



Ruimtelijke onderbouwing Hyacinthenstraat 20 Lisse

14 maart 2024

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Plangebied	8
2.1	Plangebied en plan	10
3	Beleidskader	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Rijksbeleid	14
3.3	Provinciaal beleid	17
3.4	Regionaal beleid	21
3.5	Gemeentelijk beleid	21
4	Milieu- en omgevingsaspecten	34
4.1	Inleiding	34
4.2	Milieu-aspecten	34
4.3	Omgevingsaspecten	51
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	69
5.1	Economische uitvoerbaarheid	69
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	69

1. Verkennend bodemonderzoek Hyacinthenstraat 20 Lisse, Grondslag, 20 oktober 2022
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Hyacinthenstraat 20 Lisse, De Milieuadviseur, 25 oktober 2023
3. Stikstofberekening Hyacinthenstraat 20 Lisse, Ontwerpburo Veldhoven en Partners, 8 november 2023
4. Geluidweringonderzoek Hyacinthenstraat 20 Lisse, de Milieu-adviseur, 12 september 2023
5. Tekenboek Hyacinthenstraat 20 Lisse, Ontwerpburo Veldhoven en Partners, 30 oktober 2023
6. Presentatie omwonenden Dhr. R. van Hoekelen van H&B Bouw, 11 januari 2023
7. Verslag 2^e participatiebijeenkomst, Ontwerpburo Veldhoven en Partners, 13 april 2023
8. Akoestisch onderzoek industrielawaai Hyacinthenstraat 20 Lisse, de Milieu-adviseur, 4 maart 2024

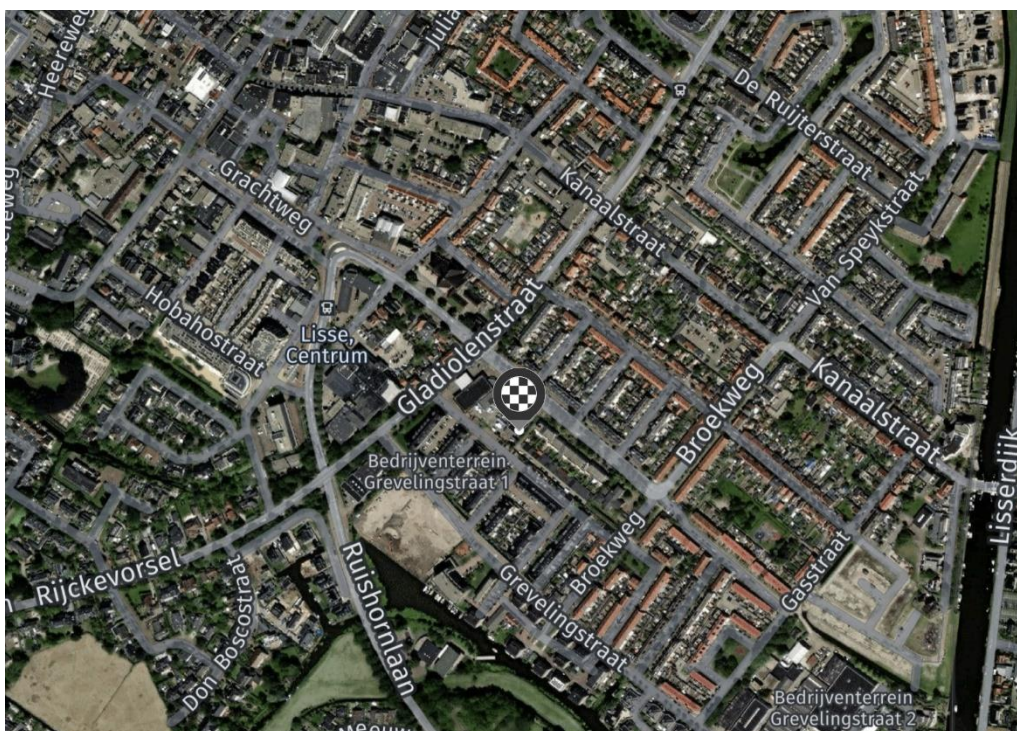
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Hyacinthenstraat 20 in Lisse bevindt zich een gebouw dat in gebruik was als werkplaats/winkel/detailhandel voor motoren en scooters. Aan het gebruik bestaat geen behoefte meer en gezien de manier waarop het pand gebouwd is in combinatie met de locatie, gelegen buiten het kernwinkelgebied van Lisse, is het niet eenvoudig een nieuw effectief gebruik als winkel te exploiteren. Dit terwijl het bestemmingsplan dat wel voorschrijft. Bovendien is het gebouw enigszins verouderd en puur functioneel vormgegeven. Daarom is het initiatief opgevat het gebouw te slopen en er een appartementencomplex(je), bestaande uit 10 wooneenheden, te realiseren. Hierdoor kan een stedenbouwkundige verbetering gerealiseerd worden en een bijdrage aan de leniging van de woningbehoefte. De huidige bestemming is Detailhandel, zodat het plan in strijd is met het bestemmingsplan. Er kan afgeweken worden van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Toepassing van dit wetsartikel vereist volgens voornoemd artikel een ruimtelijke onderbouwing, dat ingevolge artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) qua inhoud overeen dient te komen met de toelichting van een bestemmingsplan. Dit document voorziet in deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat het deel de Hyacinthenstraat 20 in Lisse, gelegen even ten oosten van het (historische) centrum, dat globaal door de Gladiolenstraat wordt gemarkeerd. Het omvat het huidige kadastrale perceel LSE00-D-7541 met het winkelpand en met het eromheen gelegen erf.

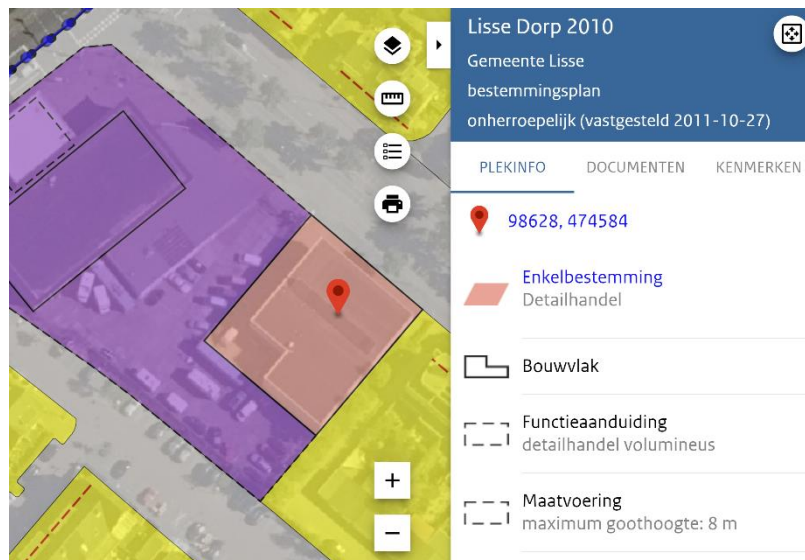


Ligging plangebied



1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse gelden meerdere bestemmingsplannen, maar primair geldt het bestemmingsplan Lisse Dorp 2010, zoals vastgesteld op 27 oktober 2011. Er is een enkelbestemming Detailhandel toegekend met nadere aanduiding detailhandel volumineus, alsook een bouwvlak en een aanduiding maximum goothoogte 8 m.



De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel en dienstverlening;
- ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus': uitsluitend detailhandel in volumineuze goederen;
- nutsvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;

- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen en water.

Tevens geldt een Parapluplan parkeren Lisse. Van belang is dat dit plan regelt dat tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen in ieder geval begrepen wordt het gebruiken van gronden en bouwwerken, voor zover die zijn ingericht voor parkeren ter uitvoering van het gemeentelijk parkeerbeleid, voor ander gebruik dan parkeren.

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

1.4 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 ten slotte wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Plangebied

Alvorens de huidige en gewenste nieuwe situatie te benoemen, is het nodig het gebied in zijn cultuurhistorische context te beschouwen. Niet alleen is de geschiedenis vaak een bron voor inspiratie en tegelijk iets van het verleden zichtbaar te houden. Maar het verleden verklaart ook waarom de fysieke ruimte is ingericht en gebruikt wordt zoals ze is en waarom er veranderingen gewenst zijn. Cultuurhistorische waarde zijn tastbare elementen en structuren die een beeld geven van onze geschiedenis. Ze vormen oriëntatiepunten, zorgen voor afwisseling en maken dat bewoners zich met een stad of streek kunnen identificeren.

Lisse is mogelijk al in de Vroege Middeleeuwen gesticht, maar de streek was al sinds lang daarvoor bewoond. Men vestigde zich in deze streek veelal op een strandwal. Hoewel een groot deel van de strandwallen ten behoeve van de bollenteelt is afgegraven, is het stelsel van grote invloed geweest op de stedenbouwkundige structuur. De richting van de langgerekte Heereweg (één van de oudste en voornaamste nederzettingssassen) die in noord-zuid richting evenwijdig aan de kustlijn loopt, laat zich er bijvoorbeeld door verklaren.

De strandwal zorgde voor droge voeten omdat deze hoger lag dan de rest van de omgeving. De zandgronden zorgden tevens voor een ideale ondergrond voor landbouw en veeteelt. Zodoende ontstonden diverse wegdorpen tussen Haarlem en Leiden, waar Lisse er één van is.

Buiten de kern van Lisse lag het merendeel van de huizen tegen de flank van de Oude Duinen. De enige doorgaande weg was de Heereweg, waar het plangebied aan ligt. Deze noord-zuid georiënteerde weg verbond Lisse met plaatsen als Haarlem en Leiden. Van oudsher vonden (en vinden) de menselijke activiteiten dan ook plaats langs de Heereweg met in Lisse het Vierkant als centrum.



Historische foto Vierkant Lisse, Beeldbank Lisse

Door het verdwijnen van de bossen en de opkomst van nieuwe industrieën in de omgeving, zoals bierbrouwerijen en steenbakkerijen, werd de vraag naar een andere brandstof groot. Hierdoor ontstond veel werk in de veenwinning. Het afgraven van het veen en het inklinken (verlaging van het maaiveld) van het veen ten oosten van Lisse zorgde vanaf de 14^e eeuw voor toenemende wateroverlast. Vele akkers waren niet meer geschikt voor de verbouw van gewassen, waardoor men genoodzaakt werd over te stappen op veeteelt. Alleen op het hoger gelegen duin was het nog mogelijk om de groente- en fruitteelt voor te zetten. In eerste instantie werd getracht via afvoersloten

en de voor de zandwinning gegraven zandsloten, het water af te voeren. Vanaf de 16^e eeuw was het niet meer mogelijk om het gebied via een natuurlijke manier te ontwateren.

De eerste molens werden aangelegd die het overtollige water naar bijvoorbeeld het Haarlemmermeer maalden. Rond de 17^e eeuw werden om de weilanden heen kaden aangelegd, waardoor de zo ontstane polders met kleine molens konden worden bemalen en drooggelegd. In dezelfde periode werd de aanleg van de Leidsche Trekvaart gerealiseerd. Bij de Halfweg in Lisse vond de wissel van de paarden plaats en konden passagiers in- en uitstappen. In de 16^e en 17^e eeuw lieten welgestelde heren, voornamelijk uit de grote steden als Haarlem en Amsterdam, buitenhuizen bouwen. In Lisse verzezen langs de Heereweg bijvoorbeeld Wassergeest, Meer en Duin, Wildlust en de Keukenhof. Lisse werd in deze tijd bestuurd bij wijze van ambachtsheerlijkheid. In de 18^e eeuw werden deze terreinen in veel gevallen omgezet tot bloembollenland. Vanaf de 19^e eeuw maakten het telen van groente en fruit, evenals de veeteelt plaats voor grootschalige bloembollenteelt, industrie en havenactiviteiten.



Historische kaart van de ambachtsheerlijkheid Lisse, ca. 1615, Balthasar Florisz.

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, waaronder de Heereweg, hebben overeenkomstig de natuurlijke onderlegger een noordzuid-oriëntatie.

De Hyacinthenstraat ligt deels net buiten het (historisch) centrum, juist ten oosten er van, en er deels in wanneer de Gladiolenstraat als begrenzing daarvan wordt aangehouden. Dit onderscheid is zichtbaar in het bebouwingsbeeld, dat traditioneel en historisch is ten westen van de Gladiolenstraat (alook de westflank van deze weg), en modern(er) ten oosten. Het functioneel beeld wordt door woningen gedomineerd in de vorm van rijenwoningen. De noordelijke rij dateert uit de jaren '70 van de 20^e eeuw en bestaat uit twee bouwlagen met kap en de zuidelijke is gebouwd rond de jaren '90 van de 20^e en bestaat uit drie bouwlagen. Maar her en der zijn ook andere functies aanwezig, zoals een benzinestation op de hoek met de Gladiolenstraat, een schoolgebouw en een winkel in volumineuze detailhandel (verkoop brommers en scooters), de locatie waar het om gaat. Het benzinestation is overigens al lange tijd hier gevestigd, zie

navolgende historische foto. Dominant in het straat- en bebouwingsbeeld is ook de gereformeerde kerk ten westen van de Gladiolenstraat. Zie navolgende foto's voor een indruk van de omgeving van het plangebied.



Impressies plangebied e.o (plangebied bij gele cirkel)

2.1 Plangebied en plan

Binnen het plangebied was geruime tijd zoals aangegeven een winkel in volumineuze goederen (verkoop brommers en scooters Stan van Noord en werkplaats) aanwezig. Vanaf oktober 2022 staat het pand leeg. Het pand bestaat uit twee bouwlagen en is puur functioneel vormgegeven. Eromheen is een onbebouwd erf gelegen, ten dienste van de winkel. De bvo's van een showroom / werkplaats van Stan van Noord motoren en bromfietsen bedragen 620 m² en 735 m². Erachter is een openbare parkeergele-

genheid gelegen. Overwogen wordt dat het niet eenvoudig zal zijn een nieuwe winkel-exploitant te vinden. Strikt genomen moet dit ingevolge het bestemmingsplan een winkel in volumineuze goederen zijn. Dergelijke winkels zijn evenwel vaker op perifere gebieden te vinden zoals bedrijventerreinen, waar ze vaak beter bereikbaar zijn, over meer parkeerplaatsen kunnen beschikken en geen overlast veroorzaken voor omliggende functies zoals woningen. In zoverre wordt dan ook overwogen dat de functie op deze plek als niet passend kan worden beschouwd (doch hier historisch ontstaan). Maar ook het realiseren een reguliere winkel wordt hier niet levensvatbaar geacht. De locatie ligt buiten het centrum, en buiten de winkellooproutes. In combinatie met de grote oppervlakte en inhoud van het gebouw is juist een grote toestroming van publiek nodig teneinde kosteneffectief een winkel te runnen. Dit, in combinatie met het feit dat het gebouw niet over architectonische of cultuurhistorische kwaliteiten beschikt, in feite detoneert in het straatbeeld, heeft het plan doen ontstaan het gebouw te slopen en te vervangen voor een appartementencomplex.



Impressies huidige situatie

Het uitgangspunt is op een perceel van 1.895 m² een gebouw bestaande uit drie bouwlagen te realiseren, bestaande uit 10 appartementen. Vijf woningen komen in het middensegment en 5 woningen in de vrije sector. Deze worden gerealiseerd in een zorgvuldig ontworpen gebouw bestaande uit drie bouwlagen, plat afgedekt en met een oppervlakte van 628 m². In een tekenboek is dit nader uitgewerkt¹. Het parkeren vindt deels plaats aan de achterzijde. Er is hier plek voor 12 parkeerplaatsen. In de openbare ruimte zijn nog eens 4 plaatsen aanwezig (er vervalt één parkeerplaats doch deze wordt gecompenseerd in het Bloembinderspark). Uitgaande van het programma zouden 19 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn (1,8 P/ koop etage midden en 2 P/woning etage duur). Er is echter ook een bestaande parkeerbehoefte, nl. 25 P.

Voor een showroom in de rest bebouwde kom van Lisse wordt geen specifieke parkeernorm omschreven daarom wordt vergeleken met een kringloop winkel met 1,3 parkeerplaats per 100 m². Voor de werkplaats (in de rest bebouwde kom van Lisse)

¹ Tekenboek Hyacinthenstraat 20 Lisse, Ontwerpburo Veldhoven en Partners, 23 oktober 2023

wordt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaats per 100 m² gehanteerd. Hierdoor is de bestaande parkeervraag 25 parkeerplaatsen. De projectlocatie beschikt over 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. De overige parkeervraag van de bestaande showroom / werkplaats wordt opgevangen in de openbare ruimte.

In artikel 3.1 van de beleidsregel 'Parkeernormen Lisse 2019' is als uitgangspunt opgenomen dat degene die een project wil realiseren er zelf alles aan doet om de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein (het terrein dat bij het project behoort) te realiseren. Op basis van artikel 3.2 hoeft bij de beantwoording van de vraag of voorzien wordt in voldoende parkeermogelijkheden alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het project. Een eventueel bestaand tekort mag buiten beschouwing worden gelaten.

Wanneer dit bestaande tekort wordt beschouwd, wordt de nieuwe parkeersituatie als acceptabel beschouwd.

Er worden voorts 6 bomen gekapt, en er komen 10 bomen terug (dit is meer dan conform de gemeentelijke bomennorm, deze bedraagt 0,6boom/woning). Zie navolgende gevelbeelden en situatieschets.

Het plan wordt stedenbouwkundig ingepast in de omgeving en de woonfunctie past ook ruimtelijk. Er wordt een bijdrage geleverd aan de woningbehoefte en een in potentie overlast veroorzakende functie wordt verwijderd. Voorts wordt op meerdere manieren invulling geven aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Lisse, zie meer in detail hoofdstuk 4. Zodoende gaat het om een gewenst initiatief. In navolgende hoofdstukken wordt getoetst of het initiatief past binnen het ruimtelijk relevante beleid van diverse overheden en milieu-en omgevingsaspecten.



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie 2021*

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en per 1 januari 2021 in werking getreden. De NOVI vervangt vanaf dat moment de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf hierna.

Beoordeling en conclusie

Er zijn geen Rijksbelangen in het geding.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

Beoordeling en conclusie

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

3.2.3 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 het Natuur Netwerk Nederland~NNN. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Beoordeling en conclusie

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

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019)

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

De Omgevingsvisie omvat de volgende wettelijk verplichte plannen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ruimtelijke kwaliteitskaart

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

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

Drie soorten ruimtelijke ontwikkeling

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

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

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

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

Beschermingscategorieën

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

Beoordeling en conclusie

De locatie is binnenstedelijk gelegen. De provincie kent gemeenten (grote) vrijheid toe bij ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland.

3.3.2 Omgevingsverordening (2019)

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

Beoordeling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zoals aangegeven, zijn voor het gebied geen beschermingscategorien opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt tevens aangetoond dat het gebied niet in weidevogelleefgebied of Natuur Netwerk Nederland ligt.

Conclusie

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

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 *Ruimtelijk Perspectief 2030 (2008)*

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

3.4.2 *Regionale structuurvisie Holland Rijnland 2020*

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

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

Beoordeling en conclusie

Door de realisatie van 10 woningen wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van de regio als topwoonregio. De voorgenomen ontwikkeling is zodoende in lijn met de regionale structuurvisie.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 *Omgevingsvisie Lisse, Samen werken aan een levendig Lisse*

In de omgevingsvisie schetst de gemeente in hoofdlijnen welke ontwikkelingen de gemeente graag ziet in Lisse op weg naar het jaar 2040.

In de omgevingsvisie beschrijft de gemeente vijf richtinggevende ambities:

1. Onze leefomgeving laten bloeien
2. Lisse leert, werkt en onderneemt met oog op de toekomst
3. Dorps wonen in het centrum van de Bollenstreek
4. In Lisse floreert iedereen een leven lang
5. Lisse gaat voor duurzaamheid

Voor dit plan is allereerst het thema Wonen relevant.

Er is een sterke toename zichtbaar van de woningvraag in alle segmenten. De woningbehoefte is volgens het in 2020 vastgestelde woonprogramma 810 woningen tot 2030. Recentere cijfers uit 2021 geven echter aan dat in de gehele regio Holland Rijnland tot 2030 30% extra vraag is naar woningen ten opzichte van de raming in het woonprogramma. Dat betekent voor Lisse dat de woningbehoefte voor de periode tot 2030 naar verwachting ruim boven 1.000 woningen uitkomt. Met de locatie Geestwater en verschillende kleinere locaties binnen de kern kan aan deze opgave worden voldaan.

De huidige woningvoorraad sluit niet optimaal aan op de vraag naar woningen. Voor starters en jonge gezinnen zijn de beschikbare woningen in Lisse vaak niet betaalbaar. Behalve de prijzen van de woningen spelen hierbij de strenge financieringsnormen ook een rol. Specifieke doelgroepen die extra aandacht verdienen zijn jongeren en ouderen. Een belangrijk vraagstuk is te bedenken hoe de gemeente Lisse aantrekkelijker kan worden voor jongeren. In dit licht zijn de beschikbaarheid van woonruimte en de juiste voorzieningen van belang. Tegelijkertijd wonen veel ouderen in een eengezinswoning en kunnen of willen niet doorstromen naar een meer geschikte (levensloopbestendige) woning.

Voor Wonen zijn gelet hierop de volgende ambities geformuleerd:

Lisse biedt een aangename plaats om dorps te wonen centraal in de Bollenstreek. We willen dat dit ook in de toekomst het geval is, voor alle doelgroepen.

Ambitie 1: ruimte bieden aan een gevarieerde woningvraag:

- voldoende en divers aanbod in woningbouw;
- variatie in woonvormen, met nieuwe woonconcepten.

Ambitie 2: woonwijken en woningen klaar voor de toekomst:verduurzaming van het woonaanbod in de wijken.

Ambitie 3: lang zelfstandig wonen als onderdeel van de gemeenschap:passend woonaanbod bij iedere levensfase

Meer uitgewerkt ziet dit er als volgt uit:

- Nieuwbouw van woningen is gericht op het voorzien in de lokale woningbehoefte en het op peil houden van de leefbaarheid en het voorzieningenniveau
- Realiseren van een woningbouwopgave van ruim duizend woningen tot 2030:
 - 450 woningen op de locatie Geestwater
 - overige woningen realiseren op 'binnendorpse' locaties
- Ruimte bieden aan gestapelde bouw (maximaal 6-8 bouwlagen) waar dat past
- Herontwikkeling van bedrijventerrein tot woon-werkgebied

- Omvorming van panden in het centrum buiten het kernwinkelgebied naar woningen
- Bouwplannen sluiten zo goed mogelijk aan bij de woningbehoefte
- Realiseren van meer betaalbare woningen
- Minimaal 25% sociale huurwoningen en 35% middeldure huur-, sociale koop- en betaalbare koopwoningen bij nieuwbouwprojecten
- Zorgen voor een afwisseling van aantrekkelijke woongebieden, waar inwoners duurzaam, betaalbaar en comfortabel wonen

Relevant is voorts het thema 'Goede voorzieningen'. Met 'Dorps wonen in het centrum van de Bollenstreek' bedoelt de gemeente niet alleen dat het dorpse karakter van Lisse behouden blijft, maar ook dat men voorzieningen willen behouden die een regionale aantrekkingskracht hebben. De gemeente draagt zorg voor een kwalitatief hoogwaardig en passend voorzieningenniveau, op de juiste plaats voor de juiste doelgroep. Dit gaat om winkels, horeca en andere ontmoetingsplekken die diverse verenigingen bieden.

Tot slot is duurzaamheid ook een belangrijk aspect. Om te zorgen dat de gemeente ook voor toekomstige generaties nog bloeit, gaat Lisse voor duurzaamheid. We willen een energieneutrale gemeente worden: dat doen we enerzijds door energie te besparen en anderzijds door het duurzaam opwekken van elektriciteit (met zon en/of wind). In 2050 zijn we energieneutraal en wordt alle verbruikte elektriciteit door zon en wind binnen de gemeentegrenzen opgewekt.

Meer uitgewerkt:

Besparen van energie

- Duurzaam opwekken van elektriciteit (met zon en/of wind)
- Benutten van zoveel mogelijk daken voor het opwekken van zonne-energie
- Zoeken naar functiecombinaties (bijv. natuurontwikkeling, recreatie, waterbergging, landbouw) en goede landschappelijke inpassing bij het plaatsen van zonnevelden en windturbines
- Stimuleren van duurzame vormen van mobiliteit (bijv. elektrische auto's en e-bikes)
- Inspelen op de veiligheidsrisico's door de energietransitie (niet zien als belemmering) en waar nodig maatregelen nemen om de veiligheid te garanderen

Duurzame energie: warmte

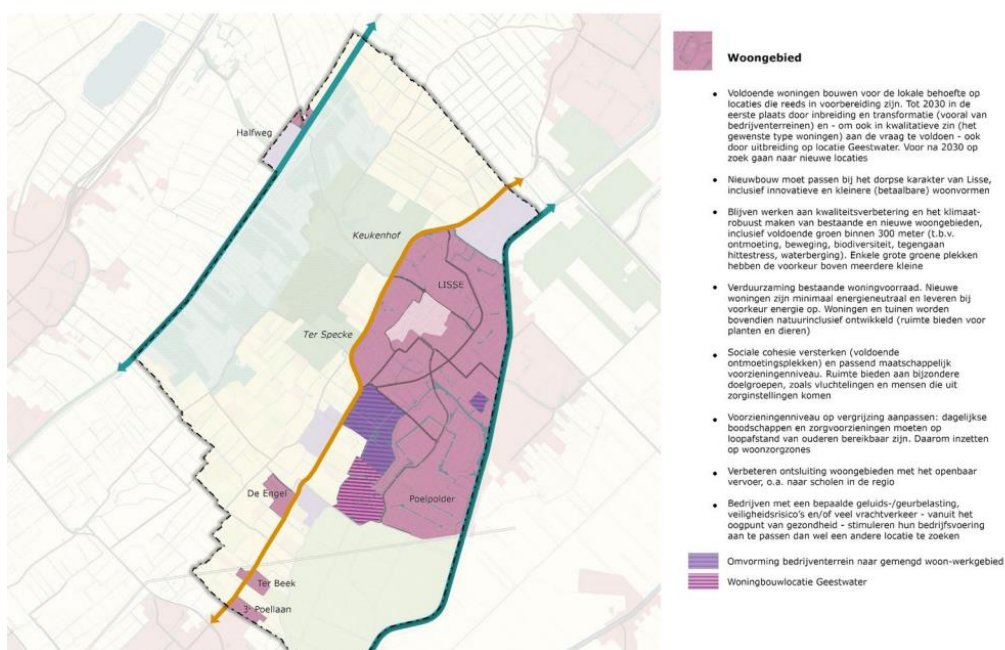
- In 2050 alleen nog verwarming via alternatieve bronnen voor aardgas
- Isolatie van bestaand vastgoed
- Collectieve oplossingen als geothermie en restwarmte, mogelijk aangevuld door aquathermie en individuele oplossingen als warmtepompen
- Stimuleren van inwoners om hun woningen te verduurzamen en van het aardgas af te gaan
- Experimenteren met aardgasvrije wijken bij de woningopgave, hetzij door collectieve oplossingen (WKO, warmtenet, geothermie), hetzij 'all-electric' oplossingen
- Maatregelen voor verduurzaming gaan gepaard met realisatie van een goed binnenklimaat
- Zoveel mogelijk voorkomen van overlast (bijv. geluid door warmtepompen)

Klimaatadaptatie en water

- Zorgen waar mogelijk voor voldoende groen en water(berging), hemelwater langer vasthouden
- Tegengaan van wateroverlast (ook op straat)
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit, o.a. door zoveel mogelijk afkoppelen hemelwater
- Water en bodem zijn leidend voor andere (ruimtelijke) opgaven (fysieke leef-omgeving voegt zich naar randvoorwaarden vanuit het watersysteem)
- Integraal meewegen van waterbelangen bij nieuwe ontwikkelingen
- Rekening houden met schommelingen van het waterpeil bij (her)ontwikkelingen
- Inwoners uitnodigen hun tuinen te vergroenen en de bebouwde omgeving waterbestendiger te maken
- Tegengaan van verdroging / droogte
- Tegengaan van hittestress
- Inzetten op een maximaal kroonvolume van bomen voor schaduwwerking
- Multifunctioneel ruimtegebruik, zoals groene en blauwe daken

Beoordeling en conclusie

Lisse wordt in de visie verdeeld in 7 deelgebieden, het plangebied ligt in het deelgebied Woongebieden, zie navolgende afbeelding.



Om ook in de toekomst aantrekkelijke woongebieden te kunnen blijven bieden, wil de gemeente allereerst voldoende woningen bouwen voor de lokale behoefte, op locaties die reeds in voorbereiding zijn. Daarbij richt de gemeente zich onder meer op het middensegment, op jongeren die na hun studie willen terugkeren naar Lisse (met hun gezinnen). Tot 2030 realiseert de gemeente dit in de eerste plaats door inbreiding en transformatie, vooral van bedrijventerreinen. Om ook in kwalitatieve zin, dat wil zeggen het gewenste type woningen, aan de vraag te voldoen, kijkt men ook naar uitbreiding op de locatie Geestwater.

Belangrijke voorwaarde voor nieuwbouw is dat deze moet passen bij het dorpse karakter van Lisse - inclusief innovatieve en kleinere (betaalbare) woonvormen voor een- of tweepersoonshuishoudens. Het terugdringen van de CO₂-uitstoot is een belangrijke opgave. De gemeente wil bovendien dat woningen, tuinen en wijken natuurinclusief worden ingericht, dat wil zeggen dat er meer ruimte komt voor planten en dieren, wat leidt tot een toename van de biodiversiteit.

De gemeente blijft onverminderd werken aan kwaliteitsverbetering van zowel onze bestaande als nieuwe woongebieden. Daaronder verstaat men onder meer dat er binnen een straal van 300 meter voldoende groen moet zijn. Dat stimuleert ontmoeting en beweging, maar helpt ook bij het tegengaan van hittestress, biedt ruimte voor waterberging en vergroot de biodiversiteit. Uitgangspunt daarbij is dat enkele grote groene plekken de voorkeur hebben boven meerdere kleine. Met vergroening kan men ook 'rommelig' aandoende delen zoals langs de Heereweg in De Engel verbeteren en tegelijk een aantrekkelijkere entree van de gemeente creëren.

Vanuit het oogpunt van gezondheid, stimuleert de gemeente daarnaast dat bedrijven in de woongebieden met een grote milieucontour, veiligheidsrisico's en/of veel vrachtverkeer hun bedrijfsvoering aanpassen dan wel een andere locatie (verder weg van woongebieden) zoeken. Om onze woongebieden aantrekkelijker te maken, maakt men ze ook beter bereikbaar. Men wil de ontsluiting van woongebieden met het openbaar vervoer verbeteren, onder andere naar scholen in de regio. We willen dat onze woongebieden voor iedereen een fijne plek zijn om te wonen. Door het creëren van voldoende ontmoetingsplekken en een passend maatschappelijk voorzieningenniveau versterken we de sociale cohesie in de wijken en buurten. Gezien het ouder worden van onze bevolking is het ook van groot belang het voorzieningenniveau daarop aan te passen. Dagelijkse boodschappen en zorgvoorzieningen moeten op loopafstand van de woonplek van ouderen bereikbaar zijn.

Aanvullend afwegingskader Woongebieden

- Bouwen van voldoende woningen voor de lokale behoefte:
 - tot 2030: inbreiding en transformatie, plus uitbreiding op locatie Geestwater
 - na 2030 op naar nieuwe locaties, afhankelijk van de vraag
- Nieuwbouw past bij het dorpse karakter van Lisse
- Verduurzamen van de bestaande woningvoorraad (isolatie en omschakeling naar een alternatieve duurzame warmtebron)
- Nieuwe woningen zijn minimaal energieneutraal en leveren bij voorkeur energie op
- Nieuwe woningen worden klimaatbestendig gebouwd, met speciale aandacht hiervoor bij seniorenwoningen
- Natuurinclusief inrichten van woningen, tuinen en wijken: o.a. toepassen van gebiedseigen beplanting in plaats van verharding, groene/ sedumdaken, nestkasten, hagen in plaats van schuttingen/hekken/muren
- Natuurinclusiviteit is een voorwaarde bij nieuwbouw en herontwikkelingen
- Kwaliteitsverbetering realiseren in 'rommelig' aandoende delen in bestaande woongebieden, met voldoende groen
- Realiseren van toegankelijk openbaar groen binnen een straal van 300 meter

- Stimuleren van bedrijfsaanpassing of verhuizing van bedrijven in woongebieden met milieuhinder / risico's / (verkeers)overlast
- Verbeteren van de bereikbaarheid van woongebieden, onder meer met het openbaar vervoer
- Versterken sociale cohesie in wijken en buurten, onder meer door het creëren van voldoende ontmoetingsplekken en een passend maatschappelijk voorzieningenniveau
- Ruimte creëren voor bijzondere doelgroepen om te wonen
- Aanpassen van het voorzieningenniveau op de ouder wordende bevolking
- Inrichten van woonzorgzones

Het initiatief speelt op meerdere manieren in op de gestelde doelstellingen en ambities uit de Omgevingsvisie. Ten eerste worden er woningen gerealiseerd. Ten 2^e verdwijnt een bedrijf in een woonomgeving, hetgeen bijdraagt aan de leefbaarheid. Er is voorts aandacht voor CO2 neutraal bouwen, duurzaamheid en natuurinclusiviteit, zie navolgend hoofdstuk (paragraaf 4.3.6).

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

Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte Lisse

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

Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte

Tot 2030 neemt de woningbehoefte in Lisse toe. Deze toenemende behoefte bestaat voor een belangrijk deel uit grondgebonden koopwoningen (+430). De behoefte aan koopappartementen groeit met circa 180 woningen. De toenemende behoefte aan koopwoningen manifesteert zich met name in het segment vanaf €250.000.

Ook in de huursector neemt de behoefte tot 2030 toe, namelijk met circa 150 woningen. Er is vooral behoefte aan huurappartementen, die grotendeels afkomstig zal zijn van ouderen en starters. Tussen 2030 en 2040 neemt net als het aantal huishoudens ook de behoefte aan huurwoningen af met circa 120 woningen. Dit betekent overigens niet dat deze woningen leeg komen te staan. Gezien de druk op de markt in de regio zullen naar verwachting ook na 2030 voor leegkomende huurwoningen weer nieuwe huurders gevonden worden. In de koopsector zal tussen 2030 en 2040 de behoefte aan woningen ongeveer gelijk blijven.

Kwalitatief gelden de volgende criteria bij bouwplannen:

Invulling van het bouwprogramma	
• Vrij bouwprogramma	40%
• Sociale huur tot € 737 (liberalisatiegrens, prijspeil 2020), bij voorkeur door toegelaten instellingen Minimaal woonoppervlak: bij voorkeur 40m2 GBO	25%
• Betaalbare koopwoningen tot de NHG grens (jaarlijks vastgesteld) / Middenhuur tot € 1.000, prijspeil 2020 (jaarlijks maximaal te verhogen met de consumentenprijsindex Bij voorkeur minimaal woonoppervlak: 50m2 GBO	35%

	Lisse
Kwantitatief tot 2030	+810 woningen
Kwalitatief	
• Variatie in het plan	Bij kleine plannen, bijdrage aan variatie in de omgeving. Bij grote plannen vanaf circa 5 woningen, variatie binnen het plan.
• Duurzaamheid	Methode duurzame gebiedsontwikkeling (DGO) is leidend. Daarbij gaan we uit van: • Normering vanuit GPR voor middeldure en dure huur- en koopwoningen • In voorkomende gevallen lagere eisen bij realisatie van betaalbare huur- en koopwoningen (tot €737 of tot de NHG-grens (jaarlijks vastgesteld))
• Levensloopgeschikt	Ja conform Woonkeur-label op aspect toegankelijkheid: • Als eis op locatie nabij (200 meter) centrum- of zorgvoorzieningen • Op andere locaties als wens

Beoordeling en conclusie

Er komen 10 appartementen. Het plan draagt bij aan een invulling van de benoemde kwalitatieve en kwantitatieve behoefte in Lisse (en de regio). De reële verwachting is dat er op deze locatie veel vraag naar zal bestaan, de locatie bevindt zich immers nabij het centrum en is goed ontsloten. Er wordt niet voldaan aan de in het Woonprogramma genoemde doelstellingen op het gebied van sociale woningbouw. De planomvang is hiervoor te gering en de regionale aanbieders van sociale woningen hebben (daarom) aangegeven geen interesse te hebben. Deze sociale woningen worden/zijn echter elders gerealiseerd in de gemeente, er is hiertoe door ontwikkelaar een contingent aangekocht die door derden zijn verworven door meer sociale woningen te realiseren zoals verplicht gesteld in de Woonvisie.

3.5.3 De Groenatlas van Lisse (2007)

Dit plan beschrijft het belang van het groen van Lisse door beleid te formuleren en belangrijke groenstructuren vast te leggen. In de atlas wordt vooral veel gebruik gemaakt van beeldend materiaal. De kaartbeelden tonen de huidige groenstructuur, visie en het gewenste streefbeeld in 2017.

De HGS bestaat uit monumentale bomen (punten), lijnen (watergangen en lanen) of vlakken (parken, waterpartijen) die beeldbepalend en herkenbaar zijn. Daarmee is de HGS belangrijk voor de belevingswaarde van de gemeente. Het accent ligt op het ontwikkelen van nieuwe onderdelen in de HGS en optimaliseren van de bestaande HGS. Het gaat daarbij om:

1. Uitbreiden en daarmee versterken van HGS d.m.v. punten, lijnen en vlekken;
2. Het ontwikkelen van accenten en oriëntatiepunten;
3. Het versterken van de herkenbaarheid en de beleving van het groen van Lisse;
4. Het versterken van de kwaliteit van de openbare ruimte en daarmee het openbare groen.

Bomenbeleidsplan

Daarnaast is op 28 mei 2014 het Bomenbeleidsplan vastgesteld. In het Bomenbeleidsplan is opgenomen dat binnen de gemeente Lisse een boomnorm per inwoner geldt. Op basis van de boomnorm wordt vastgesteld, hoeveel waardevolle bomen, structuurbomen en functionele bomen bij de realisatie van een nieuwbouwproject moeten worden gerealiseerd.

Lijst van waardevolle bomen

Op 22 december 2015 heeft het college in de Bomenverordening een lijst van waardevolle bomen, structuurbomen en functionele bomen vastgesteld. Deze indeling wordt weergegeven op onderstaande bomenkaart. Uitsluitend voor waardevolle bomen geldt een verplichting tot de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de kap. Voor de overige typen bomen is een omgevingsaanvraag niet nodig.

– Waardevolle bomen

Deze bomen vormen de ‘top’ van het bomenbestand. Ze zijn waardevol voor de beleving van mensen, omdat ze een belangrijke cultuurhistorische of esthetische waarde vertegenwoordigen. Ook monumentale bomen vallen hieronder.

– Structuurbomen

Bij structuurbomen gaat het vooral om de (esthetische) waarde die ze met elkaar, als lijn of vlak, vertegenwoordigen. Ze zijn belangrijk voor de verkeersgeleiding, accentuering van bepaalde bebouwing of landschapselementen, of vormen een corridor voor natuur.

– Functionele bomen

Deze bomen vormen de aankleding van een wijk of gebied en vervullen daarmee hun functie. Ze zijn vooral van belang voor het welbevinden van mensen die er wonen of recreëren. Ze hebben een positieve invloed op de gezondheid en sociale veiligheid, en op het plaatselijke klimaat en de luchtkwaliteit.

Beoordeling en conclusie

De bomennorm bedraagt 0,6/woning. Hier is rekening mee gehouden in het plan: er worden 10 bomen geplant (er verdwijnen er 6). Zodoende kan voldaan worden aan het bomenbeleid.

3.5.4 Wmo-nota 2013 - 2016

Om te zorgen dat iedereen mee kan doen is het van belang te zorgen dat zowel de openbare ruimte als openbare voorzieningen toegankelijk zijn. De Gemeente gaat bij (her)inrichting van de openbare ruimte minimaal uit van de Nederlandse norm NEN 1814 en de Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen. Bij projecten van

(her)inrichting wordt advies gevraagd aan het gehandicapten platform en omwonenden als het gaat om specifieke woonvoorzieningen en grotere wegconstructies. Indien afgeweken wordt moet dit voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

Beoordeling en conclusie

De herinrichting van de openbare ruimte in het plangebied zal uitgevoerd worden conform de Nederlandse norm NEN 1814 en de Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen.

3.5.5 Nota grondbeleid Lisse 2016-2020

Grondbeleid is een middel om gemeentelijke ambities waar te maken. Met deze Nota Grondbeleid geeft de Gemeente invulling aan het bevorderen van het gewenste ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit, rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten en het beheersen van de risico's van ruimtelijke ontwikkelingen voor de Gemeente. Hoe de Gemeente met grondbeleid wil omgaan is opgenomen in de Nota grondbeleid Lisse 2016-2020.

Uitgangspunt het grondbeleid is dat de gemeente zogenaamd facilitair grondbeleid voert. Dat wil zeggen dat ontwikkelingen vanuit de markt gestimuleerd worden en de gemeente niet zelf actief ontwikkelingen initieert. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de wijze dat de gemeente grondbeleid voert.

3.5.6 Welstandsnota (2015)

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

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

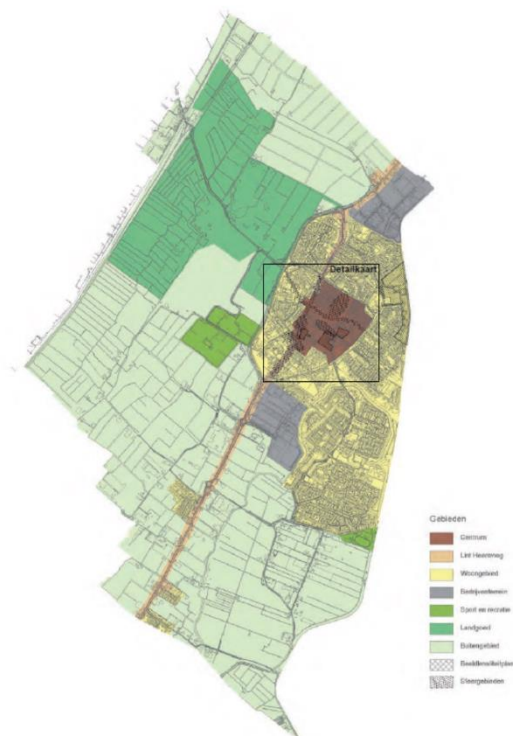
Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten vormt indien gewenst een onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met de welstandscommissie.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt binnen Woongebied. In deze woongebieden worden korte rijen woningen afgewisseld met individuele woningen en appartementenblokken in een hoofdzakelijk sobere baksteenarchitectuur langs overwegend groene straten. Het woongebied bevat verschillende typen buurten en wijken. De woningbouw in rechte wijken, heeft een samenhangende compositie door herhaling van rijen en blokken. De veelal rechte rooi- en noklijnen zorgen per rij voor een samenhangend beeld en lopen evenwijdig aan de straat. De voorgevels zijn in principe georiënteerd op de straat. De ruime voortuinen versterken het groene karakter.

De rijwoningen hebben een eenvoudige opbouw, waarbij hoekwoningen vrijwel gelijk zijn aan tussenwoningen. De herhaling van gevelelementen geeft ritme aan het straatbeeld. Appartementenblokken hebben veelal eenvoudige vormen en zijn middelhoog.

Welstandsgebieden



Uitsnede welstandsnota

De waarde van de woongebieden is vooral gelegen in het rustige beeld van de straten met het groen van de bomen en veelal ook in voortuinen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig en bij de vroegste en de recentste inbreidingen zorgvuldig. Serie-matig gebouwde woningen bepalen in de meeste woongebieden het beeld, hoewel er ook enkele buurten zijn waar vooral vrijstaande woningen en tweekappers met een individuele uitstraling staan.

Uitgangspunten

De woongebieden hebben een soepel welstandsniveau. In de woongebieden worden alleen nieuwbouwplannen voor hoofdgebouwen, zoals het vervangen van een com-

plete woning, voorafgaand aan de uitvoering getoetst aan redelijke eisen van welstand. Verbouwplannen en de meeste objecten uit hoofdstuk 3 worden niet vooraf getoetst.

Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit de omringende gebieden. Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn. Binnen deze patronen kunnen vrijstaande woningen en gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen een meer vrije positie innemen en een meerzijdige oriëntatie krijgen.

Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het materiaalgebruik.

De welstandscommissie heeft omtrent het plan een positief advies gegeven, namelijk op 3 april 2023.

3.5.7 Kruimelbeleid (2010)

Deze notitie “kruimelbeleid” bestaat uit een lijst van verschillende toelaatbare bouwwerken waarbij objectieve, eenduidige en meetbare criteria zijn opgenomen. Als een aanvraag aan de criteria voldoet kan vergunning worden verleend. Het kan gaan om erkers of uitbreidingen bij woningen, zwembaden, kassen, speeltoestellen et cetera. Steeds mag de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig worden aangetast en mag het belang van derden (buren) niet worden aangetast.

Beoordeling en conclusie

Omdat het in het beleid om bouwwerken gaat die niet rechtstreeks in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, maar pas na het verlenen van een (buitenplans) afwijkingsbesluit heeft dit voor het bestemmingsplan geen gevolgen.

3.5.8 Beroep aan huis

Van oudsher wordt bij woningen geaccepteerd dat bepaalde beroepen die niet of nauwelijks hinder voor de woonomgeving opleveren, uitgeoefend mogen worden vanuit een deel van de woning. Het gaat dan om beroepen als huisarts en notaris, de zogenaamde 'vrije' beroepen. Er zijn werkzaamheden of activiteiten denkbaar die niet onder de vrije beroepen vallen, maar wel aan huis kunnen worden uitgevoerd. Hiervoor is toestemming van de gemeente nodig. Bij de beoordeling van verzoeken, bekijkt de gemeente vooral of de activiteiten het woongenot in een buurt of wijk niet verstoren. Verder gelden de hieronder genoemde regels en voorwaarden.

- 1 Detailhandel en horeca zijn uitgesloten;
- 2 Het mag slechts gaan om activiteiten die door een (hoofd)bewoner van de woning worden uitgeoefend;
- 3 Bedrijven waarvoor een milieuvergunning nodig is, mogen zich niet aan huis vestigen;

- 4 Er moet worden uitgegaan van een bedrijf waar slechts één persoon (de bewoner van het huis) werkzaam is (uitzondering voor bijvoorbeeld dokters- of tandartsassistenten);
- 5 Het gebruik moet zich beperken tot een ondergeschikt deel van de woning (maximaal 30% van het vloeroppervlak inclusief aan- en bijgebouwen);
- 6 Neemt de burger een aangebouwde garage in gebruik, dan moet deze op eigen terrein in ieder geval één parkeerplaats hebben;
- 7 Als het om de uiterlijke aspecten gaat, moet het gebruik van de woning voor een bedrijf aan huis passen bij het woonkarakter van het huis. Reclame-uitingen zijn dus niet toegestaan;
- 8 Het bedrijf aan huis mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer in de wijk. Het mag ook geen (onevenredige) parkeerdruk veroorzaken;
- 9 Het uitoefenen van een beroep en/of activiteit aan huis mag alleen plaatsvinden tussen 7.00 uur 's ochtends en 20.00 uur 's avonds.

Beoordeling en conclusie

Voor zover deze voorwaarden ruimtelijk relevant zijn en vertaald kunnen worden in het bestemmingsplan zijn deze opgenomen.

3.5.9 Participatienota

Het Lissese bestuur richt zich de komende vier jaar vooral op de volgende twee vormen van participatie:

1. burgerparticipatie: '(...) *De besluitvorming in college en raad zal op een zodanige manier worden ingericht dat (organisaties van) burgers van de oorsprong invloed kunnen hebben op de planvorming van de gemeente (...)*' en
2. gemeentelijke participatie bij burgerinitiatieven/overheidsparticipatie: '(...) *vanuit de gemeente ruimte en ondersteuning (wordt ge-) geven aan initiatieven vanuit de lokale samenleving (...)*

De participatienota is een uitwerking van 'Koers op participatie'. De nota, die breed gedragen en uitgezet is in de organisatie, biedt goede handvatten voor het op korte termijn vormgeven van participatie (samenspraak en inspraak).

Er worden drie doelen van participatie onderscheiden:

1. Participatie vergroot het vertrouwen van de burger in de overheid
2. Participatie leidt tot een breed draagvlak voor initiatieven, beleid en besluiten
3. Participatie draagt bij aan de kwaliteit van beleid (-svorming) en besluitvorming

Beoordeling en conclusie

Alle direct omwonenden middels een inloopavond op de hoogte gebracht van de nieuwe Omwonenden en andere belanghebbenden hebben de mogelijkheid om aanvullingen, opmerkingen en suggesties te kunnen doen. Op 13 april 2023 heeft een 2^e participatiemoment plaatsgevonden. Van beide bijeenkomsten is verslag gemaakt en deze zijn toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing als bijlage. Daarmee is voldaan aan de participatienota.

3.5.10 *Richtinggevend Plan Duurzaamheid Lisse 2040*

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

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

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

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

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

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

Beoordeling en conclusie

Er wordt voldaan aan de eisen die het Bouwbesluit stelt op het gebied van duurzaamheid (isolatie en dergelijke) en BENG. De woningen worden voorts ingevolge de Wet Energietransitie gasloos gebouwd. Om in te spelen op de ambities die de gemeente Lisse heeft op het gebied van energie en klimaat kunnen kopers opteren voor extra duurzaamheidsmaatregelen aan de woning. Zie meer in detail hoofdstuk 4.

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.)*

Algemeen

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

Beoordeling

Het plan voorziet in de toevoeging van 10 woningen. Het gaat niet om activiteiten die zijn genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Hiermee wordt immers bedoeld grootschalige integrale gebieds (her)ontwikkeling². Uit verschillende uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RBOBR:2017:3537, 29 juni 2017) en (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Ook het opvullen van een open gebied in een stedelijke omgeving en het uitbreiden van bebouwing zijn, op basis van een uitspraak 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879, 12 juni 2019) en een tussenuitspraak van de AbRVS (ECLI:NL:RVS:2019:1668, 22 mei 2019) niet zonder meer te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

In dit plan neemt het verhard oppervlak niet toe ten opzichte van de bestaande situatie en mede gezien de geringe planomvang is geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject) en daarom is geen vormvrije m.e.r. beoordeling noodzakelijk.

M.e.r.-plicht op grond van de Wet natuurbescherming

Een M.e.r. plicht kan ook ontstaan vanwege de Wet natuurbescherming. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De

² ECLI:NL:RVS:2022:2394

verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Met het opstellen van een plan mag het plan de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitattypen en de habitats van soorten niet verslechteren en het plan mag geen verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Nu het plangebied niet is gelegen binnen beschermd natuurgebied en er ook geen effecten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van enig Natura 2000-gebied (zie meer in detail paragraaf 4.3.1), ontstaat er ook geen M.e.r plicht als gevolg van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Het aspect Besluit m.e.r. vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

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.

Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieucategorie.

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2
500 m	5

Deze gaat uit van een “rustige woonwijk”. In zogenaamde “gemengde gebieden” echter kan gemotiveerd een kleinere afstand van milieugevoelige functies (wonen) tot overlast veroorzakende gebieden worden aangehouden. Het idee is dat een rustige woonwijk een hoger beschermingsniveau verdient dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In een gemengd gebied komt matige tot sterke functiemenging voor. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Een indicatie van richtafstanden bij verschillend bedrijfstypes voor gemengde gebieden is weergegeven in onderstaande tabel. Uitgangspunt is dat steeds één stapje lager kan worden aangehouden wat betreft afstand.

Richtafstand	Milieucategorie
0 m	1
10 m	2
30 m	3.1
50 m	3.2
100 m	4.1
150 m	4.2
300 m	5

In beginsel dient te worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan, er dient tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is³. Blijkens meerdere jurisprudentie mag echter ook uitgegaan worden van de representatieve mogelijkheden van het bestemmingsplan⁴. De maximale mogelijkheden worden dan bepaald door de huidige, feitelijke situatie.

³ ECLI:NL:RVS:2014:1173

⁴ ABRS 26 september 2012, nr. 201206937/1/R1 en 20120693/2/R1, r.o. 4.2. en Vz. ABRS 5 november 2010, nr. 201007744/2/R1, r.o. 2.7.5

Zo kan van het bestaand gebruik blijkens een uitspraak van de Raad van State worden uitgegaan als verandering van het bestaand agrarisch gebruik binnen de planperiode zodanig onwaarschijnlijk dat de raad in redelijkheid geen rekening heeft hoeven houden met een vorm van agrarisch gebruik waarbij spuitzones dienen te worden aangehouden⁵. In deze uitspraak van de Raad van State er sprake is van een melkveehouderij, ten behoeve waarvan recent nog een nieuwe ligboxenstal is gebouwd, en geen concreet voornemen kenbaar is gemaakt om de veehouderij te staken of de bedrijfsvoering ervan ingrijpend te wijzigen. Dit oordeel is in lijn met de uitspraak ABRvS 20 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3524, r.o. 36.2.

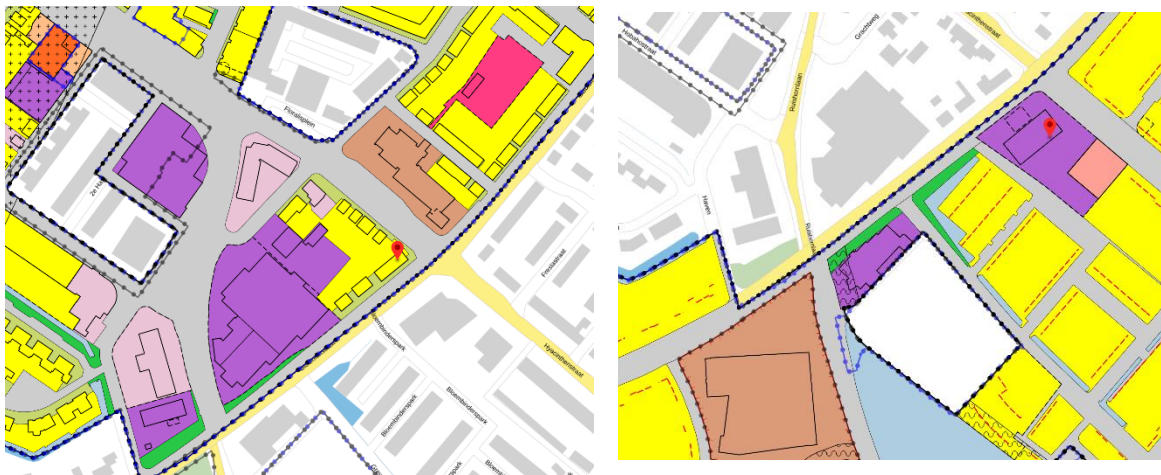
Daarmee wordt dus het huidige gebruik bepalend. Er wordt uitgegaan van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden. Ook wordt gewezen op een uitspraak van 4 april 2012, ABRS 4 april 2012, nr. 201004316/1/R1 welke betrekking op een nieuw te realiseren bedrijventerrein. De Afdeling overweegt dat in het akoestisch onderzoek en het luchtkwaliteitonderzoek uit is gegaan van een invulling van het bedrijventerrein met bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2. Zij is van oordeel dat niet tevens rekening hoefde te worden gehouden met bedrijven in milieucategorie 4.1. Weliswaar kunnen volgens de Afdeling met ontheffing categorie 4.1-bedrijven op Distriport worden gerealiseerd, maar kunnen tevens bedrijven in een lagere milieucategorie dan 3.1 worden gevestigd. Gelet daarop is de Afdeling van oordeel dat in het akoestisch onderzoek en het luchtkwaliteitonderzoek een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden als uitgangspunt is genomen.

Uit deze uitspraak tenslotte, volgt ook dat uitgegaan mag worden van een representatieve invulling van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan, zijnde de feitelijke situatie in combinatie met concrete plannen, als het gaat om het beoordelen van de geluidseffecten van een bedrijventerrein in relatie tot woningbouwontwikkeling. I.c zijn de geluidseffecten van de feitelijke situatie van enkele bedrijven in milieucategorie 3.1 berekend, terwijl het bestemmingsplan maximaal milieucategorie 3.2 toestaat (ECLI:NL:RVS:2020:717).

Beoordeling en conclusie

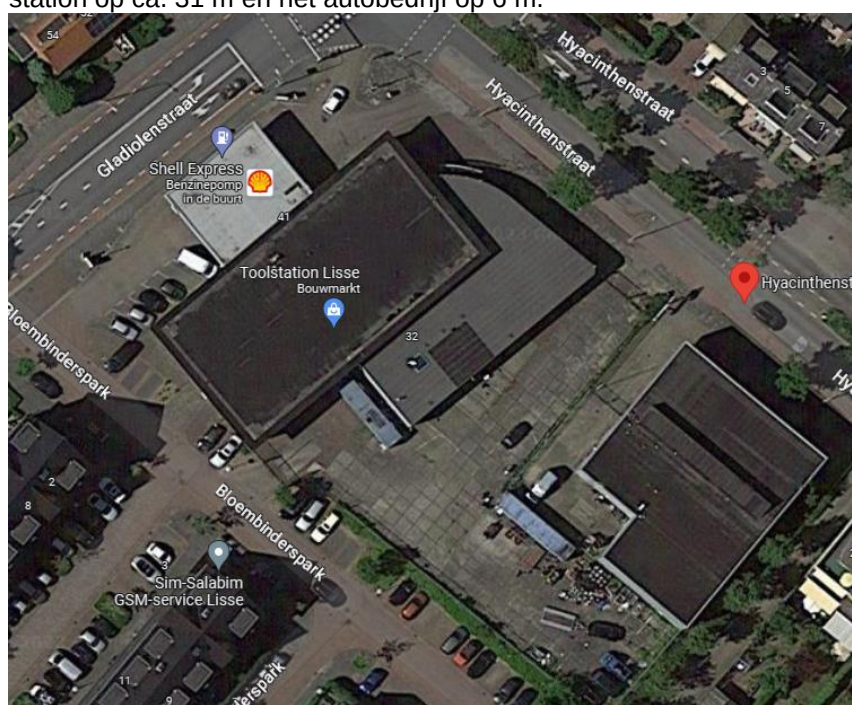
Het plangebied ligt weliswaar in een woonwijk, maar daarnaast zeker ook binnen de invloedssfeer van het centrum van Lisse. Het functioneel beeld is hier zeer gemêleerd; er komen (dienstverlenende) bedrijven voor, winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen, alsook woningen. Ook ligt de locatie nabij de Gladiolenstraat waar naast woningen ook bedrijven, maatschappelijke functies e.d. te vinden zijn. Zie navolgende bestemmingsplanverbeeldingen ter illustratie. Zodoende is reeds sprake van een grote(re) achtergrondbelasting en kan gemotiveerd van kleinere afstanden worden uitgegaan tussen woningen en in potentie milieu-overlast gevende functies.

⁵ ECLI:NL:RVS:2018:3131



Uitsneden bestemmingsplan Centrum 2011 en Dorp 2010

Van woningen gaat geen milieu-overlast uit. Omgekeerd is met name het nabij gelegen benzinestation van belang en het ernaast gelegen Toolstation en vervolgens een autobedrijf. Het benzinestation bevindt zich op ca. 55 m van het plangebied, het toolstation op ca. 31 m en het autobedrijf op 6 m.



Het autobedrijf kan gelijk gesteld worden met een handelsbedrijf in auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijf, SBI-2008 451, 452, 452. In gemengd gebied kan volgens voornoemde publicatie uitgegaan worden van een richtafstand van 10 m. De afstand tot de bebouwing bedraagt ca. 13 m en tot de erfgrens 6 m. Het 'gebouw' vormt dus geen beperking. Het deel dat zich binnen de 10 m bevindt, wordt gebruikt door autobezoekers. Dit kan geluidsoverlast geven vanwege openslaande autodeuren en wegrijdend (optrekkend) verkeer. Dit zal evenwel beperkt blijven tot de openingstijden van het bedrijf, 's avonds en 's nachts is er dus geen mogelijke overlast. Het gaat bovendien slechts om 10 á 15 parkeerplaatsen, zodat een grootschalig negatief effect niet verwacht wordt. De verkeerssituatie is ter plaatse verder zodanig, dat behoedzaam gemanoeuvreed moet worden, zodat men zeer rustig zal rijden /inparkeren met een minimale geluidproductie als gevolg. Daarnaast is er een deur aanwezig die voor laden en lossen gebruikt kan worden. Het gaat echter om een showroom voor auto's. er vinden dus nauwelijks laad- en losactiviteiten plaats, en zeker niet 's avonds of 's nachts. Er kan daarom voldaan worden aan Activiteitenbesluit 2.17a:

Norm (dB(A))	Periode (uur)		
	07-19	19-23	23-07
$L_{A,r,Lr}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50	45	40
$L_{A,r,Lr}$ in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten van in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35	30	25
$L_{A,max}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	70	65	60
$L_{A,max}$ in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten van in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55	50	45

Met een akoestisch onderzoek is deze conclusie geschraagd⁶.

Het toolstation bevindt zich zoals aangegeven op meer dan 30 m en wordt bovendien grotendeels afgescheiden van het plangebied door de showroom. Verder vindt het laden en lossen op onderstaande foto uiterst links, op de kopse kant, plaats, afgewenteld van het plangebied. De enige mogelijke invloed betreft het parkeren, zie onder, en voorgaande overwegingen.



⁶Akoestisch onderzoek industrielawaai Hyacinthenstraat 20 Lisse, de Milieu-adviseur, 4 maart 2024

Voor een benzinestation kan in gemengd gebied worden uitgegaan van 30 m (SBI-2008, 473), voor het aspect gevaar. Het benzinestation levert daarom zowel qua gevaar als geluid geen beperkingen op. Daarbij wordt tevens de overweging betrokken, dat het autobedrijf tussen de planlocatie en het benzinestation in staat, hetgeen een afschermede werking geeft. Bovendien zijn er al op korte afstand woningen aanwezig, die maatgevend zijn voor de mogelijkheden van de bedrijfsvoering en de milieu-eisen. Dit houdt meteen ook in dat het benzinestation niet beperkt wordt in zijn mogelijkheden. Dezelfde redenering gaat op voor het autobedrijf: reeds op korte/vergelijkbare afstand zijn woningen aanwezig, die geacht mogen worden maatgevend te zijn.

Wanneer de aangehaalde jurisprudentie zorgvuldig bestudeerd wordt, valt daaruit onduidelijk te concluderen dat mits gemotiveerd uitgegaan mag worden van de feitelijke situatie in combinatie met concrete plannen en niet van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. In dit geval is dat mogelijk, omdat benzinestation en Toolstation er al lang gevestigd zijn en er doorlopend investeringen gedaan worden in het bedrijf, zodat het aannemelijk is dat de bedrijven er de komende planperiode gevestigd zullen zijn. De gebouwen zijn functioneel bovendien ingericht op de huidige bedrijfsvoering, zodat een wezenlijke andere vorm op voorhand niet reëel is. Weliswaar kunnen op basis van het bestemmingsplan tal van andere bedrijven tot en met milieucategorie B1 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zich hier vestigen, maar hier hoeft dus niet van worden uitgegaan. Een eventuele berekening en beoordeling van theoretische bedrijven is voorts niet goed mogelijk, omdat de uitstraling qua onder meer geluid, volledig afhangt van de precieze bedrijfsvoering, waar komen afzuiginstallaties, ventilatoren, met welke machines wordt gewerkt, welk bronvermogen, etcetc.. Nu dit alles niet bekend is, kan er ook niet gemotiveerd worden aangegeven of een nieuw type bedrijf past binnen de omgeving. Daarnaast geldt dat een nieuw bedrijf te allen tijde zal moeten voldoen aan het Activiteitenbesluit en via dat spoor kunnen eventueel benodigde maatregelen worden opgelegd.

Op het bedrijfsperceel kan voor bedrijven ook een sportschool gevestigd worden, hier is in het bestemmingsplan een aanduiding voor opgenomen. Volgens voornoemde VNG publicatie kan voor een sportschool uitgegaan worden van een richtafstand van 30 m, en 10 m in gemengd gebied. De afstanden zijn dus gelijk aan de bedrijfscategorieën die hier mogelijk zijn en dus gaat dezelfde redenering op; er hoeft in het ruimtelijk spoor geen rekening mee gehouden te worden.

Voorts geldt dat als de sportschool in het bouwvlak wordt gerealiseerd, er al woningen aanwezig zijn op kortere afstand dan de afstand tot de planlocatie. Deze zullen dan bepalend zijn voor de vraag of de sportschool er kan komen en onder welke voorwaarden/ met welke maatregelen. Dit bestemmingsplan stelt daarom geen aanvullende beperkingen aan de mogelijkheden die er op het bedrijfsperceel gelden. Ook deze conclusie is met onderzoek geschraagd⁷.

Zodoende levert het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen op en kan een acceptabel woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

⁷ Akoestisch onderzoek industrielaawaai Hyacinthenstraat 20 Lisse, de Milieu-adviseur, 4 maart 2024

4.2.3 Bodem

Wet- en regelgeving

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen / Waboprocedures regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent voor de bodem (grond en grondwater) dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek eventueel aangevuld met een bodemonderzoek bepaald.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan/BUS-melding;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde “spoed- of risicolocaties”)).

Beoordeling en conclusie

Gelet op het feit dat woningen worden gerealiseerd, is bodemonderzoek verricht in de vorm van verkennend bodemonderzoek⁸, als bijlage toegevoegd.

Grond

Bodemopbouw

Vanaf het maaiveld tot een diepte van circa 1,5 m-mv bestaat de bodem uit zand. Onder het zand tot de maximale boordiepte van 3,2 m-mv is veen aangetroffen.

Zintuiglijke waarnemingen

In de bovengrond zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. In het veen is bij boring 08 een spoortje baksteen aangetroffen. Er is visueel geen asbestverdacht materiaal in of op de bodem aangetroffen. Mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geanalyseerd op het standaard NEN-pakket. Door middel van dit analysepakket wordt een breed beeld verkregen van de kwaliteit van de grond. In het mengmonster van de ondergrond is enkel een zeer lichte verhoging aan kwik aangetoond.

Grondwater

In het grondwater zijn geen verhogingen boven de streefwaarde en/of detectielimiet aangetoond.

De gestelde hypothese dat geen verontreiniging wordt verwacht is bevestigd. Er is enkel een lichte verhoging aan kwik in de ondergrond (veen) aangetoond.

⁸ Verkennend Bodemonderzoek Hyacinthenstraat 20, Grondslag, 20 oktober 2022

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de beoogde woonbestemming. De bodemkwaliteit vormt zodoende geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.4 Geluid

Inleiding

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Algemeen

Langs wegen en spoorwegen liggen zones. Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Spoorverkeer is ter plaatse niet relevant.

De breedte van de zone bij wegverkeer is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg: stedelijk of buitenstedelijk. De zone ligt aan weerszijden van de weg en is gemeten vanuit de rand van de weg. De zones, zoals beschreven in artikel 74 van de Wgh, zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Zones langs wegen	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 meter	250 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter	400 meter
5 of meer rijstroken	350 meter	600 meter

Tabel 4-1. Overzicht van de zones langs wegen

Artikel 74 lid 2 van de Wgh maakt een uitzondering voor wegen met een 30 km-regime en woonerven. Deze wegen hebben geen zone en zijn daarmee niet onderzoeksplichtig⁹.

Op grond van artikel 82 van de Wgh bedraagt de voorkeurgrenswaarde 48 dB op de gevel van een geluidsgevoelige bestemming. Artikel 83 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om voor nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een hogere waarde vast te stellen. Bij een bestaande weg mag voor bestemmingen in buitenstedelijk gebied een hogere waarde van maximaal 53 dB worden vastgesteld, in binnenstedelijk gebied is deze waarde maximaal 63 dB.

⁹ Conform artikel 74 lid 2 van de Wgh is voor 30 km/uur-wegen geen onderzoeksplicht. Op 3 september 2003 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitgesproken (nr. 200203751/1: Abcoude) dat nog niet geconcludeerd kan worden dat het plan aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening (goed woon- en leefklimaat, zoals opgenomen in het Bouwbesluit). Daarom wordt bij 30 km/uur-zones onderzocht of wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB of de hoogst toelaatbare geluidbelasting op de gevel.

De gemeente Lisse heeft geluidsbeleid vastgesteld voor de vaststelling van hogere waarden. In dit beleid stelt ten opzichte van de Wgh aanvullende eisen aan het bouwplan, zodat een goed woon- leefklimaat wordt gegarandeerd.

Naast de aanvullende eisen voor de het woon- en leefklimaat heeft de gemeente aanvullende normen beschreven in het geluidbeleid waaraan nieuwe woningen moeten worden getoetst. De aanvullende normen zijn:

- ambitiewaarde: het geluidniveau dat wordt nagestreefd door de gemeente.
- Incidentele waarde: het geluidsniveau dat incidenteel door de gemeente wordt toegestaan.
- Uitzonderingswaarde: is het maximale niveau dat onder voorwaarden kan worden toegestaan. In principe verleent de gemeente geen hogere grenswaarde die hoger is dan de bovenwaarde.

Tevens staan in het geluidsbeleid de volgende aanvullende eisen:

- Bij een gevelbelasting van meer dan 53 dB verkeerslawaaï moet ten minste een van de tot de woning behorende buitenruimten aan een geluidluwe (minder dan 48 dB) gevel gesitueerd zijn.
- Als de geluidsbelasting van de buitenruimte niet tot 48 dB kan worden beperkt, moet de buitenruimte afsluitbaar worden gemaakt. Ook is akoestische compensatie mogelijk.

Elk voornemen voor een hogere waarde zal aan deze criteria getoetst worden.

Beoordeling en conclusie

Nu het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Gladiolenstraat, de Hyacinthenstraat, de Ruishornlaan en de Grevelingstraat, is akoestisch onderzoek verricht¹⁰.

Hyacinthenstraat

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Hyacinthenstraat, bedraagt 61 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij het appartementencomplex wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt voldaan.

Gladiolenstraat

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Gladiolenstraat, bedraagt 46 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij het appartementencomplex wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Ruishornlaan

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Ruishornlaan, bedraagt 34 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij het appartementencomplex wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

¹⁰ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Hyacinthenstraat 20 Lisse, De Milieuadviseur, 25 oktober 2025

Grevelingstraat

De Grevelingstraat heeft op basis van de Wgh geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km-wegen. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zijn bij de beoordeling van de geluidsbelastingen zijn de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 kmregime.

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Grevelingstraat, bedraagt 31 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij het appartementencomplex wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Verlening hogere grenswaarden

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Hyacinthenstraat, het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan (realisatie van 10 appartementen) is het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In het geluidbeleid 'Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder' ligt de nadruk op het voorkomen van geluidhinder. Echter de verlening van hogere waarden is mogelijk wanneer de geluidsbelasting niet kosteneffectief is terug te brengen naar de voorkeursgrenswaarden, dan wel dat er overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard zijn. Het appartementencomplex wordt gebouwd in plaats van een bestaand bedrijfspand. Hierdoor is er sprake van een stedenbouwkundig bezwaar uit het geluidbeleid te weten: 'woningen die ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing'.

Er is gelet op het feit dat er Hogere Waarden nodig zijn, onderzoek gedaan naar de geluidwerking van de gevels en het gestelde omtrent de binnenwaarde in het Bouwbesluit¹¹. Deze mag maximaal 33 dB bedragen. Aanvullend geldt op basis van beleid van de gemeente dat de binnenwaarde in beginsel maximaal 28 dB mag bedragen, bij wijze van akoestische compensatie.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

Voorgevel

In de onderhavige situatie zijn twee variant berekeningen uitgevoerd, namelijk: 33 dB binnenniveau volgens het Bouwbesluit en 28 dB binnenniveau met strengere eis als compensatie op basis van gemeentelijk beleid. Uit de rekenresultaten blijkt dat geluidwerende maatregelen in de uitwendige scheidingsconstructies van de appartementen (voorgevel) nodig zijn om aan de gestelde geluidweringeis te kunnen voldoen. Hierna worden deze maatregelen per gevelelement nader gespecificeerd. In de onderhavige situatie geldt voor alle maatregelen een geluidisolatie RA praktijkwaarde voor wegverkeer.

¹¹ Geluidweringonderzoek Hyacinthenstraat 20 Lisse, de Milieu-adviseur, 12 september 2023

Ventilatie

De appartementen zullen op basis van een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem worden voorzien van verse lucht. In de gevels worden derhalve geen ventilatievoorzieningen opgenomen.

Beglazing

Binnenniveau 33 dB

De beglazing in de voorgevel van alle verblijfsruimten dient een geluidisolatie RA praktijkwaarde voor wegverkeer van ten minste 34 dB(A) te hebben. Hiervoor kan bijvoorbeeld standaard beglazing 6-24-(6+1 PVB-folie+6) of bijvoorbeeld van Saint Gobain, type SGG Climaplust Protect 41/40 worden toegepast.

In alle overige gevels van alle verblijfsruimten kan normaal dubbel HR++ glas, bijvoorbeeld 4-12-6, 4-12-5 of 4-16-6 mm worden opgenomen. Deze beglazing dient een geluidisolatie RA praktijkwaarde voor wegverkeer van ten minste 28 dB(A) te hebben.

Binnenniveau 28 dB

De beglazing in de voorgevel van alle verblijfsruimten dient een geluidisolatie RA praktijkwaarde voor wegverkeer van ten minste 43 dB(A) te hebben. Hiervoor kan bijvoorbeeld van Saint Gobain, type SGG Climalit Silence 48/49 ASTA worden toegepast. In alle overige gevels van alle verblijfsruimten kan normaal dubbel HR++ glas, bijvoorbeeld 4-12-6, 4-12-5 of 4-16-6 mm worden opgenomen. Deze beglazing dient een geluidisolatie RA praktijkwaarde voor wegverkeer van ten minste 28 dB(A) te hebben.

Kozijnen, deuren, naden en kieren

Kozijnen 33 dB

Met de geprojecteerde kunststof kozijnen (geluidisolatie RA praktijkwaarde voor wegverkeer van ca. 33dB(A)) wordt voldaan aan de geluidweringeis.

Kozijnen 28 dB

Om aan de gestelde geluidweringeis te kunnen voldoen dienen diepe kozijnen 80-120 met een geluidisolatie RA praktijkwaarde voor wegverkeer van ca. 37 dB(A) te worden toegepast.

Kieren en naden

Rondom alle te openen ramen en deuren van de verblijfsruimten aan de voorgevel dient een dubbele kierdichting (45 dB(A) geluidisolatie RA praktijkwaarde voor wegverkeer) en rondom de overige te openen ramen en deuren dient een enkele kierdichting (35 dB(A) geluidisolatie RA praktijkwaarde voor wegverkeer) met ingelaten kaderprofielen, volgens voorschrift van de fabrikant (bijvoorbeeld profielen van Deventer Benelux BV) te worden toegepast. De aansluitingen in de hoeken dienen te worden doorgelast.

De aansluiting van de kozijnen op het binnenspouwblad van de gevels dient met behulp van een schuimband met semigesloten cellen (bij enkele kierdichting) en met gesloten cellen (bij dubbele kierdichting) te worden afgedicht.

Om ervoor te zorgen dat de draaiende delen gelijkmatig tegen de profielen worden aangedrukt, dienen deze te voorzien zijn van een knevelende meerpuntssluiting.

Gesloten geveldelen

Met diverse geprojecteerde steenachtig geïsoleerde gesloten geveldelen wordt voldaan aan de gestelde geluidweringseis.

Benodigde karakteristieke geluidwering

In onderstaande tabel is de berekende geluidbelasting en de daaruit volgende minimale karakteristieke geluidwering weergegeven:

Benodigde gevelwering				
	Hoogst geluidbelaste gevel	Geluidsbelasting in dB	Vereiste karakteristieke geluidwering voor verblijfsruimte in dB	
			Binnenwaarde: 33 dB	Binnenwaarde: 28 dB
Begane grond	Voorgevel	65	32	37
1 ^e verdieping	Voorgevel	66	33	38
2 ^e verdieping	Voorgevel	66	33	38

Berekeningsresultaten

De berekende karakteristieke geluidwering van de maatgevende verblijfsgebied en – ruimten is weergegeven in de onderstaande tabel. De bijbehorende invoergegevens en rekenresultaten zijn in bijlage B (Bouwbesluiten 33 dB) & C (Bouwbesluiten 33 + 5 dB strenge eis) opgenomen.

Berekende karakteristieke geluidwering				
Verblijfsgebied	Binnenwaarde: 33 dB (Bouwbesluit)		Binnenwaarde: 28 dB (Bouwbesluit + 5 dB)	
	Vereiste karakteristieke geluidwering in dB	Berekende karakteristieke geluidwering in dB	Vereiste karakteristieke geluidwering in dB	Berekende karakteristieke geluidwering in dB
Woning 05_slaapkamer 03	32	33,2	37	37,3
Woning 06_woonkeuken & woonkamer	33	35,4	38	39,2
Woning 06_slaapkamers 2.6 & 2.7	33	34,3	38	37,0
Woning 09_woonkeuken & woonkamer	33	38,6	38	40,9

Berekende karakteristieke geluidwering

De berekende binnenwaarden van de maatgevende verblijfsruimten zijn weergegeven in de onderstaande tabel:

Berekende karakteristieke geluidwering				
Verblijfsgebied	Binnenwaarde: 33 dB (Bouwbesluit)		Binnenwaarde: 28 dB (Bouwbesluit + 5 dB)	
	Binnenwaarde in dB	Berekende binnenwaarde in dB	Binnenwaarde in dB	Berekende binnenwaarde in dB
Woning 05_slaapkamer 03	33	31,0	28	26,9
Woning 06_woonkeuken & woonkamer	33	23,9	28	20,1
Woning 06_slaapkamers 2.6	33	29,0	28	26,5
Woning 06_slaapkamer 2.7	33	33,2	28	30,0
Woning 09_woonkeuken & woonkamer	28	25,4	28	23,2

Conclusie

33 dB binnenniveau

Op basis van de geluidbelasting, de gevelopbouw en de wijze van ventilatie zijn de geluidwerende voorzieningen bepaald om aan de binnenwaarden van 33 dB van het

Bouwbesluit 2012 te kunnen voldoen. Uit de berekeningen blijkt dat, conform de voorzieningen zoals omschreven in paragraaf 3.3, kan worden voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012.

28 dB binnenniveau

Vanuit de Omgevingsdienst is ter compensatie van de hoge geluidbelasting, 5 dB strengere binnenniveau is vereist. Uit de berekeningen blijkt dat, conform de voorzieningen zoals omschreven in paragraaf 3.3, kan met uitzondering van de 2e verdieping worden voldaan aan de 5 dB strenge binnenwaarde van 28 dB. Hierbij is rekening gehouden met de zwaarst mogelijke maatregelen, met name qua beglazing. Op de 2e verdieping kan worden voldaan aan een 3 dB strenge binnenniveau van 30 dB. Het is overigens maar de vraag of deze situatie technisch uitvoerbaar is. De benodigde beglazing is dusdanig dik en zwaar dat deze mogelijk niet toegepast mogen worden in de voorziene klapkantelramen. Opgemerkt wordt of in de onderhavige situatie de zware beglazingmaatregelen in praktijk technisch uitvoerbaar zijn.

4.2.5 Geurhinder

Beleid en regelgeving

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

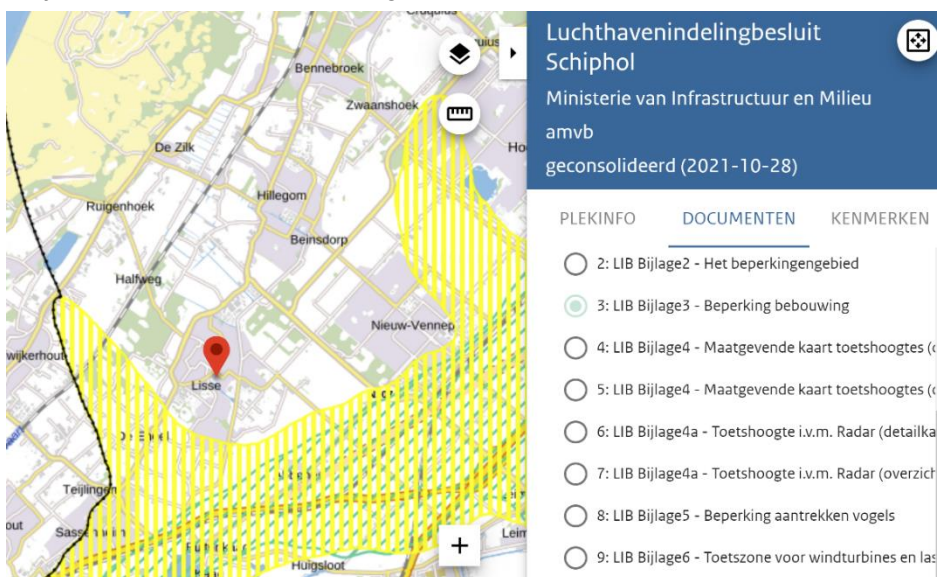
Beoordeling en conclusie

Nabij het plangebied liggen geen geuroverlast veroorzakende functies.

4.2.6 Luchthavenindelingsbesluit

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

Het gebied is niet gelegen in de Lib-zone 5 van bijlage 3, waar beperkingen gelden ten aanzien van bebouwing met betrekking tot de aspecten geluid en externe veiligheid, zie navolgende afbeelding. Er gelden alleen enkele restricties met betrekking tot de maximale hoogtes. Daar wordt ruimschoots onder gebleven. Er is geen sprake van strijd met het Luchthavenindelingsbesluit.



Uitsnede Luchthavenindelingsbesluit

4.2.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

6

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 betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

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

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' is voor een aantal specifieke bouwprogramma's vastgelegd wanneer er nog sprake is van "niet in betekende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m^2 kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden.

Beoordeling en conclusie

Het aantal van 10 woningen blijft ruimschoots onder genoemde grens, zodat het initiatief NIBM is hierom haalbaar vanwege luchtkwaliteit. Daarnaast is met de NSL-monitoringstool geconstateerd dat concentraties NO_2 en PM_{10} langs de Heereweg in 2020 23,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 19,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedragen. In beide gevallen ligt de concentratie aan de Heereweg dus onder de grenswaarde. Bovendien geldt dat wanneer de concentratie

PM₁₀ lager ligt dan de grenswaarde, dat voor PM_{2,5} ook geldt. Het onderwerp luchtkwaliteit werpt zodoende geen belemmeringen op.

4.2.8 Externe veiligheid

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

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

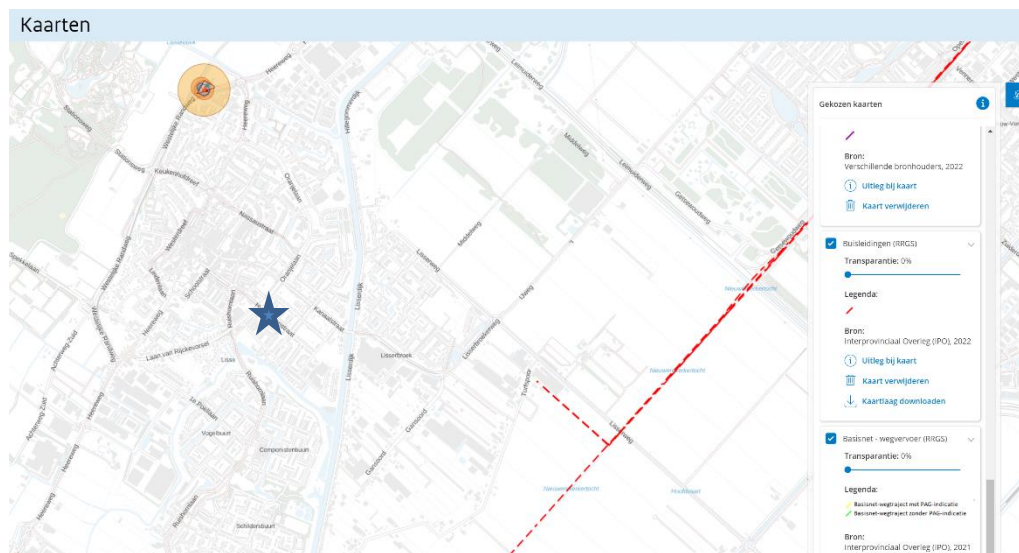
Het PR is een maat voor de veiligheid van het individu op een bepaalde locatie. Het PR heeft een wettelijk vastgelegde grenswaarde van maximaal 10^{-6} per jaar voor nieuwe situaties. Dit betekent dat de kans op overlijden van een persoon als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen maximaal 1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

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

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

Beoordeling en conclusie.

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10^{-06} contour dan wel in of nabij het invloedsgebied van een inrichting, route gevaarlijke stoffen of buisleiding. Zie navolgende uitsnede van de provinciale risicokaart. De gestippelde rode lijn betreft een buisleiding van de Gasunie, op meer dan 1,7 km. De cirkel betreft een benzinstation waar LPG verkocht wordt; deze bevindt zich op ca 1,2 km van het plangebied. Er zijn daarom geen belemmeringen v.w.b. externe veiligheid.



Uitsnede risicokaart, plangebied bij blauwe ster

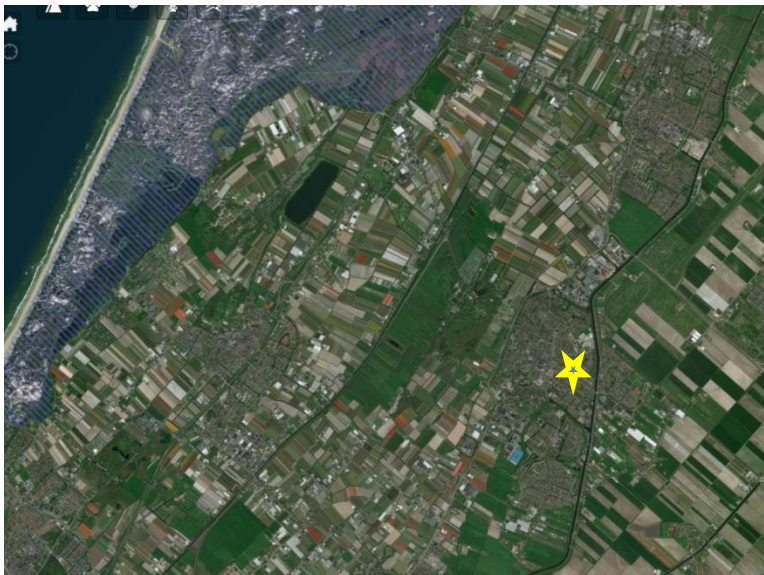
4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland (NNN) weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten (soortbescherming) is geregeld in deze wet.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wet natuurbescherming is aangewezen (zie navolgende afbeelding). Het meest relevante Natura 2000-gebied dat in de omgeving van het plangebied ligt is 'Kennemerland-Zuid' dat op ongeveer 5,9 kilometer ten westen van het plangebied ligt. Met de ontwikkelingen in het plangebied is gezien de geringe omvang van het plan (zowel qua realisatiefase als gebruiksfase) en de afstand tot dit gebied, geen toename in stikstofdepositie op dit gebied te verwachten. Er zijn daarom ook geen effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van dit gebied.



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

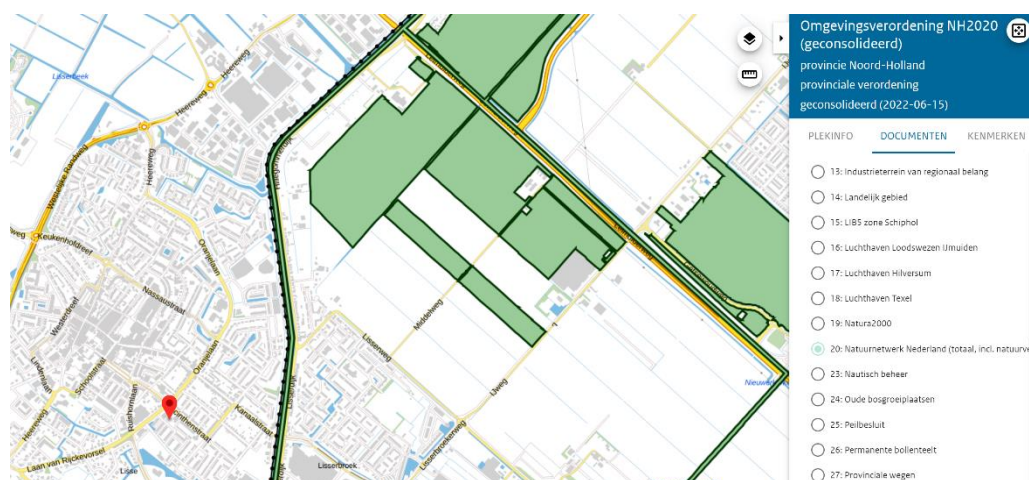
Voor wat betreft het onderdeel stikstofemissie en mogelijke toename is deze conclusie nader onderbouwd met een stikstofberekening¹². Uit de berekening blijkt dat er geen toename van stikstof is te verwachten op voor stikstof gevoelige habitattypen gelegen in reeds overbelaste Natura 2000-gebieden.

¹²Stikstofberekening Hyacinthenstraat 20, Ontwerpburo Veldhoven en Partners, 8 november 2023

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De afstand van het plangebied tot het Natuurnetwerk Nederland bedraagt ongeveer 1,2 km, weidevogelgebied ligt nog verder. Beleidsuitgangspunt voor weidevogelgebied is dat dit veengebied aantrekkelijk moet blijven als broed- en foerageergebied voor weidevogels. Bij NNN is het doel juist om een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden aan te leggen. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Van een externe werking is bij NNN en weidevogelgebied geen sprake.

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



Uitsnede NNN Omgevingsverordening

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

Soortenbescherming

Er wordt een gebouw gesloopt. Gezien de bouwkundige opbouw en het materiaal waarvan het gebouw is gemaakt, kan op voorhand worden uitgesloten dat het geschikt is als vaste rust-of verblijfplaats voor (strikt) beschermde soorten. Er zijn geen dakpannen aanwezig, geen open stootvoegen, geschikte of gaten in muren die als geschikte locatie voor bijvoorbeeld huismus of gierzwaluw kan dienen. Ook gaat het om een versteend perceel zonder dat er hagen of andere bosschages aanwezig zijn die als fourageerplek kunnen dienen. Het erf rondom het gebouw is dus ook niet geschikt. Zie foto's navolgende pagina.

Andere vogelsoorten waarvan het nest jaarrond is beschermd, nestelen op hoge gebouwen (slechtvalk), op richels van bergen of steengroeven en soms op oude roofvogelnesten (oehoe), langs stromende beken (grote gele kwikstaart), in hoge bomen in bos of boomgroepen (buizerd, roek, havik, sperwer, wespendif, zwarte wouw), in oude nesten van kraaien en roofvogels in boomgroepen (boomvalk) in oude nesten van kraaien en roofvogels in vooral naaldbomen (ransuil), in holtes in bomen en in gebouwen in kleinschalig agrarisch gebied (steenuil), in nissen van kerktorens of in andere toegankelijke gebouwen in kleinschalig agrarisch gebied (kerkuil) of op speciale

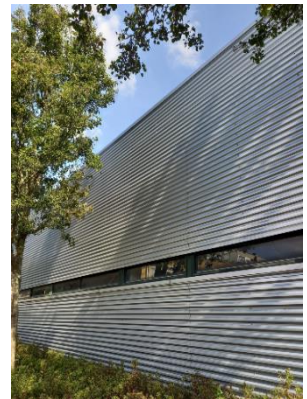
nestpalen (ooievaar) (SOVON 2002, vogelbescherming.nl, sovon.nl). Deze elementen zijn niet in het plangebied aanwezig. Nesten van deze vogelsoorten worden niet in het plangebied verwacht.

Ook voor vleermuizen gaat deze redenering op, waarbij sommige soorten ook achter spouwmuren of gevelbetimmeringen kunnen verblijven, of achter luiken, achter dakbeshot of in schoorstenen. Deze elementen zijn naast het ontbreken van dakpannen, open stootvoegen, kieren e.d., ook niet aanwezig.

De zorgplicht blijft onverkort van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene soorten. Voor- en gedurende de uitvoering dient hierbij rekening gehouden te worden.

Conclusie

Het bestemmingsplan is zodoende haalbaar voor wat betreft natuur.



Foto's te slopen gebouw

4.3.2 Water

Beleid

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

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. In 2015 moet dat gerealiseerd zijn. De lidstaten moeten in 2009 (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen vaststellen waarin zij aangeven welke maatregelen ze gaan nemen om de doelstelling te halen. De provincie Noord-Holland maakt volledig deel uit van het deelstroomgebied Rijn-delta en het daarbinnen begrensde deelstroomgebiedsdistrict Rijn-West. Binnen Rijn-West werkt Noord-Holland samen met alle betrokken waterbeheerders (Rijkswaterstaat, buurprovincies, waterschappen en gemeenten) aan het opstellen van het regionale deel van het genoemde stroomgebiedbeheersplan Rijndelta.

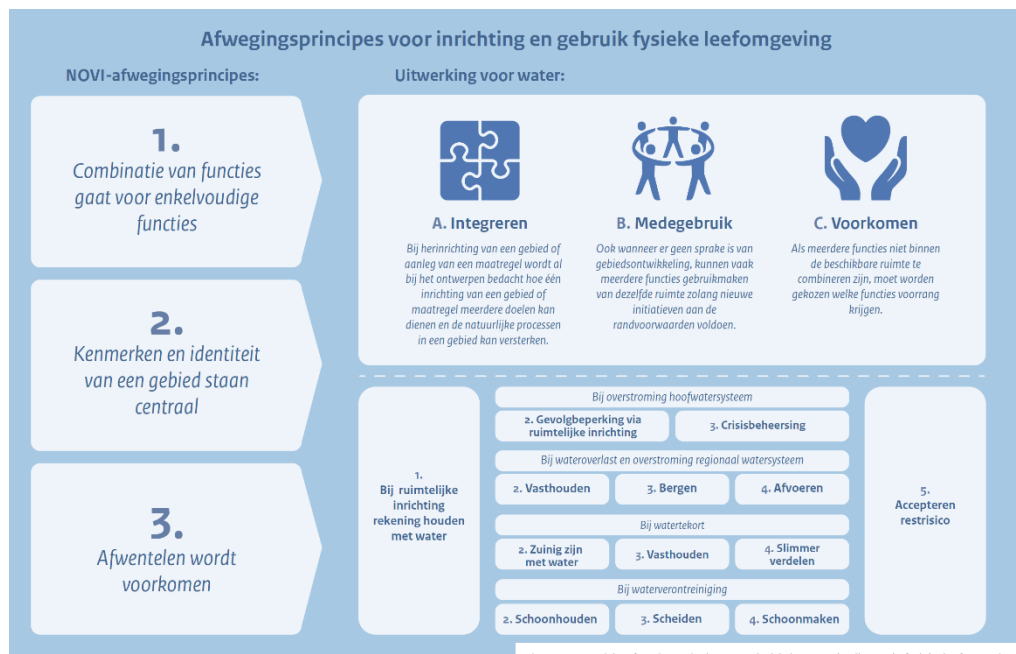
Nationaal Water Programma 2022–2027

Nederland heeft te maken met grote wateropgaven die bovendien in de toekomst steeds groter en complexer worden. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om verouderde infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren.

De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofdambities van dit NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur

Voor een integrale aanpak is het belangrijk om bij alle afwegingen in de leefomgeving de waterdoelen uit dit NWP op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwatervoorziening, waterkwaliteit, ecologie, landschap, cultureel erfgoed en scheepvaart mee te wegen. In waterland Nederland moeten ‘aansluiten op de (historische) karakteristieken van het watersysteem’ en ‘meebewegen met water’ leidende principes voor de ontwikkeling van onze leefomgeving blijven.



Figuur 6. Overzicht afwegingsprincipes voor inrichting en gebruik van de fysieke leefomgeving

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 voorkomen 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 rioolgemaal, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan (2016-2021) werkt Rijnland aan zijn ambities: <http://www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan>. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en beleidsregels 2015

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

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

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

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

Hemelwater

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

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlopende 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.

Waterstructuur

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

Beoordeling en conclusie

Gezien de afname in verharding door de sloop van gebouwen, waarbij deze deels als onverharde tuin wordt ingericht, is geen compensatie nodig in de vorm van open water. Ter onderbouwing: in de huidige situatie is sprake van een gebouw van 680 m² en 360 m² straatwerk en in de nieuwe situatie gaat het om een gebouw van 447 m², erfverharding van 360 m² en 240 m² tuin. Daarnaast zal niet met uitloegbare materialen (zoals zink) worden gewerkt, wordt er niet gebouwd in de beschermingszone van een primaire of regionale waterkering en wordt er geen oppervlaktewater gedempt. Het aspect water vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.3.3 Archeologie

Wettelijk kader

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

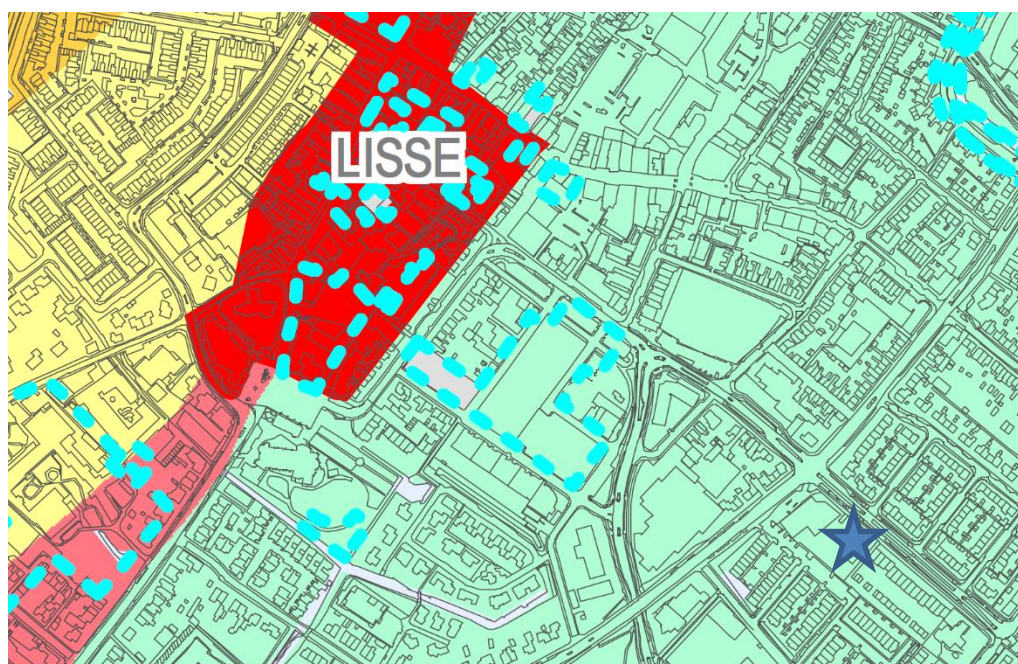
Deze inventarisatie is bedoeld als een verfijning van het verwachtingsbeeld van de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) en de Cultuur Historische Waardenkaart (CHW) van de provincie Zuid-Holland, en de landelijke Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) waarin de stedelijke gebieden niet gekarteerd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

Beoordeling en conclusie

Er is ter plaatse geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Relevant is echter ook de regionale archeologische beleidskaart, die dateert van na het bestemmingsplan. Op deze kaart is aan de locatie een zeer lage verwachting op de aanwezigheid van archeologische relicten toegekend. Bij ingrepen tot 1.000 m² of dieper dan 100 cm – maaiveld, is geen archeologisch onderzoek nodig. Nu het gebouw onder deze oppervlakte van 1.000 m² blijft, is geen archeologisch onderzoek nodig. Het aspect archeologie werpt zodoende geen belemmeringen op.

Wel geldt altijd de zorgplicht, zoals vastgelegd in de Erfgoedwet, ofwel 'meldingsplicht', zoals vastgelegd in Artikel 5.10. Archeologische toevalsvondst:

- 1 Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister.
- 2 De gerechtigde tot een archeologische vondst als bedoeld in het eerste lid, is gehouden de vondst gedurende zes maanden, te rekenen van de dag van de in het eerste lid bedoelde melding, ter beschikking te houden of te stellen voor wetenschappelijk onderzoek.



archeologische verwachtingswaarden		
	categorie 2	
Limeszone provincie Zuid-Holland, bescherming via verordening van hoge en zeer hoge archeologische verwachtingswaarden binnen contour		
		30 cm -Mv / 100 m ² vervangt onderliggende vrijstellingsgrens
	categorie 3	
Limeszone provincie Zuid-Holland met Jonge Duinen, bescherming via verordening van hoge en zeer hoge archeologische verwachtingswaarden binnen contour		
		dieper dan 5 m +NAP / 100 m ² vervangt onderliggende vrijstellingsgrens
	categorie 4	
Jonge Duinen, mogelijk op Oude Duinen op strandwal zones met een lage tot hoge verwachting		
		dieper dan 5 m +NAP / 250 m ²
	categorie 5	
zones met een hoge verwachting (inclusief vlakken Atlantikwal)		
		30 cm -Mv / 250 m ²
	categorie 6	
zones met een middelhoge verwachting		
		30 cm -Mv / 500 m ²
	categorie 7	
zones met een middelhoge verwachting, gevormd door afgegraven strandwal met kalkrijke top		
		100 cm -Mv / 500 m ²
	categorie 8	
zones met een lage verwachting		
		30 cm -Mv / 1.000 m ²

Uitsnede archeologische beleidskaart, plangebied bij blauwe ster

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

In en om het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig die bescherming behoeven. Voorts is de positie van de locatie binnen de ontstaansgeschiedenis beschreven in hoofdstuk 2. Er is daarom voldoende rekening gehouden met cultuurhistorie.

4.3.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Als gevolg van de 10 nieuwe woningen genereert een verkeersvraag van 8mvt/etmaal*10=80mvt/etmaal. De ontsluiting vindt plaats op de Hyacinthenstraat, en van daaruit -hoofdzakelijk- de Gladiolenstraat. Dit betreft een gebiedsontsluitingsweg, die een hoge capaciteit kent en voornoemd aantal goed kan verwerken. Wanneer verdisconteerd met de verkeersgeneratie van de brommer- en scooterwinkel, is de toename veel geringer, of zelfs nagenoeg neutraal. Er zijn geen ongewenste effecten op de infrastructuur.

Parkeren

Het beleid van de gemeente is er op gericht dat het parkeren op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Er moet daarbij voldaan worden aan de parkeernormen welke in de Beleidsregel parkeernormen Lisse 2019 staan. Een bestaand tekort wordt volgens de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in de regel buiten beschouwing gehouden bij het bepalen van de parkeerbehoefte, zie onder meer ECLI:NL:RVS:2021:2189, r.o. 5.3: *Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer de uitspraak van 15 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1574), moet bij de beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Een eventueel bestaand tekort kan als regel buiten beschouwing worden gelaten. Dit houdt in dat alleen rekening moet worden gehouden met de toename van parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de al bestaande parkeerbehoefte vanwege het bestaande pand. Leegstand van dat pand gedurende een periode is daarbij niet relevant.*

Uit ECLI:NL:RVS:2022:2063 volgt verder, dat indien aannemelijk is gemaakt dat er om te voorzien in de parkeerbehoefte voldoende ruimte is in het openbaar gebied, de vergunning hierop niet geweigerd kan worden.

Er is een behoefte berekend van 19 plaatsen, zie hoofdstuk 2. Er worden 12 plaatsen op eigen terrein gerealiseerd, en er zijn 4 plaatsen in het openbaar gebied beschikbaar. Er is echter een bestaand tekort van ongeveer 22 parkeerplaatsen¹³, zodat overwogen is dat op een aanvaardbare manier wordt omgegaan met parkeren. Gelet op bovenstaande overwegingen levert het aspect verkeer- en parkeren geen belemmering op.

4.3.6 Duurzaamheid

Wetgeving

Bouwbesluit

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

BENG: bijna energieneutrale gebouwen

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

¹³ De huidige behoefte is 25 P, terwijl er 3 op eigen terrein aanwezig zijn

huidige EPC-eisen. Er is een BENG berekening gemaakt, waaruit blijkt dat het plan voldoet. De berekening is opgenomen in de vergunningsaanvraag (en aangezien het geen ruimtelijk relevant aspect betreft, niet aan de ruimtelijke onderbouwing. De berekening is opvraagbaar bij de gemeente).

Ambitie Lisse

De ambitie van de gemeente Lisse is om in 2040 energie neutraal te zijn. Alle huidige en toekomstige ontwikkelingen zullen daaraan bij moeten dragen. Immers wat nu al voldoet hoeft niet meer aangepast te worden voor 2030. Gemeente Lisse vindt duurzaam bouwen belangrijk. Alle bouwwerken (oud en nieuw) zullen een bijdrage moeten leveren aan deze doelstelling door energie te besparen en/of duurzaam op te wekken. Vanaf 1 juli 2020 moeten alle nieuwbouwwoning en utiliteitsplannen voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG). Ten aanzien van duurzaamheid en energie zal voldaan moeten worden aan de wettelijke eisen van het bouwbesluit en een bijdrage geleverd dienen te worden aan de duurzaamheidseisen van de gemeente.

Duurzaamheid in het plan

Energie

Bij de uitwerking van de energieprestatie van het appartementengebouw is de keuze gemaakt om energiezuiniger te bouwen als dat het bouwbesluit eist. Het bouwbesluit schrijft een BENG-norm voor.

“Beng staat voor: Bijna EnergieNeutrale Gebouwen “

Het project zal met de volgende hoogwaardige uitgangspunten worden uitgewerkt. Een BENG berekening is in deze fase nog niet beschikbaar daar ontwikkelingen in de installatie techniek op dit moment snel vernieuwen en door ontwikkelen. Gezien de lange procedure wordt hiermee voorkomen dat er niet een verouderd energieconcept toegepast zal moeten worden in de appartementen, omdat dat nu eenmaal zo is uitgerekend. Bij de verdere uitwerking van de te maken BENG berekening zullen de volgende uitgangspunten worden gehandhaafd.

Gasloos

De appartementen zullen geen gasaansluiting krijgen, waardoor CO₂ en stikstof uitstoot door Cvinstallatie wordt voorkomen.

Hoogwaardige luchtdichtheid

De appartementen worden hoogwaardig luchtdicht uitgevoerd met een minimale luchtdichtheid van 0,400 dm³/s.m². Door goed op luchtdichtheid te sturen, wordt het energieverlies beperkt. Lucht dicht bouwen is een van de meest efficiënte isolatie maatregelen. In dit project levert luchtdicht bouwen gelijk ook een groot voordeel op met betrekking tot de benodigde geluidwering die er nodig is in de voorgevel.

Hoogwaardige isolatie

De appartementen worden voorzien van hoogwaardige aaneensluitende isolatie. De gevels worden voorzien van een Rockfit Silver Steelwol isolatie van 155 mm dikte met een hoge Rcwaarde van 5,0m²K/W. Het voordeel van toepassing van een steenwol isolatie, is dat deze goed aansluitend is aan te brengen en niet zal na-krimpen waardoor er na verloop van tijd koudebruggen kunnen ontstaan. Hiermee wordt een duurzame en lange levensduur van de gevelisolatie behaald.

Energieprestatie en duurzaamheid

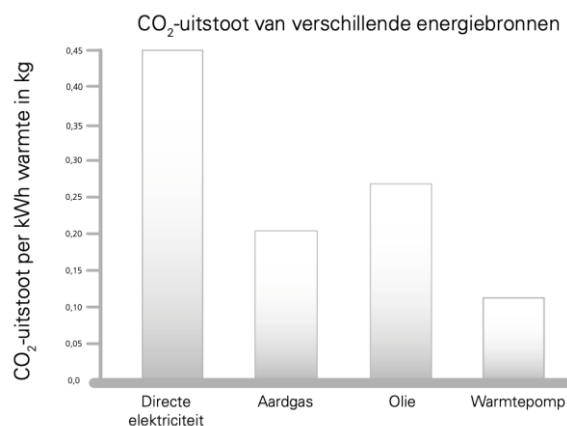
Het dak wordt voorzien van 142 mm hoogwaardige PIR isolatie met een Rc-waarde van 6,3 m²K/W. De PIR isolatie is geschikt voor het plaatsen van PV-panelen welke ook op het dak geplaatst zullen gaan worden. De beganegrondvloer wordt voorzien van een Ribcassette vloer met een hoogwaardige aaneensluitende RC-waarde van 3,7 m²K/W.

Bouwmethode

Het gebouw wordt uitgevoerd in een zware bouwmethode. De zware bouwmethode geeft extra comfort in de woningen. Dit comfort ontstaat door dat de zware massa een hoog warmte accumulerend vermogen heeft, hierdoor zullen temperatuurschommelingen worden gedempt, en ontstaat er constante temperatuur in de woningen met minder tocht en koude val klachten. Doordat er minder tocht en koude val is, kan er vervolgens ook met een lagere temperatuur verwarmd worden. Daarnaast levert dit ook in de zomer zijn voordelen op, en is de kans op oververhitting van het gebouw in de zomer kleiner, waardoor er minder gebruik gemaakt zal worden van airco units.

Warmtepomp

De appartementen zullen allemaal worden voorzien van een individuele warmtepomp, welke zorgt voor de verwarming en warmtapwater van het appartement. De CO₂ uitstoot van een warmtepomp is aanzienlijk lager per KWh dan andere warmteopwekkers. Nibe heeft hiervoor in zijn documentatie onderstaande verduidelijkende afbeelding weergegeven.



Afbeelding uit documentatie NIBE ventilatielucht/ water warmtepompen

Warmte Terug Winning (WTW) Ventilatie

De appartementen zullen allemaal worden voorzien van een individuele WTW-ventilatie. Met het toepassen van WTW-ventilatie wordt de warmte lucht, welke wordt afgevoerd uit de woning terug gewonnen. Deze energie wordt in de verse buitenlucht toegevoegd, waardoor de verse ingeblazen lucht verwarmd is met de afgezogen lucht uit de woning. Hiermee ontstaat een hoog rendement op de ventilatie, en wordt ook hiermee warmteverlies voorkomen. Groot bijkomend voordeel van een WTWventilatie

in dit project is dat er geen ventilatie roosters in de gevel nodig zijn. Ventilatie roosters zijn koudebruggen waardoor tochtklachten en koude val kan ontstaan. Met het toepassen van de WTW worden deze aandachtspunten weg genomen. Een ander voordeel voor het niet toepassen van ventilatie roosters is ook de geluidwerendheid van de gevel. Door simpelweg geen ventilatie roosters nodig te hebben in de geluid belaste gevel, ontstaan er hier ook geen geluid lekken, waardoor de geluidwerendheid van de gevel niet meer maatgevend is op de toepassing van ventilatieroosters.

PV-panelen

Uit de uiteindelijke getallen van de BENG berekening blijkt dat de bouwkundige uitgangspunten zodanig hoogwaardig zijn, dat PV-panelen niet benodigd zijn om aan de gestelde bouwbesluit eisen te voldoen. Als alternatief uitwerking op deze BENG berekening is onderzocht hoeveel PV-panelen er nodig zijn om het pand energie neutraal te maken. Hieruit blijkt dat een oost-west opstelling met 84 PV panelen van 350 WP = 29.400 KW het gebouwenergieneutraal te maken is.

Op het dak is schematisch weergegeven hoeveel PV-panelen er op het platte dak kunnen staan, hieruit blijkt dat er 88 opstelplaatsen oost-west gerealiseerd kunnen worden. Per appartement kan dan tot $29.400 \text{ KW} \times 0,8$ (reductie factor) / 10 appartementen = $\pm 2.352 \text{ kW}$ per jaar opgewekt worden.

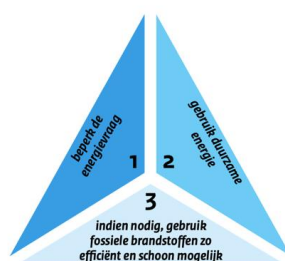
Conclusie

De duurzaamheidsmaatregelen worden samengevat in de Trias Energetica met de volgende stappen:

- Stap 1. Beperk de energievraag
- Stap 2. Gebruik energie uit hernieuwbare bronnen
- Stap 3. Gebruik eindige(fossiele) energiebronnen efficiënt

In dit project is dan ook de Trias energetica als volgt toegepast.

1. Met toepassing van de hoogwaardige isolatie en luchtdichtheid wordt het energieverlies zeer beperkt.
 2. Met toepassing van de PV-panelen wordt energie wat verbruikt wordt weer op de locatie opgewekt.
 3. Met toepassing van efficiënte installaties zoals de warmtepomp en WTW-ventilatie wordt energie efficiënt mogelijk gebruikt.
- Hiermee wordt voldaan aan de ambitie van de gemeente Lisse om nieuwbouw energiezuinig totenergieneutraal te realiseren.



Trias Energetica

Biodiversiteit en klimaatadaptatie

Bomen

Het aantal toegevoegde bomen is berekend conform het bomenbeleid. In het plan worden 10 nieuwe bomen geplant (na kap 6 bomen).

Waarom groen toepassen?

Met groene gevels en daken wordt een serieuze bijdrage geleverd aan het vergroten van biodiversiteit en klimaatadaptatie. Groene gevels en daken kunnen bijdragen aan:

- de lokale biodiversiteit als bron van voedsel of beschutting
- een waardestijging van vastgoed
- (het gevoel van) veiligheid verhogen
- geluidsdemping
- een betere (mentale gezondheid)
- de opname van CO₂ en fijnstof en een gunstig effect op de luchtkwaliteit en het microklimaat. Dit komt doordat de lucht er constant langs waait en de bijdrage van groene gevels pas op grotere schaal effect heeft
- een aangenaam microklimaat in/bij het gebouw

Hiervoor is in het plan onderzocht waar de mogelijke toepassing van groengevels/ groendaken mogelijk is.

Groengevel

De groengevel is mogelijk op de linkerzijgevel conform onderstaande afbeelding. Onderhoud kan hier plaatsvinden vanaf het openbare gebied. Het nodige onderhoud zal hoofdzakelijk bestaan uit het tijdig snoeien van de gevel, maar ook het bemesten en watergeven wanneer dit nodig is.



Linker zijgevel

mogelijkheid tot groengevel op de linkerzijgevel

Op deze gevel is een vrijstaand systeem mogelijk. Een voorbeeld hierin is het F2 facade systeem. Dit kan worden toegepast als een vrijstaand systeem, zodat bij het nodige onderhoud en of vervanging van het systeem er geen constructieve wijzigingen aan het gebouw nodig zijn.



Door de seizoenen heen zal het uiterlijk van de gevel hierdoor mee veranderen zoals ook in onderstaande afbeelding is weergegeven.



documentatie F2 facade

Groendak

Met een groendak kan ook een goede bijdrage geleverd worden in de ambitie rondom het vergroten van de klimaatadaptatie en biodiversiteit. Het hoge dak is hier niet goed voor geschikt, daar door de vele PV-panelen er geen ruimte over blijft voor het sedumdak en het daarbij behorende jaarlijkse onderhoud. Door de toepassing van groendaken waar zicht op is, wordt de klimaatadaptatie en biodiversiteit in het plan zichtbaar. In het plan zijn dan ook langs de balkonranden een strook groen toegepast langs de terras afscheidingen. De strook groen zal bestaan uit een sedumkruiden mix tray welke worden begroeid met zes tot tien verschillende soorten Sedum planten. Door de mix van soorten sedum is er in elk jaargetijde een ander

zicht op het sedum. Op de platte daken in het plan zullen ook sedumkruiden mix trays worden geplaatst, zodat ook hier klimaatadaptatie en biodiversiteit zichtbaar zijn. Zelfs vanaf het aansluitende terrein is dit zichtbaar, doordat sedum boven de dakrand uit groeit.



Er is voorts een BENG berekening¹⁴ gemaakt alsook een toets aan het Bouwbesluit, waarin nader ingegaan wordt op duurzaamheid¹⁵.

Zodoende luidt de conclusie dat op meerdere manieren voldaan wordt aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Lisse.

¹⁴ Rapport Energieprestatie Hyacinthenstraat 20 te Lisse, S&W Bouwkundig Ingenieurs, 14 april 2023

¹⁵ Bouwbesluittoets Hyacinthenstraat 20, Ontwerpburo Veldhoven en Partners, 14 april 2023

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan 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.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Het bestemmingsplan wordt voor overleg ex artikel 3.1.1 Bro verzonden aan de overlegpartners. Eventuele reacties worden hier samengevat en beantwoord.

Er zijn twee participatie-avonden geweest, waarvan de verslagen zijn toegevoegd¹⁶. De resultaten/reacties worden als overwegend positief beschouwd.

Ontwerp

Het ontwerp besluit ligt gedurende 6 weken ter inzage waarbij een ieder zijn of haar zienswijze kan indienen. Deze zienswijzen worden te zijner tijd samengevat en beantwoord, waarbij tevens wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding vormt het bestemmingsplan aan te passen.

¹⁶ Presentatie omwonenden Hyacinthenstraat 20, Dhr. R. van Hoekelen, H&B Bouw, 11 januari 2023

Verslag 2e participatiebijeenkomst Hyacinthenstraat 20, Ontwerpburo Veldhoven en Partners, 13 april 2023

