

Nota zienswijzen Ontwerp omgevingsvergunning en Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen
Terinzagelegging van 8 december 2021 tot en met 18 januari 2022.

Inleiding

Ter visie heeft gelegen de ontwerp omgevingsvergunning.

Burgemeester en Wethouders van Lisse hebben op 1 juni 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van de bestemming voor het bedrijfsmatig gebruik buitenterrein op de locatie Achterweg Zuid 59 in Lisse. Kadastraal bekend gemeente Lisse, sectie B, nummer 3462 en 3463. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-21-177972.

Tegen de ontwerp omgevingsvergunning kon bij het College een zienswijze kenbaar worden gemaakt.

Ter visie heeft gelegen de ontwerp Verklaring van geen bedenkingen (VVGB)

De raad van Lisse heeft op 25 november 2021 ingestemd met de ontwerp VVGB waarin de overwegingen worden weergegeven op grond waarvan de raad positief besluit om de voornoemde ontwerp omgevingsvergunning af te geven.

Tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen kon bij de Raad een zienswijze worden ingediend.

Om de zienswijze inhoudelijk correct te kunnen beantwoorden is hieronder de zienswijze en de beantwoording en de eventuele aanpassing opgenomen.

Termijnen en ontvankelijkheid

De ontwerp Omgevingsvergunning en de ontwerp VVGB met identificatiecode NL.IMRO.0553.OMGVachterwegzd59-onx1, hebben van 8 december 2021 tot en met 18 januari 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn van tervisielegging kon een ieder zijn of haar zienswijze indienen. Er is 1 zienswijze d.d. 13 januari en aangevuld d.d. 18 januari 2022 ontvangen. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud plan

Op 1 juni 2021 ontving de gemeente Lisse voor de locatie Achterweg Zuid 59 te Lisse een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het gebruik van de bestemming 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 3' en 'Waarde – Archeologie', artikel 5 van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2012", voor het bedrijfsmatig gebruiken van het buitenterrein.

Gevraagd wordt om formalisatie van de sinds ca. 1978 aanwezige verharding en uitbreiding van de verharding met 64m² en 104m² als gevolg van deels niet terugbouwen in oude vorm van de herbouw van de bedrijfsloods.

Formalisatie wordt gevraagd van een beperkte functieverruiming t.b.v. niet-agrarische bedrijfsactiviteiten op het buitenterrein (van de gangbare buitenactiviteiten, zoals: parkeren, laden en lossen, buitenopslag, etc.) voor de op hetzelfde perceel eerder aanwezige te herbouwen bedrijfsloods. De beoogde ontwikkeling ziet op een beperkte verruimingsmogelijkheid van de gronden die ten noorden van de bedrijfsloods zijn gelegen en (sinds ca. 2002) een agrarische bestemming hebben. De gronden zijn al sinds ca. 1978 grotendeels verhard en in gebruik als niet-agrarisch buitenterrein. Dit gebruik blijft in stand maar wordt geformaliseerd voor het niet-agrarische gebruik.

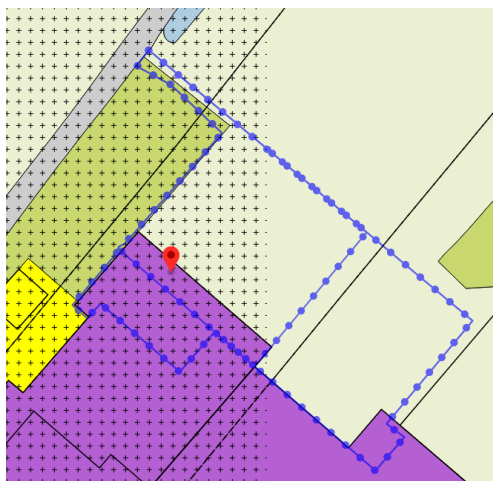
Daarnaast vindt als gevolg van de herbouw van de bedrijfsloods er ook een beperkte herinrichting van het buitenterrein plaats. Bij de nieuw te bouwen bedrijfsloods wordt de noordoostgevel 7,5m opgeschoven tot aan de grens van het bouwvlak en de noordwestgevel wordt ca. 5m naar binnen gelegd. Deze situering heeft tot gevolg dat het buitenterrein een iets andere vorm gekregen heeft en dat dit aan de noordoostelijke zijde nu volledig buiten het bestemmingsvlak 'Bedrijf' valt maar binnen de bestemming 'Agrarisch-Bollenteelt-Bollenzone 3'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor onder meer parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen. Als gevolg van de nieuwbouw is de uitbreiding 64m² verharding in het noord-oostelijke plandeel in directe aansluiting op de bestaande, aan de nieuw op te richten bedrijfsbebouwing grenzend. Aan de noordwestzijde wordt ,

waar voorheen de bedrijfshal gedeeltelijk stond, de bestaande verharding vervangen en 104m2 nieuwe verharding aangebracht. (zie foto). Op een gedeelte van deze verharding wordt een mestcontainer geplaatst.



Het niet-agrarisch medegebruik, voor een deel van het buitenterrein, ten noordoosten van de bedrijfsbestemming, dient formeel weer geregeld te worden. De 'formalisatie' heeft niet tot gevolg dat het bedrijfsverkeer toeneemt of een andere routing krijgt. Ook heeft het plan niet tot gevolg dat bestaand bollenteeltgebied onttrokken wordt aan het gebruik ten behoeve van bollenteelt.

Met de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing van 27 juli 2021 en de aangepaste versie d.d. 31 maart 2022 is in voldoende mate aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Gebleken is dat de gebruikswijziging niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag betreft het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c en artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).



uitsnede locatie bestemmingsplan Landelijk Gebied, vastgesteld 12 september 2013 en onherroepelijk.

zienswijze	Reactie	Aanpassingen in omgevingsvergunning cq VVGB
Reclamant geeft aan dat een feitenrelaas wordt gegeven. Tevens zijn diverse bijlagen toegevoegd.	Het feitenrelaas alsmede de bijlagen nemen wij voor kennisgeving aan.	nvt

1 Reclamant geeft aan dat er wel een MER-plicht, een laddertoets en archeologische toetsing zijn verplicht. Argument: door een nieuwe omgevingsvergunning en vvgb af te geven voor een gedeelte van hetzelfde gebied en dezelfde of mede dezelfde activiteiten worden MER-plicht, de laddertoets en de archeologische toetsing (welke tevens is vereist omdat niet alleen naar de uitbreiding moet worden gekeken, maar naar de totale verharding), door het bestuursorgaan ontdoken, waardoor er sprake is van een slechte ruimtelijke ordening en aantasting van het (leef)milieu van de bewoners van het gebied.	MER-plicht Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden: a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig; b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht; c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd; d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht. Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet: • door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld; • het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant/officialle bekendmakingen gepubliceerd te worden;	nvt

	• de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer). De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Planspecifiek Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vergunningverlening niet valt onder het Besluit milieueffectrapportage en er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Ladder De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte, wat inhoudt dat het een stedelijke ontwikkeling betreft. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In planologische zin maakt voorliggende ruimtelijke onderbouwing niet meer bebouwing mogelijk dan voorheen mogelijk was. Strikt genomen ziet deze aanvraag enkel op een beperkte gebruiksverruiming van een bestaand achter terrein. Naar aard en omvang is deze verruiming van gebruiksmogelijkheden dusdanig beperkt dat dit niet aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Laddertoets. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking. Archeologie Archeologisch onderzoek is verplicht wanneer de ondergrenzen genoemd in artikel 40 van het vigerend bestemmingsplan worden overschreden. Beide ondergrenzen worden niet overschreden; er vindt geen indrijven in de bodem plaats door de aanleg van de verharding.	
--	--	--

	Het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2012 geeft in artikel 40 de regeling aan welke geldt voor het bouwen op de gronden met een waarde van archeologie. Daarnaast is in 2020 door Transect een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd op deze planlocatie (Transect, kenmerk 20010074, d.d. 19 februari 2020). Uit het vooronderzoek is gebleken dat nader archeologisch onderzoek op deze locatie niet noodzakelijk werd geacht, gezien de reeds aangetroffen verstoringen door het omzetten van de grond. Voor de nieuwbouw waren vanuit archeologie dus geen voorwaarden gesteld. Ditzelfde geldt voor het aanbrengen van 64m² en 104m² extra verharding. Hoewel op basis van het bestemmingsplan archeologisch onderzoek verplicht is bij ingrepen groter dan 100 m², waaronder het aanbrengen van verharding, is in de ruimtelijke onderbouwing in voldoende mate aangetoond dat door de werkzaamheden geen archeologische waarden zullen worden geschaad. In de ruimtelijke onderbouwing is verwezen naar de archeologische maatregelenkaart. Op de kaart is aangegeven dat voor categorie 5, waar een gedeelte van het plangebied in valt, een verstoringsoppervlak van 250m² geldt. Er is sprake van een verharding minder dan 250m² en er wordt niet in de grond geroerd. Daardoor hoeven er vanuit archeologie geen voorwaarden te worden verbonden aan de vergunning. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de vereisten volgens de M.e.r.-plicht, de toetsing aan de 'Ladder' en de archeologische vereisten.	
2 Reclamant stelt dat in voorschrift 5 van de ontwerp-omgevingsvergunning ervan uit wordt gegaan dat het sluiten van een overeenkomst met de derden grondeigenaar geen probleem zou zijn. Reclamant geeft aan dat er geen zicht is op een oplossing.	Het betreft hier een activiteit die op eigen grond van initiatiefnemer plaatsvindt. Geconcludeerd wordt dat geen overeenkomst met derden nodig is. Het Hoogheemraadschap heeft ons aanvullend op 20 december 2021 per e-mail geadviseerd dat zij geen bezwaar hebben tegen het verlenen van de Omgevingsvergunning. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Voor	

Reclamant stelt dat de verharding in strijd is met de provinciale verordening en de AMVB Ruimte. De verharding voor de bestemming 'bedrijf' onttrekt de verharding voor agrarische bedrijven. Verder is grond die verhard wordt feitelijk ook niet meer te gebruiken voor bollengrond.	m2 aan verharding toegevoegd d.m.v. stelconplaten. De hoeveelheid verharding bedroeg daarmee in totaal 1.720 m2. Na de brand is verharding verwijderd en heeft nieuwbouw plaatsgevonden. De hoeveelheid verharding na de brand incl. dam bedraagt 1.498 m2. Dit is met inbegrip van de 104 m2 en de 64m2 die wordt aangevraagd. Ten opzicht van 1994 is er 222m2 minder verharding aanwezig. Op de luchtfoto uit 1981 is te zien dat de grond geen relatie heeft met het bollenlandschap.  De 'spontane' wijziging van de bestemming in 2002 is de toenmalige eigenaar van de gronden en de gemeente niet opgevallen. De gronden sectie B nummers 3462 en 3463 (deels) zijn nimmer in gebruik geweest als bollengrond. Geconcludeerd wordt dat de gronden voor 2002 volgens het bestemmingsplan Landelijk Gebied anders bestemd waren dan bollenteelt en dat ook na 2002 de gronden nimmer (feitelijk) zijn gebruikt voor bollenteelt. Geconcludeerd wordt dat de verharding niet het aanwezige bollenlandschap aantast. Reclamant geeft niet aan wat de strijdigheid met de provinciale verordening en de AMVB Ruimte is. In de Omgevingsverordening is het gebied aangewezen voor de bollenteeltgebied. Lid 7 van artikel 6.17 laat bestaande bebouwing of bestaande functies toe, alsmede een beperkte uitbreiding daarvan mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het bollenteeltgebied.	
---	--	--

	Eerder hebben wij opgemerkt dat sinds 1978 de terreinverharding aanwezig is ten behoeve van het niet agrarisch gebruik. Deze formalisatie heeft niet tot gevolg dat het bedrijfsverkeer toeneemt. Bestaand bollenteeltgebied wordt niet onttrokken. De extra aan te brengen verharding wordt gevraagd om een beperkte functieverruiming van niet agrarische bedrijfsactiviteiten op het buitenterrein. De verharding t.b.v. herbouw van de loods is deels weggehaald. Aanvullende verharding is noodzakelijk om het bedrijfspand en de overkapping weer op een goede manier toegankelijk te maken voor de bestemde doeleinden. Een gedeelte van de bestaande verharding (asfalt) wordt vervangen door duurzame verharding (H-klinikers). Er worden ook 2 straatkolken en een draingoot (ca 4 meter) in aangebracht en aangesloten op de bestaande hemelwaterafvoer van de nieuwbouw zodat het hemelwater van het voorterrein direct naar de Achterweg Zuid sloot wordt afgevoerd. De verharding die wordt toegepast bestaat uit stelconplaten die op de grond worden gelegd. De grond wordt niet geroerd hetgeen inhoudt dat als de stelconplaten worden verwijderd de gronden voor andere functies kan worden gebruikt. Geconcludeerd wordt dat de verharding niet in strijd is met de provinciale verordening en de AMVB Ruimte.	
3 Reclamant stelt dat bij verharding minder teelt en/of bouwgrond beschikbaar blijft voor agrarische (bollen-) bedrijven. Er is strijd met het ISG-2016 dan wel er dient een compensatie van bollengrond plaats te vinden.	Uit diverse luchtfoto's is aannemelijk dat de grond sinds de jaren 1981-1986 niet voor bollengrond werd gebruikt. Daarbij speelt mee dat bij de beoordeling of de grond met de bestemming bollengrond ook daadwerkelijk zo gebruikt kan worden. Bij iedere afweging voor legalisatie wordt maatwerk toegepast. Geconcludeerd wordt dat de gronden al voor het Pact van Teylingen dat de voorloper is van de ISG, niet als eerste klas bollengrond is aan te merken. Het betreft hier 3^e klas bollengrond. De onderhavige gronden zijn gelet op de kwaliteit, omvang en ligging; namelijk tussen bedrijfspanden en een sloot niet efficiënt en rendabel om tot het bollenteeltareaal te behoren. Deze criteria geven aan dat er ruimtelijk gezien geen beletselen zijn om aan de aanvraag te	

Verwezen wordt naar pagina 18 van de ruimtelijke onderbouwing van 21 juli 2021. Onvoldoende is volgens reclamant vastgelegd waarvoor de functieverruiming/verhardingen precies voor mag worden gebruikt. De rechtszekerheid wordt aangetast. Door functieverruiming komt de bedrijfsbestemming verder richting de woningen nummer 53 en 55. Zonder onderzoek en zonder motivering is afgeweken van de VNG Bedrijven en Milieuzonering.	voldoen. De verharding was al aanwezig voor het Pact van Teylingen in 1996. Daarmee maken deze gronden geen onderdeel uit van de bollengrondbalans die toen als nul-meting is opgezet. Geconcludeerd wordt dat er geen strijdigheid is met de ISG en dat geen compensatie van bollengrond benodigd is. Reclamant doelt op de uitbreiding van de verharding aan de noordwestzijde. De verharding is gelegen tussen de bedrijfshal en de woning van Achterweg Zuid 61, de woning van de aanvrager. Aangegeven is dat de verharding wordt gebruikt om de (mest) container te plaatsen. Daarmee is het terreindeel minder toegankelijk. Ter aanvulling, de overige verharding wordt gebruikt voor parkeren, laden en lossen en buitenopslag ten behoeve van de machineloods en de paarden die hobbymatig worden gehouden. Geconcludeerd wordt dat reclamant geen hinder ondervindt van deze verharding. De naastgelegen bedrijfsbestemming laat een machinefabriek toe in milieucategorie 4.1. Een bedrijf in deze categorie kent in de VNG uitgave bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 200 meter. In de huidige situatie wordt al niet aan deze richtafstand voldaan. De her te bouwen bedrijfshal wordt binnen de maatvoering van het vigerend bestemmingsplan gebouwd. Het achter terrein werd al deels gebruikt t.b.v. niet agrarische activiteiten. Voor de functieverruiming geldt dat deze moet voldoen aan de vereisten van het Activiteitenbesluit. In de nieuwe situatie treedt geen verandering op. Op het achterterrein vinden in hoofdzaak laad- en losactiviteiten plaats. Gedurende de dagperiode worden deze in het kader van het Activiteitenbesluit buiten beschouwing gelaten. De afstanden naar de beide woningen Achterweg-Zuid 53 en 55 zijn daarbij ook in de nieuwe situatie groter dan de bestaand blijvende afstand naar de woning Achterweg-Zuid 61. De aan te brengen verharding brengt niet een functie met een extra geluidsemissie als gevolg, In de geluidssituatie zal geen wijziging optreden. Er worden op dit punt dan ook geen geluidsproblemen verwacht. Daarmee kan geconcludeerd	
--	--	--

Op de Achterweg is nimmer een uitrit toegestaan en deze is er ook nimmer feitelijk geweest. Het is juridisch onmogelijk omdat gebruik gemaakt moet worden van grond van reclamant die daar geen toestemming voor geeft. Gesteld wordt dat er geen 'spontane' wijziging heeft plaatsgevonden van het	worden dat voldaan kan worden aan alle gestelde wettelijke eisen. De aan te leggen 64 m² aan verharding is op circa 60 meter afstand van de woningen Achterweg-Zuid 53 en 55 gelegen. Gezien deze afstand en het beoogde gebruik t.b.v. parkeren kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor het onderdeel luchtkwaliteit kan geconcludeerd worden dat de aanvraag niet ziet op een wijziging die de grenzen van het Besluit 'niet in betekende mate' te boven gaat. Onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Wat betreft externe veiligheid is op ca. 1.050m ten zuidwesten van het plangebied een gasbuisleiding gelegen. Geconcludeerd wordt dat externe veiligheid geen belemmering oplevert. Bij de formalisatie van de bestaande terreinverharding betreft ook de formalisatie van het gebruik van de bestaande uitrit. Op 4 november 1974 is door de gemeente Lisse vergunning verleend voor het realiseren van de bedrijfshal. Op de tekening van de vergunning is aangegeven 'te maken dam'. Geconcludeerd wordt dat de dam in 1974 is vergund.  De uitsnede laat zien dat de grond kadastraal 3462 behorende bij het achter terrein van de bedrijfshal doorloopt tot de Achterweg Zuid en in eigendom is van initiatiefnemer. Geconcludeerd wordt dat er geen toestemming van reclamant is benodigd. Ook is er geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.	
---	--	--

bestemmingsplan tijdens de actualisatie van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2002". De Gemeenteraad weet dit en heeft zelfs planschade uitgekeerd aan een enkele belanghebbende.	Wij nemen deze stelling ter kennisgeving aan.	
---	---	--