



Bestemmingsplan Frederikslaan 7, Lisse

Toelichting

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Doel bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Plangebied	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis en gebiedskenmerken	6
2.2	Bedrijfssituatie nu en planbeschrijving	8
3	Beleidskader	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	16
3.4	Regionaal beleid	21
3.5	Gemeentelijk beleid	23
4	Milieu- en omgevingsaspecten	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Milieu-aspecten	27
4.3	Omgevingsaspecten	32
5	Juridische planbeschrijving	43
5.1	Planonderdelen	43
5.2	De bestemmingen	44
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
	1. Verkennend bodemonderzoek Frederikslaan 7, Rouwmaat, 23 oktober 2018	
	2. Bouw van een schuurkas Frederikslaan 7, Clevin, 14 augustus 2018	
	3. Landschappelijke inpassing schuur Frederikslaan 7, Rho, 25 juli 2018	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Frederikslaan 7 bevindt zich het bollen- en bloemkweekbedrijf van F. van der Vlugt. Het bedrijf levert bollen en bloemen van hoge kwaliteit, maar de bedrijfsvoering ter plaatse is licht verouderd, onder meer worden de stekken nog buiten geplaatst, hetgeen ze vatbaar maakt voor vorst. Het bedrijf wil investeren in de toekomst door een nieuwe schuurkas te realiseren. Deze gedachte locatie valt deels binnen de gemeentegrenzen van Hillegom, deels binnen Lisse. Het deel dat binnen Lisse valt, kent ter plaatse echter een Bedrijfsbestemming en geen Agrarische bestemming, zodat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan.

Het bedrijf zit er echter al jaren en het gebruik past geheel binnen de functionele opbouw van het gebied, waar de bollensector domineert. Er wordt van uitgegaan dat de bedrijfsbestemming abusievelijk is toegekend. In dit bestemmingsplan wordt de bestemming alsnog omgezet naar Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone -2 zodat de schuurkas gerealiseerd kan worden. Tevens wordt het bouwvlak met dat doel iets verslept en iets vergroot. Tegen de vergroting bestaan geen planologische en stedenbouwkundige bezwaren, nu er in de nieuwe situatie ca. 1.552 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig zal zijn, hetgeen voldoet aan de regel dat er 250 m² bedrijfsbebouwing per hectare duurzame bollengrond aanwezig mag zijn (gelet hierop dient nog 3 hectare duurzame teeltgrond te worden verworven, waaraan initiatiefnemer voldoet). Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van de schuurkas en ziet alleen toe op de gronden die zijn gelegen in de gemeente Lisse; voor zover het plan is gelegen in de gemeente Hillegom bestaat er geen strijdigheid, anders dan een geringe overschrijding van de maximaal toegestane goothoogte, welke met een binnenplanse afwijking is te vergunnen.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat het bedrijfsperceel van het bedrijf van F. van der Vlugt, voor zover gelegen in de gemeente Lisse. Ruwweg houdt dit in, dat het achterste deel van het terrein het plangebied vormt; het deel ten westen van de bestaande bedrijfsbebouwing. Het perceel ligt even ten oosten van de Leidsevaart en ten westen van de kernen Hillegom (ten zuidwesten) en Lisse (ten noordwesten).



Ligging plangebied, bij



1.3 Doel bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft tot doel nieuwbouw van een bedrijfsschuur ten behoeve van het bedrijf F. van der Vlugt. Op basis van dit plan kan rechtstreeks een omgevingsvergunning worden afgegeven.

1.4 Leeswijzer

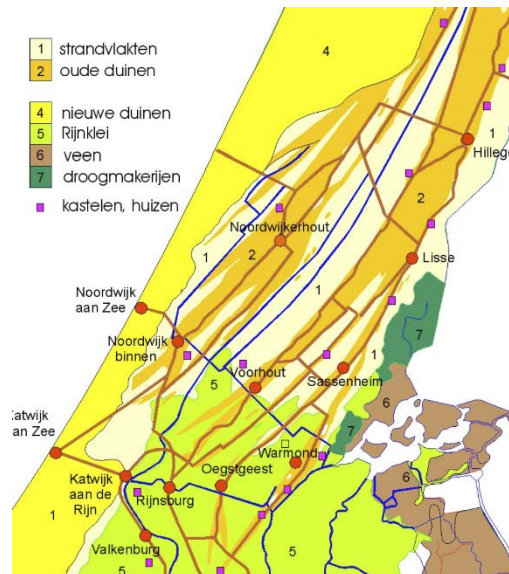
In hoofdstuk 2 is een omschrijving gegeven van de huidige situatie, de omgeving van het plangebied en de beoogde ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan bod waarin de relevante beleidsplannen die de verschillende overheden hebben opgesteld, wordt beschreven. De sectorale aspecten ten behoeve van het aantonen van de uitvoerbaarheid van het plan worden in hoofdstuk 4 behandeld. In dit hoofdstuk worden achtereenvolgens de aspecten verkeer en verkeerslawaaï, milieu, waterhuishouding, ecologie en archeologie beschreven. In hoofdstuk 5 wordt kort een toelichting gegeven op de gekozen planvorm en de juridische regeling, zoals deze op de verbeelding en in de regels is opgenomen. In hoofdstuk 6 ten slotte wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Plangebied

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

2.1 Ontstaansgeschiedenis en gebiedskenmerken

Het plangebied is gelegen in de bollenstreek van Zuid-Holland, dat er vroeger heel anders uitzag. Voordat de zanderijgronden werden afgegraven ten behoeve van de bollenteelt, bepaalden de overwegend noord-zuid georiënteerde strandwallen het beeld. De oude strandwallen zijn grotendeels afgegraven, maar bepalen nog steeds de huidige richting van belangrijke landschappelijke structuren: de bewoningslijnen, de trekvaart tussen Leiden en Haarlem, de spoorlijn en de rechte wegen hebben overeenkomstig de natuurlijke onderlegger een noordzuid-oriëntatie. De oorspronkelijke hoogteverschillen tussen strandwallen en strandvlakten zijn afgevlakt door afgraving van de wallen. Het zand van de oude duinen op de strandwallen werd later ook gebruikt voor stadsuitbreiding en wegeaanleg. Zo ontstond vanaf de achttiende eeuw een zanderijenlandschap, gekenmerkt door hoge wegen, bollenvelden en een rechthoekig patroon van brede watergangen.



(oorspronkelijke) opbouw Duin- en bollenstreek, bron Cultuurhistorische Atlas Duin- en bollenstreek

Karakteristiek zijn de rechte wegen met beukenhagen, houtwallen en houtsingels die een stuk boven het maaiveld liggen, op het oorspronkelijke duinniveau. De verkavelingsstructuur is regelmatig en (min of meer) oost-west georiënteerd (loodrecht op de noord-zuidverbindingen). In de zeventiende eeuw raakte het binnenduingebied in trek bij rijke kooplieden en aristocraten uit Amsterdam, Haarlem, Leiden en Den Haag, die zich naast hun huis in de stad een buitenplaats konden veroorloven.

Na de Franse revolutie raakten buitenplaatsen in verval. In de overblijvende moestuinen begonnen de tuinlieden van de buitenplaatsen voor zichzelf. Ze experimenteerden met het telen van bloembollen en het veredelen van nieuwe soorten planten en

bloemen. Aanvankelijk teelde men bloembollen als bijverdiensite, maar al snel bleek dat tulpen, hyacinten en narcissen uitstekend gedijen op deze zandgronden. In de tweede helft van de negentiende eeuw kwam de export naar het buitenland op gang en verhuisden veel kwekerijen rondom Haarlem naar Heemstede en Bennebroek, later naar Hillegom, Lisse, Sassenheim, Voorhout, Warmond, Noordwijkerhout en Noordwijk. Ook boeren in dat gebied stapten over op bloembollenteelt.



aquarel van Anton L. Koster (1914)

De massaproductie van bloembollen kwam pas goed op gang nadat in 1880 het stoomgemaal bij Katwijk in gebruik was genomen. Hierdoor kon de grondwaterstand beter gereguleerd worden. De uitbreiding van de bloembollencultuur hield ongeveer gelijke tred met de grootschalige afzandingen in het duingebied. In 1904 werd door twee eigenaren van buitenplaatsen de kalkzandsteenfabriek Arnoud in Hillegom opgericht. Daarmee startte het op grote schaal afzanden van de duinen tussen Hillegom en Lisse en veranderde het gebied definitief.

Op veel plaatsen is het contrast tussen de onafgegraven duinen en de lager gelegen bollenvelden echter nog goed te zien. Voormalige duinwegen, zoals de Veenenburgerlaan nabij de Frederikslaan, liggen enkele meters boven de bollenvelden. Als bescherming tegen de zeewind werden de bollenpercelen omzoomd met ligusterhagen en meidoornhagen. Tussen de bedden met bloembollen werden beukenhagen geplant. In de 20^e eeuw zijn veel bollenschuren gebouwd, die speciaal zijn ontworpen voor het drogen, opslaan en verwerken van bloembollen. Na de oogst in de zomer moeten bloembollen namelijk eerst drogen voordat ze bewerkt kunnen worden. Na de komst van elektriciteit in de Bollenstreek in 1922 stapten veel bollenkwekers over op het drogen met warme lucht. Er kwamen ventilatoren in de schuur en luchtroosters in de gevels. De ventilatiedeuren werden vervangen door kleinere stalen ramen.



Bollenschuur uit 1930 met stalen ramen en ventilatieroosters

Ook de methoden voor opslag, transport en logistiek veranderden in de loop der tijd. Bloembollen bewaarde men voortaan in gaasbakken. Dat zijn houten kisten met een bodem van metaaldraad, die op elkaar gestapeld een verplaatsbare bollenstelling vormen.

De Frederikslaan is een weg die dwars op de Veenenburgerlaan staat en doodloopt, op de trekvaart Haarlem-Leiden en het spoor. De straat kent een smal profiel en wordt begeleid door bomen en ander groen. Op zekere afstand zijn zowel bollenbedrijven als woningen aanwezig. Tussen het groen en (bedrijfs)bebouwing zijn er doorzichten naar de bollenvelden. Daardoor kent de straat een wisselende besloten-open structuur.



Impressie Frederikslaan

2.2 Bedrijfssituatie nu en planbeschrijving

Aan de Frederikslaan 7 nabij Hillegom en Lisse is sinds lange tijd een bollenbedrijf gevestigd, dat zich met name richt op dahlia's en snijdahlia's. Een deel van de teeltwerkzaamheden vindt nog in de buitenlucht plaats met behulp van betonnen raamwerken met plat glas (zichtbaar op bovenstaande foto). Op het perceel is verder aanwezig een woonhuis, een schuurkas met een oppervlakte van 876 m² en een schuurkas achter nr 11 van 130 m², plus een loods van 23 m², die wordt gesloopt. Het bedrijf beschikt over ca. 9,6 ha grond, waarvan 3,1 ha eigendom, 1,15 duurzame pacht (van de ouders), 3,5 ha losse huur (draait mee in de bollenkraam vruchtwisseling) en 2,4 ha losse huur naland (een gedeelte van het seizoen in gebruik).

Jaarlijks worden in de periode januari t/m half mei ten behoeve van de eigen knollenteelt ca. 800.000 dahlia-stekken geplukt, beworteld en afgehard om daarna te worden uitgeplant in de open grond. Er worden daarvoor in januari twee celruimten speciaal ingericht om dahliaknollen op te leggen en later stekken van te plukken. De geplukte stekken worden in kistjes opgeplant om te bewortelen en af te harden. De kistjes staan eerst in de schuurkas, maar later worden deze onder het platte glas geplaatst (afgedekt tegen de vorst met rieten matten) om verder op te groeien en af te harden. Dit vraagt veel (hand-)werk. In het kader van de vruchtwisseling teelt het bedrijf ook hyacinten (1,5 ha). Tot slot worden op ca. 0,4 ha tulpen geteeld om daarvan in het voorjaar bloemen te trekken (ca. 200.000 stuks).

De bloemen worden afgezet via de veiling Flora Holland en de bollen en knollen hoofdzakelijk via bemiddeling door CNB en FBT. Er vindt geen handel in bloembollen en knollen plaats die zijn ingekocht bij derden. De jaaromzet van het bedrijf bedraagt ca. € 250.000,-.

Het plan bestaat om een nieuwe schuurkas te realiseren zodat de opslag en verwerking van de bollen machinaal en onder een dak kan gaan plaatsvinden. De kwaliteit van het product verbetert hierdoor omdat er bescherming is tegen vorst, het klimaat beheerst kan worden en het watergebruik efficiënter kan. De huidige plaats van de glazen bakken met stekken komt vrij en kan ingezet worden voor nieuwe teeltgrond van knollen en bloemen. Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt tegen de reeds aanwezige schuur gebouwd zodat deze onderling verbonden kunnen worden.

De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m; de goothoogte ca. 6,5 m. De schuur wordt in de lengterichting gebouwd, met de smalle zijde richting de straat. De maatvoering bedraagt ca. 20 bij 36 m, ofwel een oppervlakte van 720 m².

Met het plan kan het bedrijf dus een kwaliteitssprong maken hetgeen de levensvatbaarheid van het bedrijf vergroot. Doordat de bebouwing geclusterd wordt tegen de bestaande bebouwing aan en op geruime afstand van de straat (30 m), is de impact op de landschap minimaal. Er blijft op de locatie sprake van een open doorzicht vanaf de Frederikslaan naar het achtergelegen open land. Verdere kwaliteitsverbetering vindt plaats omdat de kuubopslag niet meer buiten zal plaatsvinden, maar binnen. De voornoemde glazen ramen worden verwijderd alsook een kleine vrijstaande loods aan de noordzijde van het erf (23 m²).



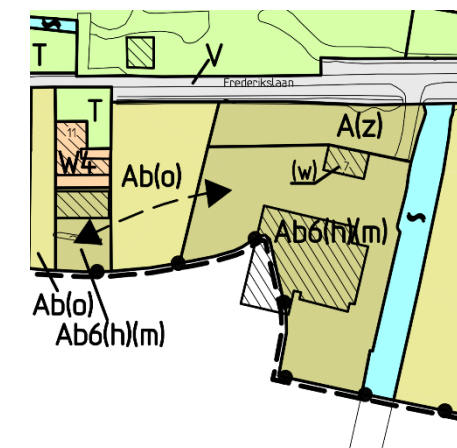
Locatie nieuwe schuur (blauw)

Van onevenredige aantasting van de openheid is zodoende geen sprake. Ook zichtlijnen, cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden niet aangetast. Het perceel is ruim genoeg om te kunnen voorzien in de benodigde parkeervoorzieningen. In hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat er geen negatieve effecten op het milieu zijn. De verkeersbewegingen nemen zeer minimaal toe omdat de verwachte omvang van de

output niet sterk zal toenemen; het gaat er meer om een hogere kwaliteit van de bedrijfsvoering te bereiken en deze efficiënter in te richten.

Conform het beleid in de regio, zal er nog 3 ha. grond verweven worden, zodat de hoeveelheid aanwezige bedrijfsbebouwing matcht met het areaal bollengrond dat bij het bedrijf in gebruik is. De Greenport ontwikkelingsmaatschappij (GOM) heeft een positief advies afgegeven over het plan.

Het perceel ligt zoals aangegeven deels in de gemeente Hillegom, deels in de gemeente Lisse. Voor het deel dat in Hillegom ligt, geldt het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997. Er is hier een bestemming Agrarische doeleinden met een aanduiding bollencultuur opgenomen. Tevens is een handels- en exportbedrijf toegestaan (h) en geen kassen (m). De gronden mogen geheel bebouwd worden voor bollenbedrijven voor zover gelegen binnen een bouwvlak. De nieuwe schuur ligt binnen zo een bouwvlak. Het getal 6 geeft de maximale goothoogte aan van bedrijfsgebouwen die is toegestaan. Daar voldoet het plan net niet aan, maar met een binnenplanse afwijking kan de worden toegestaan. Er bestaan hier mede gezien de ruime afstand tot de straat, hetgeen in stedenbouwkundig opzicht een verzachtend effect, geen bezwaren tegen.



BESTEMMINGEN

A	AGRARISCHE DOELEINDEN	Subbestemmingen	Nadere aanwijzingen
		Ab - bollencultuur Ag - bollencultuur, tuinbouw en glastuinbouw At - bollencultuur en tuinbouw	(h) - handels- en export-activiteiten toegestaan (m) - geen kassen toegestaan (o) - open gebied (w) - bedrijfswoning (z) - zonder gebouwen (zw) - zonder bedrijfswoning * - volkstuinen (k) - kassen toegestaan

Uitsnede bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 Hillegom

Voor het deel dat in Lisse ligt, geldt het bestemmingsplan Landelijk Gebied van Lisse, vastgesteld op 12 september 2013. Er is een bestemming Bedrijf – Handels en exportbedrijf toegekend, met een bouwvlak. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor aan het bollencomplex verwante handels- en exportbedrijven en de teelt van bollen bij wijze van neventak. Het bedrijf van F. van der Vlucht betreft echter een volwaar-

dig bollenbedrijf, dat is de core-business. Om die reden is er strijd met het bestemmingsplan. De nieuwe schuur is tevens geprojecteerd op gronden die wel de bestemming Agrarisch – Bollenteelt- Bollenzone 2 hebben, doch is hier geen bouwvlak opgenomen, zodat er ook om die reden strijdigheid is.

Er wordt van uitgegaan dat de toegekende bedrijfsbestemming een omissie betreft, nu het bedrijf er al lange tijd zit, in ieder geval al ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan, en bollenbedrijven in deze streek horen. Bovendien past het bedrijf wel binnen het tevens van toepassing zijnde bestemmingsplan Landelijk gebied 1997 van Hillegom. De bestemming wordt daarom gewijzigd naar Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 2. De geringe toename van het bouwvlak met 168 m² vormt stedenbouwkundig tevens geen bezwaar; bovendien wordt een deel van het bouwvlak dat niet benut wordt, 'versleept', in die zin wordt netto het bouwvlak dus slechts nauwelijks groter.

Door het plan planologisch mogelijk te maken en de schuurkas te realiseren wordt het bedrijf weer toekomstbestendig. Gelet op de geringe impact en de planologische situatie, wordt medewerking verleend aan het plan.



Uitsnede bestemmingsplan Landelijk gebied Lisse

In een advies van Clevin, als bijlage toegevoegd¹, is er een agrarische noodzaak voor het plan. De nieuwe schuurkas zal zowel de werkomstandigheden verbeteren als de kwaliteit van het product, doordat de er een betere klimaatbeheersing, vorstbescherming en efficiënter watergebruik zal zijn. Het bedrijf is een volwaardig agrarisch bedrijf. Een ander voordeel is dat door het platte glas te verwijderen deze grond geschikt kan worden gemaakt voor de teelt van knollen bloemen. Het perceel wordt dus efficiënter gebruikt.

In een advies met betrekking tot de landschappelijke inpassing, als bijlage toegevoegd² wordt geconstateerd dat de nieuwe kasschuur idoor de ligging aansluitend op de bestaande schuur slechts beperkt zichtbaar is en aansluit op het huidige ensemble van gebouwen. De uitbreiding is beperkt van omvang en heeft geen invloed op de beleving van de openheid, omdat:

- vanaf de Frederikslaan er zicht blijft op het open gebied achter het erf;
- de kasschuur aansluit op de bestaande bebouwing en gering van omvang is;

¹ Bouw van een schuurkas Frederikslaan 7, Clevin, 14 augustus 2018

² Landschappelijke inpassing schuur Frederikslaan 7, Rho, 25 juli 2018

- de bebouwing ligt op enige afstand (circa 30 meter) van de Frederikslaan. Hierdoor komt de bebouwing niet massaal over;
- de nieuwbouw geen aantasting vormt van de maatvoering van de open ruimte, daar de kasschuur evenwijdig langs de weg wordt gebouwd.

Door deze zeer geringe zichtbaarheid van de nieuwe schuurkas is afscherming van het beeld of een geleding van de massa is vanuit visueel oogpunt niet noodzakelijk.

Kwaliteitsverbetering kan plaatsvinden door:

- geen buitenopslag van kuub kisten, deze worden in de nieuwe loods opgeslagen;
- verwijdering van de betonnen raamwerken van het platte glas aan de zijde van de Frederikslaan. Dit perceel zal worden gebruikt voor de teelt van vaste planten;
- verwijderen buitenopslag van glazenramen en rieten matten;
- sloop van een kleine vrijstaande loods aan de noordzijde van het erf (23m²);
- vergroting van de biodiversiteit;
- aanbrengen en beheren van een vegetatie met waterlelies in de sloot;
- langs de zuid- en westzijde van de schuren een beplanting met bramen, tot een hoogte van 2 meter. Deze strook heeft een breedte van 0,5 meter en zorgt tevens voor een aantrekkelijke groene rand langs de bebouwen. Hierdoor is er een fraai overgang tussen de gebouwen en tuin en erf.

Aan deze aspecten wordt voldaan c.q. vormen juist onderdeel van het plan.

Volledigheidshalve wordt aangegeven dat voor het deel van het plangebied dat in Lisse ligt tevens een dubbelbestemming Waarde-Archeologie met aanduiding specifieke vorm van waarde 4 is opgenomen. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie houdt voor dit perceel in, dat in beginsel niet gebouwd mag worden zonder archeologisch onderzoek. De aanduiding specifieke vorm van waarde 4 houdt echter in, dat dit verbod niet geldt voor activiteiten tot 500 m² of die niet dieper gaan dan 0,3 cm beneden maaiveld. In een actualisatie van het archeologiebeleid is die vrijstelling echter naar 1.000 m² opgehoogd. Het plan overschrijdt dit criterium niet; zodoende is er geen strijd met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie.

In Hillegom voorts geldt een parapluplan Parkeren, dat inhoudt dat bij een ontwikkeling er voldoende parkeerruimte op eigen terrein aanwezig moet zijn.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beoordeling en conclusie

De locatie ligt gelet hierop niet in bestaand stedelijk gebied, maar in het landelijk gebied. Het toevoegen van bedrijfsruimte wordt ingevolge jurisprudentie pas gezien als een stedelijke ontwikkeling, indien sprake is van een substantiële toename. Wanneer een bestemmingsplan dus voorziet in kleinschalige bedrijfsbebouwing, het plandeel met de bedrijfsbestemming beperkt van omvang is en beperkte gebruiksmogelijkheden biedt, voorziet dit plan in zoverre niet in een stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1442 (Wierden)). In deze uitspraak ging het om een bedrijfsgebouw van 400 m². Betoogd kan worden dat

het gebouw in relatie tot wat er staat een beperkte impact heeft en daarom geen stedelijke ontwikkeling is.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

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

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

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

Huidige Status

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

Het betreft de volgende onderdelen:

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

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

- Rijksvaarwegen;

- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

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

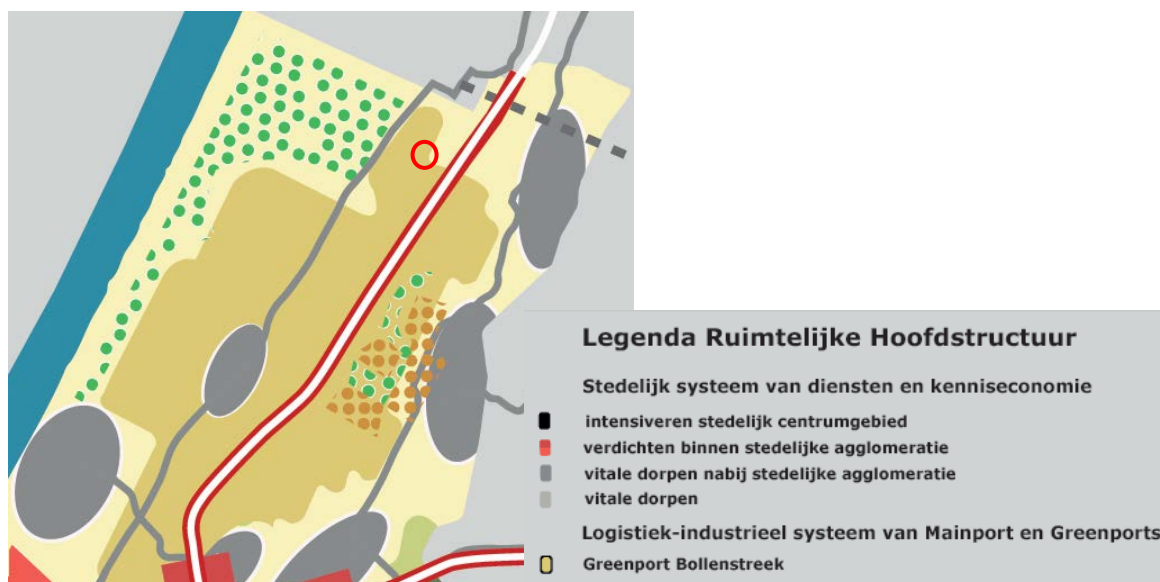
Beoordeling en conclusie

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

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

In de nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld door de provincie Zuid-Holland op 9 juli 2014, geeft de provincie Zuid-Holland in één integraal document haar visie op het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid. Dat beide thema's integraal worden behandeld is juist in deze provincie belangrijk aangezien hier de ruimtelijke ontwikkeling en de mobiliteitsontwikkeling sterk met elkaar samenhangen, met haar internationale economische complexen, hoge verstedelijkingsgraad en open landschappen.



Uitsnede Kaart ruimtelijke structuur

Vier rode draden

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Vier rode

draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Bij onderhavig plan zijn met name belang 1, 2 en 3 van belang.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie Zuid-Holland wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit hoofdzakelijk opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. De infrastructuur biedt, hoewel druk bereden, nog veel kansen. Er staat in Zuid-Holland slechts nog een beperkt aantal toevoegingen op stapel in het infrastructuurnetwerk, vooral ontbrekende schakels. 'Beter benutten en opwaarderen' betekent in het stedelijk gebied vooral verdichten, herstructureren en transformeren. Met de Visie Ruimte en Mobiliteit neemt de provincie een aantal maatregelen waarmee het aanbod aan woningen beter aansluit op de vraag.

De bestaande plancapaciteit wordt geactualiseerd. De provincie biedt samenwerkende gemeenten ruimte om eigen keuzes te maken, maar stelt waar nodig ook grenzen.

2. Vergroten agglomeratiekracht

Het stedelijk gebied van Zuid-Holland ontwikkelt zich tot één agglomeratie met een internationaal sterke ligging. De drie grote economische complexen groeien naar elkaar toe, fysiek maar vooral in de vorm van samenwerkingsverbanden en wederzijdse versterking: de mainport Rotterdam, de vier greenports (Westland-Oostland, Duin- en Bollenstreek, Boskoop en Aalsmeer) en de kennis- en diensteneconomie die zich concentreert op de as tussen Leiden en Dordrecht. Onderhavig plangebied is hierbij gelegen in laatstgenoemde regio.

Door verschillende organisaties in elkaars nabijheid te brengen, ontstaan clustervoordelen. De provincie draagt bij aan de ruimtelijke voorwaarden om de potentiële schaal- en clustervoordelen zo veel mogelijk te realiseren en te benutten. Er zijn hiervoor in de eerste plaats uitstekende verbindingen: een goede inpassing in nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. In de tweede plaats is er een beleid voor nodig van concentratie en specialisatie, op locaties die ook onderling goed verbonden zijn. De provincie maakt daar afspraken over met haar regionale partners.

3. Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Karakteristiek voor Zuid-Holland is de combinatie van drie deltalandschappen: veen-, rivieren- en kustlandschappen. De provincie biedt de nodige flexibiliteit om ook in het buitengebied maatwerk en dynamiek mogelijk te maken. Tegelijk verschaft zij duidelijkheid over de soms kwetsbare kwaliteiten die de Zuid-Hollandse landschappen maken tot wat ze zijn, en keuzes die de provincie maakt om deze te beschermen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat een nieuw handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit. Behoud én ontwikkeling van kwaliteiten staan hierin centraal. De systematiek biedt kansen voor nieuwe dynamiek in het landelijk gebied.

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

De provincie wil het bestaand stads- en dorpsgebied beter benutten. Hieronder wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek- industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van bestaand stads-en dorpsgezicht te verbeteren.

De volgende uitleg hoort bij de drie categorieën.

1. Inpassing. Dit betreft een 'gebiedseigen' ontwikkeling, passend bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.
2. Aanpassing. Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed, of de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zonodig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de "ladder voor duurzame verstedelijking" om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het "bestaand stads- en dorpsgebied" (BSD). De provincie verstaat daaronder: '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'. Volgens

de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD. Diverse locaties in en nabij het stedelijk gebied zullen een andere functie krijgen die op die plek passender is, zowel vanuit behoefte als vanuit kwaliteit.

In een kwaliteitskaart werkt de provincie uit welke ruimtelijke kwaliteiten per locatie aanwezig zijn. De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. De kwaliteitskaart wordt in 4 lagen uitgewerkt:

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

Het plangebied betreft het landelijk gebied. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen landelijk gebied dient aandacht te zijn voor de kwaliteiten van het gebied.

Beoordeling en conclusie

Zoals aangegeven, Het gaat om 'inpassen'. De schaal en aard van het gebouw/ gebruik passen bij het landschap. Immers de schuur zal gebruikt worden voor de bollenteelt en dit is de dominante functie in het gebied. De hoogte, maximaal 10 m komt meer voor op agrarische percelen en datzelfde geldt voor de oppervlakte. Daarbij wordt het gebouw op een compacte manier op het perceel gepositioneerd, tegen bestaande bebouwing zodat het gebouw wegvalt tegen de bestaande bebouwing. Het plan is gelet op bovenstaande in overeenstemming met de provinciale structuurvisie.

3.3.2 Provinciale Verordening Ruimte (2014)

De Verordening ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het programma. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

De locatie is gelegen in het landelijk gebied, maar niet in een kroonjuweel cultureel erfgoed. Het nabij gelegen Keukenhof met landgoedbiotoop (cirkel) met is dat wel (bedrijf bij blauwe cirkel op circa 1,3 km van de Keukenhof).



Kroonjuweel Keukenhof

Gelet hierop is met name artikel 2.2.1. relevant. Lid 1 van dat artikel bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

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

Lid 2 bepaalt dat een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 7 Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit, niet kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder b en c (transformeren of aanpassen), tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder b en c gestelde voorwaarden.

Zoals aangegeven in voorgaande paragraaf gaat het om “inpassen”, en niet om transformatie of aanpassen. Lid 2 is daarom niet van toepassing. Tevens wordt voldaan aan de richtlijnen van de kwaliteitskaart (zie hoofdstuk 2 en voorgaand hoofdstuk).

In Hoofdstuk 2 wordt de ontstaansgeschiedenis beschreven, de kenmerkende landschappelijke structuur en principes, de waarden die nog herkenbaar zijn en de wijze waarop het plan daarbinnen past. De Verordening stelt tot slot als eis dat een agrarisch bouwvlak maximaal 2 ha mag bedragen, daar komt het perceel van F. van der Vlugt nu nog niet aan.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 *Ruimtelijk Perspectief 2030 (2008)*

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

3.4.2 *Regionale structuurvisie Holland Rijnland 2020*

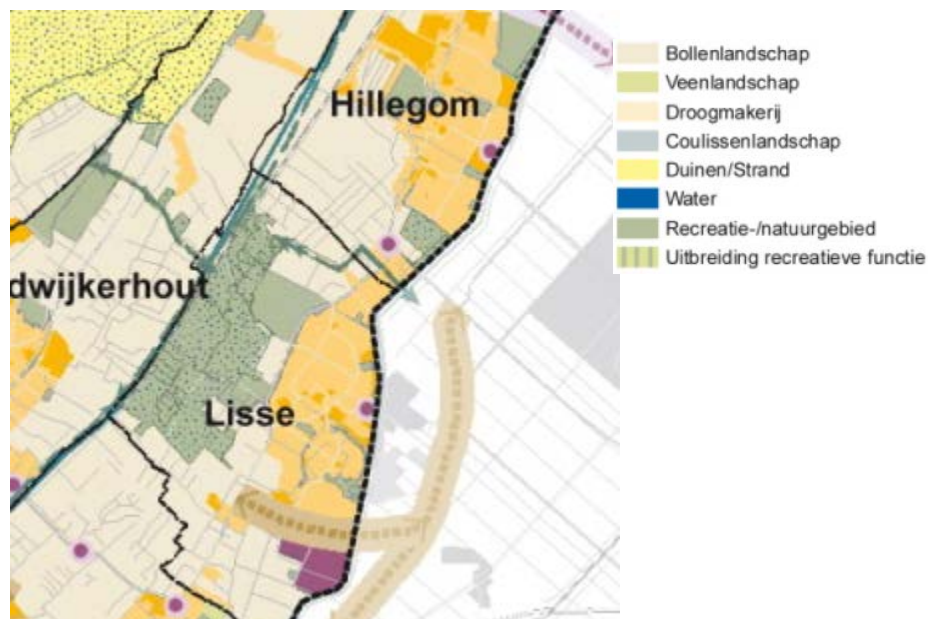
Op 24 juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. De Regionale Structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 weer in de regio Holland Rijnland. Deze structuurvisie heeft geen formele juridische status maar is zelf bindend richting alle 15 gemeenten, bijvoorbeeld bij het opstellen van structuurvisies of bestemmingsplannen. Daarnaast biedt het een kader bij toetsing van en inbreng voor provinciale en nationale ruimtelijke plannen zoals de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en nationale Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit.

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

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

Beoordeling en conclusie

Met de bouw van de nieuwe schuur wordt een bijdrage geleverd aan de bestendiging van de agrarische sector als hoeder van het landschap. De locatie is gelegen in het bollenlandschap, zie navolgende afbeelding. Eerder is al aangegeven hoe het plan past binnen het landschap.



Uitsnede visiekaart

De voorgenomen ontwikkeling is zodoende in lijn met de Structuurvisie.

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

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

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

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

De mogelijkheid tot uitbreiding van bedrijfsgebouwen is voor teeltbedrijven in de huidige regelgeving gekoppeld aan het aantal hectares duurzaam beschikbare grond (grondpositie in eigendom en pacht) en niet aan de hoeveelheid grond die door een bedrijf langjarig gebruikt wordt voor de teelt van bloembollen. Schaalvergroting wordt momenteel geremd door de regeling waarbij aan de eerste 12 hectare tweemaal zoveel bouwrechten gekoppeld zijn als aan de daaropvolgende 24 hectare, terwijl bedrijven met meer dan 36 hectare teeltgrond geen extra bouwrechten verwerven. De vraag is hoe ingespeeld kan worden op de ruimtebehoefte van kwekers die in de nabije toekomst ongeveer anderhalf tot tweemaal zoveel bollengrond betelen.

Diverse ontwikkelingen in de bollensector geven aanleiding om de regels voor bedrijfsuitbreiding tegen het licht te houden. Er ontstaan volgens de sectorpartijen steeds meer gemengde/hybride bedrijven, die een andere verhouding van kassen en schuren nodig hebben dan passend is binnen de huidige definities van bedrijfstypen. Voorkomen moet worden dat hierdoor sterke en innoverende spelers in de knel komen. Men vraagt de gemeenten om daar beter en sneller op in te spelen.

De ingezette herstructurering en schaalvergroting zal op termijn leiden tot 25-30 kwekers met minstens 60-70 hectare teeltgrond (naast 50-70 nichespelers). Benadrukt wordt dat de echt grootschalige bulkproductie elders in het land zal blijven plaatsvinden, maar voor de Duin- en Bollenstreek is deze schaalvergroting wel significant. De maximale bebouwingsmaat voor grootschalige bedrijven is nu gerelateerd aan 36 hectare teeltgrond. De vraag is dus of en hoe ingespeeld kan worden op de ruimtebehoefte van kwekers die straks ongeveer anderhalf tot tweemaal zoveel bollengrond betelen. Voor de provincie is het vergroten van bouwvlakken voor glas bij gemengde bedrijven - mede in relatie tot de gewenste herstructurering en schaalvergroting - overigens geen taboe. Landschappelijke inpassing is voor de provincie belangrijker dan het oppervlak.

Beoordeling en conclusie

Het bedrijf van F. van der Vlugt (overgenomen van Van der Vlugt senior) is één van de bedrijven die gestaag is gegroeid en een gunstig toekomstperspectief heeft. Het is naar verwachting een blijvende speler, werkzaam in de dahliasector. De nieuwe schuur wordt bovendien landschappelijk ingepast. Daarmee is het plan in overeenstemming met de ISG.

3.5 Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

Cultuurhistorie

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

Ruimtegebruik

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

3.5.2 Structuurvisie Lisse “Vertalen, verbinden en versterken”

De Structuurvisie is een ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie 2030 (zie boven). Centraal in deze visies staat het behoud en ontwikkeling van de Noordelijke Bollenstreek in ruimtelijke, sociale en economische zin. Lisse is echter niet alleen onderdeel van de Bollenstreek, maar ook een zelfbewuste, zelfstandige gemeente met uiteenlopende kwaliteiten. In 2020 wil Lisse dan ook niet alleen goed functioneren binnen de Bollenstreek, maar vooral ook een aantrekkelijke plek zijn om te wonen, werken en recreëren. De toekomstvisie heeft hiervoor de handvatten gegeven die concreet zijn uitgewerkt in de Structuurvisie.

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

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

Conclusie Toekomstvisie en Structuurvisie

Dit plan draagt bij aan de economische versterking van de bollensector en tast landenschappelijke of cultuurhistorische waarden niet aan. Het is zodoende in overeenstemming met de structuurvisie en de toekomstvisie.

3.5.3 Welstandsnota (2015)

In deze nota worden welstandscriteria gesteld aan gebouwen en aan de omgeving om de beeldkwaliteit van gebouwen en straten te beheren en te verbeteren. De nota is

opgebouwd uit algemene- en gebiedsgerichte welstandscriteria. Bij verbouw en nieuwbouw dient tevens te worden getoetst aan de specifieke criteria op gebiedsniveau uit de Welstandsnota. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. De algemene welstandscriteria zijn gericht op het realiseren van een evenwichtige relatie tussen vorm, gebruik en constructie, alsmede gelet op de omgeving en de sociaal-culturele context. Verder wordt gekeken naar materiaal, textuur, kleur en licht; deze aspecten ondersteunen het karakter van het bouwwerk zelf en de ruimtelijke samenhang met de omgeving.

Voor zowel objecten als gebieden zijn criteria opgesteld.

Beoordeling en conclusie

Voor bedrijfsgebouwen zijn geen objectgerichte criteria vastgesteld. De locatie ligt in het buitengebied waarvoor wel criteria gelden en een regulier welstandsniveau. De waarde is vooral gelegen in de combinatie tussen openheid en geslotenheid, samen met oorspronkelijke structuurelementen als dijken, polderwegen en watergangen. In het gebied komen diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, waaronder bollenschuren, voor. Een deel hiervan is monument. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing en het karakteristieke profiel van de identiteitsdragende linten. Bebouwing is in de regel individueel en afwisselend en speelt een ondergeschikte rol in het landschap. Doorzichten naar het achterland dragen hieraan bij, net als de eenvoudige vormen van bedrijfsgebouwen en bijgebouwen.

Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige detaillering en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend
- herhaling en samenhang zijn de leidraad bij dubbele panden en rijen
- voorgevels richten op de weg
- een traditionele uitwerking is uitgangspunt voor gebouwen dicht bij de weg, verder van de weg af voldoet een meer eenvoudige uitwerking
- zijgevels van woningen hebben vensters
- bedrijfsgebouwen eenvoudig en zorgvuldig detailleren
- zeer grote lengtes door middel van geleiding van de wand doorbreken
- kleine, utilitaire gebouwen in het veld hebben een alzijdige oriëntatie
- droogdeuren in bollenschuren handhaven in het gevelbeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn traditioneel, terughoudend en passen in het landschappelijke beeld
- gevels van woningen zijn van baksteen
- hellende daken dekken met matte pannen of natuurlijk riet
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- daken van bedrijfsgebouwen in beginsel uitvoeren in grijze profielplaten dan wel dekken met pannen

- houtwerk schilderen of beitsen
- kleuren afstemmen op de omliggende bebouwing
- aan- en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa

Beoordeling en conclusie

Het bouwplan zal moeten voldoen aan de redelijke eisen van welstand; op voorhand zijn hier geen onoverkomelijke belemmeringen te verwachten.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieu-aspecten

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

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Dit bestemmingsplan voorziet niet in activiteiten die zijn benoemd is genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is daarom niet noodzakelijk.

4.2.2 *Bedrijven en milieuzonering*

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

Nieuwe situatie

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

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

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (woningen) worden hinder en gevaar voorkomen (anders gezegd, er kan een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen worden gegarandeerd) en wordt het bedrijven mogelijk binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen/ de bedrijfsvoering uit te oefenen. Dit heet milieuzonering.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee

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

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

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

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

Beoordeling

Het gebied is als een gemengd agrarisch lint te typeren. In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse (agrarische) bedrijven en woningen. Het plangebied kan daarom worden getypeerd als gemengd gebied. Het bedrijf in kwestie betreft een bedrijf voor het verwerken van bloemen, bloembollen en het vervaardigen van Dahlia stekken. Deze activiteiten vallen onder sbi-code: 0163.6 (bloembollendroog- en prepareerbedrijven). In een gemengd gebied geldt voor deze activiteiten een richtafstand van 10 meter. De maatgevende aspecten zijn geur en geluid.

De meest nabijgelegen woning is gelegen op de Fredrikslaan 11 (andere woningen liggen op grotere afstand). De afstand vanaf de uitbreiding tot aan het bouwvlak van de woning van Frederikslaan 11 is circa 26 meter. Hoewel daarmee wordt voldaan aan de richtafstand ligt de inrit van het bedrijf echter op kortere afstand van de woning. Er kan daarom een effect optreden voor de nabijgelegen woning door een eventuele toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de uitbreiding van het bedrijf. Het gaat hier echter om de 2^e inrit, die slechts zeer sporadisch gebruikt wordt. De hoofdinrit ligt namelijk ten oosten van beide gebouwen. De 2^e inrit zal

slechts gebruikt worden als de dahlia's gereed zijn voor transport naar de veiling, zo'n 4 á 5 keer per jaar. Onder deze omstandigheid is van een onacceptabel woon- en leefklimaat vanwege transportbewegingen geen sprake. Voorts zullen de technische installaties in de schuurkas zelf voldoen aan hetgeen hierover is geregeld in het Activiteitenbesluit.

De schuurkas zelf betreft geen milieugevoelige functie, zodat er niet nader hoeft te worden ingegaan op de invloed van omliggende bedrijven.

Conclusie

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

4.2.3 Bodem

De kalkrijke zandgronden in Lisse zijn geschikt voor bollenteelt en vanaf circa 1600 zijn in eerste instantie de strandwallen en duinen hiervoor gebruikt, door deze af te graven. Bij verdere uitbreiding van de bollenteelt, zijn ook de lager gelegen strandvlaktes geschikt gemaakt. De gronden zijn omgezet, waarbij het kalkrijke zand naar de oppervlakte is gebracht en de aanwezige toplaag van veen en klei in de diepte gebracht.

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Er is daarom verkennend bodemonderzoek verricht³.

Beoordeling en conclusie

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden;
- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik;
- De hypothese “De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd” wordt grotendeels aangenomen.

Hiermee staat vast dat het aspect bodem geen belemmering opwerpt voor het initiatief.

4.2.4 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (de Wgh). De Wgh is bedoeld voor nieuwe situaties (het projecteren van nieuwe geluidgevoelige functies of het verrichten van fysieke aanpassingen aan een weg). De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere waarde). Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegen met 1 of 2

³ Verkennend bodemonderzoek Frederikslaan 7, Rouwmaat, 23 oktober 2018

rijstroken een (onderzoeks)zone van 200 meter. Voor wegen bestaande uit 3 of meer rijstroken is de onderzoekszone 350 meter. Wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur zijn volgens de Wet geluidhinder niet onderzoeksplichtig.

Beoordeling en conclusie

Het plan voorziet niet in een nieuwe geluidsgevoelige functie, zodat op geen akoestisch onderzoek nodig is.

4.2.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

Niet in betekenende mate

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

De grens voor NIBM is sinds de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% van de grenswaarde mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een besluit toestaat.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke bouwprogramma's vastgelegd wanneer er nog sprake is van "niet in betekenende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden.

Beoordeling en conclusie

Weliswaar staat het realiseren van een bollenschuur niet vermeld in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen, doch op voorhand kan met zekerheid worden geconcludeerd dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, zeker niet nu het plan niet gepaard gaat met een grote verkeerstoename. Bovendien blijkt uit de Grootschalige Depositiekaarten Luchtkwaliteit van het RIVM dat er in de huidige situatie (2017) geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden van o.a. NO_2 , $\text{PM}_{2,5}$ en PM_{10} , zodat wat betreft het aspect luchtkwaliteit er geen belemmeringen zijn.

4.2.6 Externe veiligheid

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

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

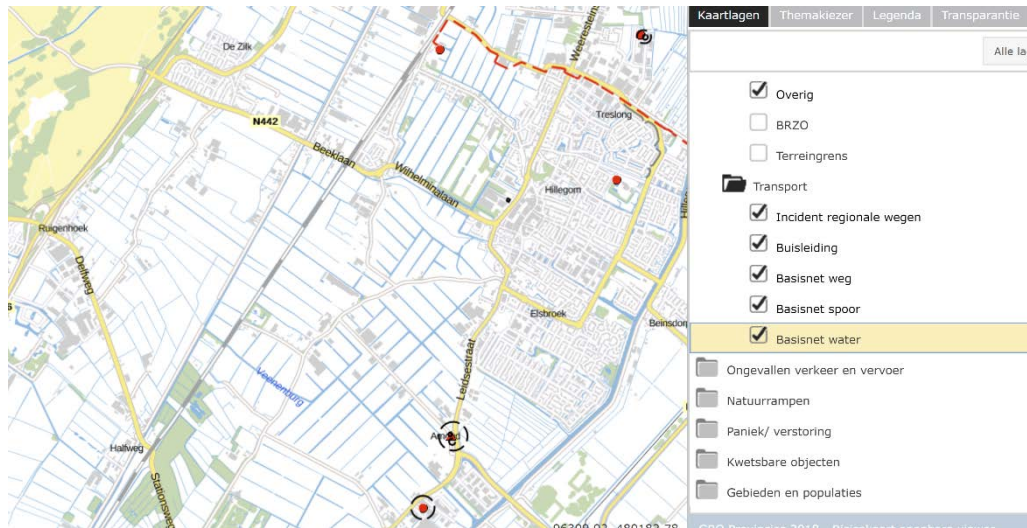
Het PR is een maat voor de veiligheid van het individu op een bepaalde locatie. Het PR heeft een wettelijk vastgelegde grenswaarde van maximaal 10^{-6} per jaar voor nieuwe situaties. Dit betekent dat de kans op overlijden van een persoon als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen maximaal 1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

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

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

Plaatsgebonden risico

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10-06 contour dan wel het invloedsgebied van een inrichting, route gevaarlijke stoffen of buisleiding. Zie navolgende uitsnede van de provinciale risicokaart.



Uitsnede risicokaart

Conclusie

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

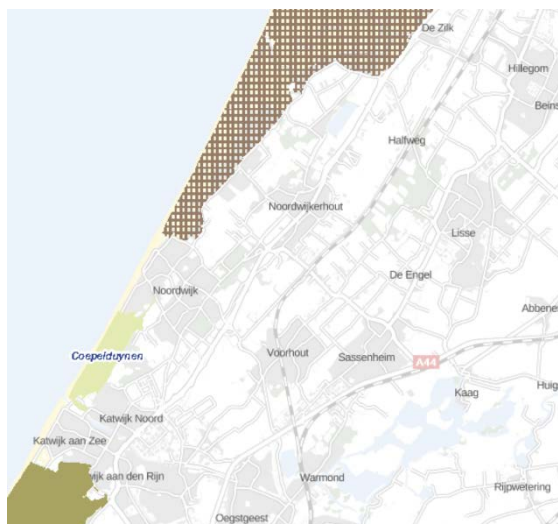
4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Ecologie

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

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ongeveer 1,8 km afstand van het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid. Om te bepalen of de ontwikkeling door verwarming van de schuurkas een significante toename van de stikstofdepositie in het Natura 2000-gebied tot gevolg heeft, heeft de Omgevingsdienst West-Holland een AERIUS berekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen Natura 2000-bieden zijn waarin de stikstofdepositie hoger is dan de drempelwaarde. Op grond van de afstand, het feit dat er geen verkeer bijkomt en de omvang van de ontwikkeling zijn significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied uit te sluiten.



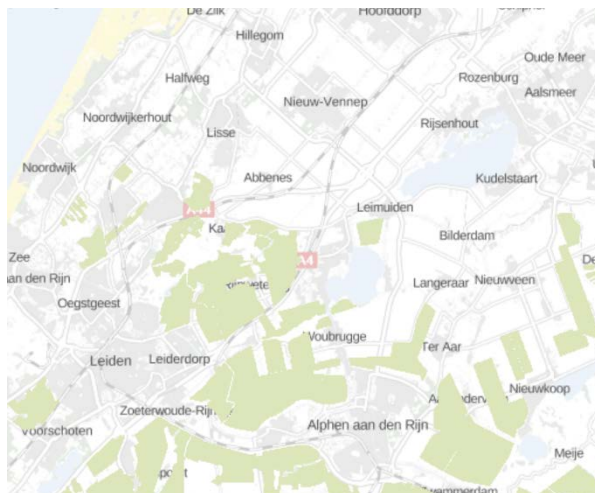
Natura 2000-gebieden in de omgeving

Natuurnetwerk Nederland

De afstand van het plangebied tot het Natuurnetwerk Nederland bedraagt 330 meter. Het plangebied is niet gelegen in de strategische reservering natuur. Ook liggen geen karakteristieke landschapselementen in het plangebied. De genoemde beschermde gebieden veroorzaken geen planologische belemmeringen voor het initiatief. Van een externe werking is bij NNN geen sprake. Het plangebied ligt ook niet in of nabij weidevogelleefgebied.. Beleidsuitgangspunt voor weidevogelgebied is dat dit veengebied aantrekkelijk moet blijven als broed- en foerageergebied voor weidevogels. De afstand tot het weidevogelgebied bedraagt 5,3 km, te ver om van invloed te kunnen zijn op het weidevogelleefgebied.



NNN in de omgeving plangebied, uitsnede provinciale ruimtelijke verordening



Weidevogelgebied, uitsnede provinciale structuurvisie

De gebiedsbescherming levert zodoende geen belemmeringen op.

Soortenbescherming

Het gebied is nu als bollengrond in gebruik en kent een intensief agrarisch gebruik. Het is uitgesloten dat zich vaste rust- en verblijfsplaatsen van (strikt) beschermde soorten bevinden. Binnen het plangebied zelf zijn geen waarnemingen gevonden van beschermde soorten. In de directe omgeving van het plangebied (ca. 400 meter afstand) zijn vogels waargenomen als veldleeuwerik, patrijs en gele kwikstaart. Huis- en gierzwaluwen zijn niet op korte afstand van het plangebied waargenomen.

Gezien het zandige terrein is het plangebied mogelijk geschikt voor de rugstreeppad, echter door het ontbreken van ondiepe plassen/watergangen, het huidige gebruik van de locatie en op basis van recente verspreidingsgegevens (afstand waarop waarnemingen van rugstreeppad zijn geregistreerd is 2,5 km) is het niet aannemelijk dat de rugstreeppad binnen het plangebied aanwezig is. Er zijn waarnemingen van gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis in de omgeving van het plangebied. De ontwikkeling zal geen effect hebben op de aanwezige vleermuizen aangezien geen verblijfplaatsen worden vernietigd en geen essentieel foerageergebied zal verdwijnen. Er worden verder geen bomen gekapt en er wordt slechts een kleine schuur gesloopt, die tevens niet geschikt is als vaste rust- en verblijfsplaatsen van (strikt) beschermde soorten.

De Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming, werpt gelet hierop geen belemmeringen op. Wel dient te allen tijden de zorgplicht in acht te worden genomen als opgenomen in artikel 1.11 van de Wet Nb. In het tweede lid wordt de zorgplicht iets geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten: dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel, indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Conclusie

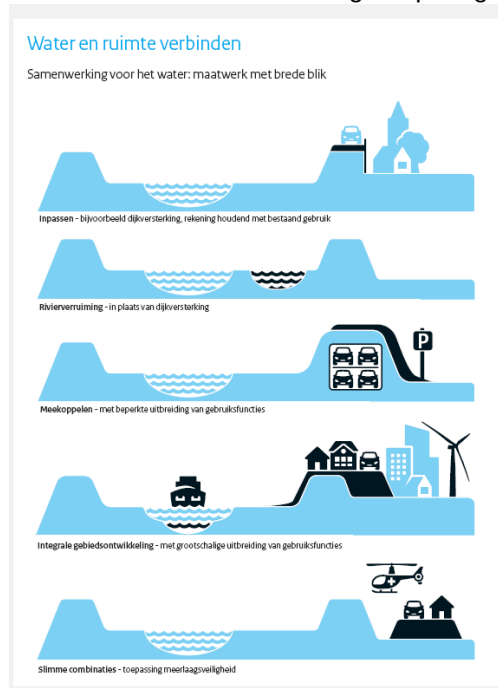
Het plan is uitvoerbaar voor wat betreft ecologie.

4.3.2 Water

Rijksbeleid

Nationaal Waterplan 2016

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



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

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

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

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

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat

scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland heeft het rijksbeleid overgenomen in de herziening van de Nota Planbeoordeling. Een bestemmingsplan (lees: besluit art. 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo als in onderhavig geval) zal inzicht moeten geven in aspecten als veiligheid en waterbeheer, de huidige situatie, de volgens het waterbeleid gewenste ontwikkelingen, de wijze waarop in het ruimtelijk beleid hiermee rekening wordt gehouden, de wijze waarop dit is vertaald naar verbeelding (plankaart) en planregels en het overleg met de waterbeheerders.

Beleid hoogheemraadschap

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan (2016-2021) werkt Rijnland aan zijn ambities: <http://www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan>. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en beleidsregels 2015

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

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

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

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

Hemelwater

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

Riolering en afkoppelen

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

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

Het waterplan is geschreven om te anticiperen op de veiligheid tegen overstromingen, op het tegengaan van wateroverlast en extreme droogte en hoe water een plek kan krijgen in de inrichting van ons land. Het waterplan Lisse heeft als doel om het waterbeleid binnen de gemeente en tussen de waterpartners, gemeente en hoogheemraadschap, op elkaar af te stemmen. Het waterplan is opgebouwd rondom zeven thema's. Voor elk thema is in het waterplan een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de kansen en de knelpunten.

1. Veiligheid

Dit thema betreft de veiligheid tegen overstromingen.

2. Waterkwantiteit

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

3. Waterkwaliteit en ecologie

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

4. Water in de ruimtelijke ordening

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

5. Afvalwaterketen

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

6. Beheer en onderhoud

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

7. Recreatie en beleving

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

8. Communicatie

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

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

Waterstructuur

Het watersysteem van Lisse is deels onderdeel van de boezem van Rijnland en bestaat verder uit diverse polders. De oude strandwallen liggen boven boezemniveau en kunnen vrij afwateren. De polders liggen onder boezemniveau en zijn voor de waterhuishouding afhankelijk van bemaling. Voor een goed beheersbare waterhuishouding, noodzakelijk voor de bloembollenteelt en de waterhuishouding in de polders is een structuur van sloten en hoofdwatgangen aangelegd. Bij de ontwikkeling van het stedelijk gebied is dit patroon van watgangen grotendeels verdwenen. Het peilgebied van het centrum watert af op de Ringvaart.

Overleg Hoogheemraadschap van Rijnland

Gezien de toename in verharding is volgens het Hoogheemraadschap geen compensatie nodig in de vorm van open water als het hemelwater afstroomt over de bodem of

wordt opgevangen als gietwater. Het hemelwater zal inderdaad afstromen over de bodem, er is daarom geen compensatie nodig. Verder wordt er geen water gedempt of gebouwd in de beschermingszone van een waterkering.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.3.3 Archeologie

Wettelijk kader

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

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

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

Conform het veroorzakerprincipe zijn de kosten voor de bodemverstoorder c.q. aanvrager van vergunning, ontheffingsbesluit of bestemmingsplanherziening. In zijn algemeenheid geldt dat het bevoegd gezag bepaalt of met het rapport voldoende informatie is verzameld om een afgewogen oordeel te nemen over het vervolgtraject. Dit oordeel kan zijn dat geen verder onderzoek nodig is (vergunning kan worden verleend), behoud van archeologische waarde in situ (geen vergunning of aanpassing van het bouwplan) of verder onderzoek middels proefsleuven/boringen en/of opgraving.

Gemeentelijk beleid

In aansluiting op het rijks- en provinciaal beleid besteedt de gemeente specifieke aandacht aan vroegtijdige inpassing van archeologie in de ruimtelijke ordeningsprocessen. Uitgangspunt hierbij is een kwalitatief adequaat beheer van het cultureel erfgoed met aandacht voor een efficiënte voortgang van bouwprocessen en kostenbeheersing.

Tegen deze achtergrond heeft Lisse met Hillegom en Noordwijkerhout een Nota Archeologie opgesteld. In de Nota worden onder meer verschillende historische kaartbeelden met elkaar vergeleken.

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

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt op de gemeentegrens van de gemeenten Hillegom en Lisse. Dit advies beslaat het gedeelte van de schuur dat in Lisse ligt, maar noemt ook de ruimtelijke regels van Hillegom.

Het plan voor het plaatsen van een schuurkas zal worden gerealiseerd in een zone waarvoor op grond van het Bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 van de gemeente Lisse de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4 geldt. De voor Waarde-Archeologie 4 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. In dit gebied gelden voor ruimtelijke plannen de volgende criteria: archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, indien de bodem wordt verstoord over een oppervlakte van meer dan 500 m² en dieper dan 30cm.

Binnen de gemeente Hillegom valt het plan in een zone waarvoor op grond van het bestemmingsplan Landelijk gebied 1997 1e herziening (2007) de dubbelbestemming Archeologisch Waardevol Gebied geldt. De voor Archeologisch Waardevol Gebied aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. In dit gebied gelden voor ruimtelijke plannen de volgende criteria: archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, indien de bodem dieper dan 75 cm wordt verstoord.

Het plangebied omvat 922 m² en wordt tot een onbekende diepte verstoord. Bij doorgang van de plannen worden bovenstaande criteria waarschijnlijk niet overschreden. Een nader archeologisch onderzoek is niet nodig.

Archeologische verwachting

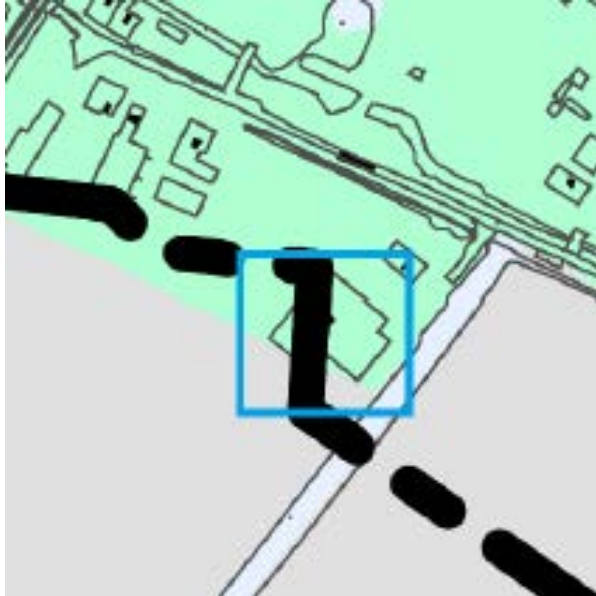
In 2014 is de archeologische waarden- en verwachtingskaart van Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Teylingen en Hillegom geactualiseerd. Dit heeft geresulteerd in een nieuwe waardenkaart met bijbehorend rapport: Wink, K., 2015: Archeologische verwachtings-(waarden)kaart en beleidskaart gemeenten Katwijk, Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Teylingen en Hillegom (Raap-rapport 2852).

Volgens de geactualiseerde kaart geldt voor het huidige plangebied een lage archeologische verwachting, vanwege de ligging in een ingesloten strandvlakte. In dit gebied

wordt een vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek gehanteerd van meer dan 1000 m² en dieper dan 30cm.

Bij doorgang van de plannen worden bovenstaande criteria niet overschreden.

Op de geactualiseerde archeologische waardenkaart van Lisse en Hillegom is sprake van een archeologische verwachtingswaarde 8 voor dit gebied.



Uitsnede uit de archeologische waardenkaart van Hillegom en Lisse (2014). Het plan-gebied is omkaderd in blauw. De zwarte lijn is de gemeentegrens.

Vanuit archeologisch oogpunt bestaat geen bezwaar tegen de ontwikkeling van het terrein.

Gezien het feit dat de voorgenomen ingreep de meest recente vrijstellingsgrenzen van zowel de gemeente Hillegom als de gemeente Lisse 1000m²/30 cm niet overschrijdt hoeft er geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd voorafgaand aan de realisatie van dit plan.

4.3.4 Cultuurhistorie

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

Beoordeling en conclusie

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

4.3.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Zoals aangegeven, neemt het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan niet aanzienlijk toe. De Frederikslaan is een smalle weg, maar kan door de lage intensiteit (het gaat om een doodlopende weg) de verkeersproductie (met name vrachtverkeer richting de veiling) toch verwerken.

Parkeren

Het beleid van de gemeente is er op gericht dat het parkeren op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Hier is binnen het bouwvlak ruimschoots voldoende ruimte voor.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planonderdelen

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

Verbeelding

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

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

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

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

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

Toelichting

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

5.2 De bestemmingen

In dit bestemmingsplan is de volgende bestemming opgenomen: “Agrarisch - Bollenzone -2” met bouwvlak. De bijbehorende regeling komt overeen met het “moederplan” Landelijk Gebied 2012. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie met waarderingsvlak v.w.b. de mate van verwachting, is conform het actuele beleid tevens opgenomen.

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

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Het bestemmingsplan is voor overleg ex artikel 3.1.1 Bro worden verzonden aan de overlegpartners. Er is reactie ingediend van: de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland, de Omgevingsdienst West-Holland (OWDH) en de Veiligheidsregio Holland Midden.

De reactie van de OWDH heeft geleid tot enkele tekstuele aanpassingen in de milieu-paragrafen bedrijven en milieuzonering, flora en fauna en archeologie. De Veiligheidsregio adviseert een bluswatervoorziening te plaatsen op het perceel en deze goed bereikbaar te maken. De Frederikslaan zelf is door het doodlopend karakter niet goed bereikbaar voor hulpdiensten. Dit val echter buiten het bestek van het bestemmingsplan. Wel zal bij de vergunningaanvraag een bluswatervoorziening worden opgenomen. Dit kan bijvoorbeeld door het open water te gebruiken, hiertoe moet dan wel aan voorwaarden zijn voldaan die de Veiligheidsregio schetst in haar advies. Hier zal rekening mee worden gehouden.

De reactie van de provincie geeft geen aanleiding tot aanpassingen (er zijn geen provinciale belangen in het geding).

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft geen opmerkingen maar wijst erop dat als het hemelwater versneld wordt afgevoerd dat de uitvoeringsregel 11 Versnelde afvoer bij toename verhard oppervlak van toepassing is. Hier is geen sprake van, het hemelwater wordt regulier afgevoerd.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbestemmingsplan conform het gestelde in de Wro ter inzage gelegen, van 9 mei 2019 tot en met 12 juni 2019. Er zijn geen zienswijzen ingediend.