 woningen. Dit ter vervanging van 24 wooneenheden die in de huidige situatie bewoond worden.

Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 laat nieuwe ontwikkelingen binnen een overschrijdingsgebied toe. Een overschrijding is toegestaan mits de luchtkwaliteit ter plaatse niet slechter wordt als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. Gezien de ontwikkeling, een interne verbouwing waarbij het aantal woningen gelijk blijft, kan gesteld worden dat het plan niet leidt tot een meetbare verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit Luchtkwaliteit 2005 wordt expliciet gesteld dat plannen waarbij de concentratie in de buitenlucht gelijk blijft of verbetert doorgang kunnen vinden (bron: Lucht voor ruimtelijke plannen?, september 2005 (TNO/DHV/RIGO sept. 2005)).

conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan niet leidt tot een verdere verslechtering van de luchtkwaliteit. Voldaan wordt aan het Besluit luchtkwaliteit 2005.

6.5 WATER

Water heeft invloed op de ruimtelijke ordening. Het kabinetsstandpunt 'Waterbeleid in de 21e eeuw' geeft aan dat bij nieuwe ruimtelijke besluiten water voortaan expliciet in beeld moet worden gebracht. Daarom dient de beschrijving van een ruimtelijk plan een volledig uitgebouwde waterparagraaf te hebben. Zo'n paragraaf bevat de 'watertoets'. Het doel van het uitvoeren van deze toets is te waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen bij de planvorming expliciet en op een evenwichtige wijze in de beschouwing worden genomen. In de navolgende paragraaf wordt e.e.a. nader uiteengezet.

6.5.1 beleidskader

rijksbeleid

De landelijke hoofdlijnen van het beleid op het gebied van de waterhuishouding zijn in de Vierde Nota Waterhuishouding en in de nota Waterbeleid 21^e eeuw aangegeven, waarbij integraal waterbeheer en de watersysteembenadering belangrijke uitgangspunten vormen. Er wordt gestreefd naar een veilig en bewoonbaar land met gezonde en duurzame watersystemen. Relevant in dit kader is het streven naar duurzaam stedelijk waterbeheer, vergroting van de waterberging van watersystemen en een goede afstemming van het water- en het ruimtelijke orderingsbeleid.

beleid provincie Zuid-Holland

Voor bebouwd oppervlak (stedelijk gebied en glastuinbouwgebied) houdt de provincie in haar beleidsplan Milieu en Water en in de Nota planbeoordeling vast aan de norm van netto 10% open water.

beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

In de nota 'Waterneutraal bouwen' is het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt. Kort gezegd komt het beleid voor waterneutraal bouwen op het volgende neer: Het extra waterbezwaar in boezemland als gevolg van de toename van verhard oppervlak (bebouwing, drainage e.d.) kan worden opgevangen als in het plangebied een oppervlak gelijk aan 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak gereserveerd wordt voor extra open water. Dit open wateroppervlak komt bovenop het al bestaande oppervlak aan open water.

waterberging

Bij ruimtelijke ontwikkelingen waar het verhard oppervlak toeneemt - en/of waarbij het waterbergend vermogen afneemt - moet aanvullende waterberging -bijvoorbeeld in de vorm van open water, infiltratievoorzieningen, etc.- worden gerealiseerd. Binnen het projectgebied dient voldoende ruimte gereserveerd te worden voor waterberging. In de gebiedsspecifieke uitwerking is door de regionale waterbeheerder het uiteindelijke percentage aanvullende waterberging vastgesteld. Uitgegaan moet worden van een toevoeging van 15% (van het toegenomen verharde oppervlak) open water⁴. Bij de beoordeling van alle ruimtelijke plannen door Rijnland zal op dit criterium van 15% worden getoetst. Deze 15%-regel is een flexibele norm, omdat niet meer wordt uitgegaan van een minimaal benodigd percentage van het totale plangebied, maar van een percentage van de verandering van het verharde oppervlak binnen het plangebied. Als nulsituatie geldt de actuele situatie op het moment van beoordeling van het ruimtelijk plan.

⁴ Hoogheemraadschap van Rijnland, nota dempingen en verhard oppervlak en integrale inrichtingscriteria oppervlaktewateren en kunstwerken, juni 2006

6.5.2 *beheer en veiligheid*

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

6.5.3 *kenmerken watersysteem*

Het projectgebied is gelegen in het stedelijk gebied van de kern Lisse. Het regenwater in het projectgebied dat neerkomt op het verharde oppervlak wordt afgevoerd via het rioolstelsel. Het regenwater dat neerkomt op niet verhard oppervlak wordt opgenomen in de bodem.

water in relatie tot ontwikkeling

Er zijn in de huidige situatie, geen knelpunten in de waterhuishouding van het gebied bekend. De verwachting is dat de huidige waterhuishouding door het projectplan niet wordt verstoord.

Het plangebied is 1880 m² groot. Op een deel hiervan is bebouwing aanwezig (402 m²). Verder bestaat het gebied voornamelijk uit overige verharding (bestrating, parkeerplaatsen) en aan de voorzijde en zuidzijde is deels onverhard gebied (gras/tuin).

conclusie

Aangezien het project een in pandige verbouwing betreft en de verharde/bebouwde oppervlakte van de huidige situatie gelijk zal blijven kan geconcludeerd worden dat de oppervlakte verharding van het plangebied niet zal toenemen.

Aandachtspunt, in het kader van duurzaam bouwen, is dat er bij de verbouwwerkzaamheden geen toepassing mag zijn van uitloogbare materialen.

7 OVERIGE ASPECTEN

7.1 ARCHEOLOGIE

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

Aangezien het project een interne verbouwing betreft, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

7.2 ECOLOGIE

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Het projectgebied bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de ecologische hoofdstructuur of andere natuurgebieden. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Omdat de voorgestelde ingrepen plaatsvinden binnen een bestaand terrein, er sprake is van een gewijzigd inpandig gebruik en het bestaande groen ter plaatse niet wordt aangetast, is de verwachting dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op leefgebieden en daarmee op eventueel voorkomende soorten. Ook zijn er vanuit de flora en fauna geen beperkingen voor de uitvoering van de werkzaamheden.

7.3 PARKEREN EN VERKEER

ontsluiting / bereikbaarheid

De projectlocatie ligt in de bebouwde kom van Lisse aan de Heereweg. In de huidige situatie is het gebouw op de Heereweg ontsloten. Het plan voorziet in zijn eigen parkeerbehoefte. De ontsluiting zal in de nieuwe situatie blijven bestaan. De verwachting is dat er niet of nauwelijks sprake zal zijn van extra verkeer als gevolg van de projectontwikkeling aangezien het een in pandige verbouwing betreft. Verkeersmaatregelen worden dan ook niet nodig geacht. Uitvoering van de verbouwing op deze locatie zal niet leiden tot onaanvaardbare verkeershinder.

parkeren

In de huidige situatie zijn 21 parkeerplaatsen aanwezig. In de nieuwe situatie worden 3 parkeerplaatsen op het terrein toegevoegd zodat in de uiteindelijke situatie iedere woning een eigen parkeerplek heeft.

conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het projectplan geen nadelige gevolgen heeft voor de bestaande verkeerskundige situatie.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn geen aanwijzingen om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

planschade

Voor het te realiseren project is een risicoanalyse planschade⁵ uitgevoerd.

9 EINDCONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van het bouwplan, overeenkomstig de in de vorige paragrafen gegeven omschrijving van het project en het projectgebied, zowel ruimtelijk als milieuhygiënisch inpasbaar is.

⁵ SAB Amsterdam, risicoanalyse planschade ontwikkeling Heereweg 21, 26 oktober 2006 (projectnummer 61958)