

Vertalen, verbinden en versterken

Structuurvisie Lisse

projectnr. 202265

8 augustus 2011



Opdrachtgever

Gemeente Lisse
Postbus 200
2160 AE LISSE

datum vrijgave	beschrijving	goedkeuring	vrijgave
8 augustus 2011	vastgesteld 15-09-2011	A. te Lindert	M. Gerkes

	Inhoud	Blz.
1	Inleiding	3
2	Beleidskader	5
2.1	Lopend beleid	5
2.2	Lopende projecten	14
3	De opgaven voor de toekomst	16
3.1	Wonen	16
3.2	Openbare Ruimte	18
3.3	Verkeer, Vervoer en Parkeren	19
3.4	Landschap	19
3.5	Bedrijvigheid	19
3.6	Toerisme en Recreatie	20
3.7	Detailhandel	22
3.8	Voorzieningen	22
4	Het ruimtelijk kader	25
4.1	Ruimtegebruik	25
4.2	Beleidsruimte	25
4.3	Ruimtelijke kwaliteiten én kansen	28
4.4	Ruimtelijke principes	29
5	Toekomstvisie Lisse 2020	31
5.1	De Uitdagingen	31
5.2	De Toekomstvisie	32
5.3	Aansluiting omgeving	33
6	Programma van Eisen	34
6.1	Wonen	34
6.2	Openbare Ruimte	35
6.3	Verkeer en Vervoer	36
6.4	Duurzaamheid, Natuur en Landschap	37
6.5	Bedrijvigheid	38
6.6	Toerisme en Recreatie	40
6.7	Detailhandel	40
6.8	Voorzieningen	42
7	Ambities op de kaart	43
7.1	Structuurvisiekaart	43
7.2	Toelichting Structuurvisiekaart	44
8	Van beleid naar Uitvoering	49
8.1	Programma's en Projecten	49
8.2	Randvoorwaarden	51
8.3	Uitvoeringsparagraaf: Rol gemeente en Verbanden tussen projecten	51
8.3.1	Wettelijke kader	51
8.3.2	Methodiek kostenverhaal	52
	Exploitatieplan en anterieure / posterieure overeenkomsten	52
8.3.3	Huidig beleid	53

projectnr. 202265
8 augustus 2011

Vastgesteld 15-09-2011
Structuurvisie Lisse

8.3.4	Grondbeleidsinstrumenten in relatie tot Structuurvisie	54
	Bovenwijkse voorzieningen	54
	Bovenplanse verevening door fondsbijdragen	55
	Bovenplanse verevening door bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen	55
8.3.5	Verevening en Fondsvorming	56
	Fondsvorming	56
8.3.6	Economische uitvoerbaarheid Structuurvisie	57
	Criteria toedeling bestedingsdoelen	58
8.3.7	Uitvoeringsprogramma Structuurvisie en Actualisatie	58
8.3.8	Wet voorkeursrecht gemeenten	59
8.4	Planning, Prioriteiten	59

1 Inleiding

Waarom een Structuurvisie

De gemeente Lisse heeft in het voorjaar van 2010 haar Toekomstvisie 2030 vastgesteld. Om tot deze gedeelde visie op de toekomst te komen zijn gesprekken gevoerd met de inwoners van Lisse en stakeholders. Uit de Toekomstvisie blijkt dat de ambities voor Lisse groot zijn, maar de ruimte om deze ambities te vervullen klein. Lisse ligt midden in de Bollenstreek en wordt omgeven voor fysieke en planologische grenzen. Er is dus creativiteit nodig om de visie en ambities uit de Toekomstvisie letterlijk en figuurlijk op de kaart te krijgen.

Deze Structuurvisie is een ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie. De visie en ambities zijn één op één overgenomen danwel vertaald uit de Toekomstvisie. Om tot een ruimtelijke vertaling te komen is in de structuurvisie het ruimtelijk kader geschetst en zijn de visie en ambities uitgewerkt tot een concreet programma van eisen. Door het ruimtelijk kader en het programma van eisen bij elkaar te brengen is de structuurvisie kaart ontstaan.

In de Uitvoeringsparagraaf van deze structuurvisie wordt aangegeven tot welke concrete projecten de Structuurvisie de komende jaren moet leiden. Daarbij is zo integraal mogelijk naar de opgaven gekeken en is ook aangegeven hoe projecten en projectonderdelen zich tot elkaar verhouden. Ook is aangegeven welke rol de gemeente Lisse voor zichzelf ziet weggelegd bij de projecten en welke andere partijen betrokken dienen te worden.

Deze Structuurvisie voldoet daarmee aan de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en kan de komende jaren als agenda en integraal afwegingskader dienen voor de ruimtelijke ontwikkeling van Lisse in de periode 2011-2021.

De horizon na 2010 is al belicht in de regionale visies die samen met Hillegom en Noordwijkerhout is opgesteld. Dit geldt ook voor de regionale structuurvisie Holland-Rijnland die in juni 2009 is vastgesteld en de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2030. Centraal in deze visies staat het behoud en ontwikkeling van de Noordelijke Bollenstreek in ruimtelijke, sociale en economische zin.

Lisse is echter niet alleen onderdeel van de Bollenstreek, maar ook een zelfbewuste, zelfstandige gemeente met uiteenlopende kwaliteiten. In 2020 wil Lisse dan ook niet alleen goed functioneren binnen de Bollenstreek, maar vooral ook een aantrekkelijke plek zijn om te wonen, werken en recreëren. De toekomstvisie heeft hiervoor de handvatten gegeven die nu concreet verder worden uitgewerkt in deze Structuurvisie.

Lisse in de regio

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

Op een lager schaalniveau is Lisse in 2005 met de gemeenten Hillegom en Noordwijkerhout een samenwerkingsverband aangegaan. Doel is de economische, ruimtelijke en maatschappelijke kracht van de Noordelijke Bollenstreek in samenhang te versterken en te ontwikkelen met aandacht voor zowel het bollencomplex als het open, cultuurhistorisch waardevolle landschap. De vijf gemeenten van de Noordelijke Bollenstreek (naast Lisse ook Hillegom, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen) kiezen voorlopig voor een samenwerking op onderdelen. Lisse houdt de mogelijkheid open in de toekomst op te gaan in één gemeente in de noordelijke bollenstreek.

Binnen de samenwerking in regioverband ligt voor Lisse vooral een uitdaging in het uitbouwen en versterken van haar eigen identiteit en profiel. Vanuit dat oogpunt zal de gemeente keuzes moeten maken en haar 'onderhandelingsruimte' bepalen. De toekomstvisie vormt hiervoor een basis met de concretisering daarvan in deze Structuurvisie.

2 Beleidskader

Natuurlijk beginnen we niet bij nul. Er wordt al druk gewerkt aan de ruimtelijke toekomst van Lisse. Binnenstedelijk zijn er de projecten Hobaho, Raadhuisplein, CNB, Sportlaan, Geestwater, Binnengebied Heereweg en Trompenburg waarbij woningbouw en voorzieningen gecombineerd worden. Ook voor het buitengebied zijn er al tal van ontwikkelingen in gang gezet. De gebiedsvisie Keukenhof is hier een mooi voorbeeld van.

In dit hoofdstuk volgt een korte samenvatting van het al vastgestelde en lopende beleid, dat relevant is voor de ruimtelijke toekomst van Lisse, maar voor de Structuurvisie 2011-2021 als vaststaand gegeven wordt beschouwd.

2.1 Lopend beleid

Structuurvisie Visie op Zuid-Holland

In de Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" wordt ingezet op het creëren van een aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel, een duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie, een divers en samenhangend stedelijk netwerk, een vitaal, divers en aantrekkelijk landschap en de verbinding tussen stad en land. Ten opzichte van de vorige provinciale visie zijn er nieuwe accenten gelegd, zoals het versterken van steden, dorpen en landschap, het combineren van stedelijke ontwikkelingen en de investeringen in infrastructuur, het landschap dicht bij de mensen brengen en rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. In de provinciale Verordening Ruimte zijn heldere en algemeen geldende beleidsregels voor gemeenten vastgelegd. Voor de bollenteelt in Lisse zijn specifieke beleidsregels opgenomen.

Regionale StructuurVisie 2020 Holland Rijnland (inclusief Kaart Ruimtelijk Perspectief 2030 HLN)

De Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland is opgesteld in de zomer van 2009 en bevat een aantal belangrijke kernbeslissingen die de twaalf gemeenten in Holland Rijnland zijn overeengekomen.

Gezamenlijk is besloten dat:

1. het reserveren van grond voor woningen ruimtelijke prioriteit heeft. In de periode tot 2020 worden er netto 33.000 woningen gebouwd in de regio, waarvan per gemeente 30% sociale huurwoningen wordt gerealiseerd (m.u.v. Leiden en Katwijk). Deze taakstelling heeft een verplichtend karakter, om zo van Holland Rijnland een topwoonregio te maken.
2. Leiden een regionale centrumfunctie vervult. Door versterking van het OV-net met Leiden als centrum en terughoudend om te gaan met perifere detailhandel.
3. Bebouwing wordt geconcentreerd in de Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie (ASA). Het gaat daarbij om netto 23.100 woningen, 100 hectare nieuwe bedrijventerreinen en 375.000 vierkante meter kantooroppervlak binnen de ASA.
4. het Groen-Blauwe raamwerk centraal staat bij alle ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat daarbij om het creëren van ecologische en recreatieve groene verbindingen tussen kust en Groene Hart en een investeringsvoorstel voor het regionale groenprogramma.

5. de Bollenstreek, Veenweide en Plassen en Duin, Horst en Weide open gebieden blijven. De Greenport Ontwikkelingsmaatschappij zet in op herstructurering van de Greenport, waarbij de hoeveelheid bollengrond gelijk blijft (2625 hectare), 158 hectare natuurgebied wordt beschermd en verrommelde bebouwing in het landschap wordt verwijderd. De agrarische activiteiten zijn drager van het landschap in de Veenweide en Plassen. Door verbreding met niet-agrarische activiteiten kan de sector versterkt worden en de toegankelijkheid voor recreatie worden vergroot.
6. de ontwikkeling van kennis en de ontwikkeling van de Greenport de speerpunten zijn voor economische ontwikkeling. Door opschaling van de kenniseconomie, door uitbreiding van vooral het cluster bio-science in en om Leiden en door het uitbouwen van de economische kracht van de Greenport.
7. ingezet wordt op het verbeteren van de regionale bereikbaarheid door de aanleg van de RijnGouwewijn, realisering van een hoogwaardig busnet, realisering van het HR-net, aanleg van de RijnlandRoute, realisering van de Noordelijke Ontsluiting Greenport en uitbreiding van het regionale fietsnetwerk.

De eerste afspraak aangaande het wonen in de regio Holland Rijnland is verder uitgewerkt in de Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019.

Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019

In de Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 zijn de visie, ambities en 12 concrete afspraken op het gebied van wonen vastgelegd. De ambitie is vastgesteld om 24.240 woningen in de periode 2008-2019 te realiseren. Het samenwerkingsverband Holland Rijnland voert ieder kwartaal een monitoring uit met betrekking tot de gerealiseerde toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad en de voorgenomen bouwplannen van de gemeente. De gezamenlijke regiogemeenten doen binnen een jaar een voorstel over de inzet van (bindende) belonings- en sanctioneringsinstrumenten voor het stimuleren van het woningbouwprogramma.

Ook de kwalitatieve gegevens worden jaarlijks gemonitord en ingezet wordt op differentiatie in het woningbouwprogramma. Het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw wordt in acht genomen en uitgewerkt in het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen.

Er zijn afspraken gemaakt over het aantal sociale huurwoningen per gemeente en de inspanning om deze woningen te behouden voor de doelgroep. Er wordt onderzoek gedaan naar de omvang en woningbehoefte van de groep tijdelijke arbeidsmigranten. De samenwerkende gemeenten overleggen op lokaal niveau met woningbouwcorporaties over de realisering van sociale woningen volgens het sterrenstelsel en voeren de afspraken van het Regionaal Kompas uit. Jaarlijks wordt de rapportage Monitor Woningmarkt besproken in het portefeuilleoverleg Ruimte van de samenwerkende gemeenten.

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2030

Het ISG kan gezien worden als een deeltuitwerking van de Regionale Structuurvisie voor de Duin- en Bollenstreek. Om de economische en landschappelijke vitaliseringsopgave voor de Duin- en Bollenstreek ter hand te nemen is de Greenport ontwikkelingsmaatschappij (GOM) opgericht. Het ISG geldt als het wettelijk bindend planologisch kader waarbinnen de GOM opereert.

De pijlers voor het ruimtelijk beleid van de zes Greenportgemeenten tot 2030 zijn:

- § Faciliteren van de herstructurering, versterking en vernieuwing van het gehele bollen- en bloemencomplex in combinatie met verbetering van het landschap;
- § Realiseren van de daarvoor benodigde ruimtelijke functiewijzigingen in de Duin- en Bollenstreek;
- § Bijdragen aan de sociaaleconomische vitaliteit van de Greenport-gemeenten;
- § Bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van de gehele regio Holland Rijnland.

Om deze ambities te bereiken zijn een aantal strategische hoofdlijnen voor het ruimtelijk beleid vastgesteld. Uitgangspunt van de strategische hoofdlijnen zijn het clusteren en concentreren van functies in het buitengebied en het versterken van de landschappelijke waarden. Om deze uitgangspunten te kunnen realiseren is woningbouwontwikkeling buiten de rode contour in de vorm van offensiefwoningen en landgoedachtige woningen mogelijk, mits de opbrengsten van deze woningen bijdragen aan de herstructureringsopgave in het landelijke gebied.

De economische binding vanuit de Greenport Duin- en Bollenstreek bestaat uit een vijftal clusters die elkaar versterken:

- de teelt van bloembollen, bloemen en vaste planten;
- de handel in en export van sierteeltproducten;
- de veilingen;
- het toerisme;
- en het overige bedrijfsleven.

In de Greenportvisie wordt ten aanzien van het toerisme specifiek benoemd dat het landschap met de bloembollenvelden de Greenport naast economisch rendabel productiegebied ook tot een kleurrijk toeristisch topgebied maakt.

De elementen uit de Greenportvisie zullen nader worden uitgewerkt in de bestemmingsplannen van de Greenportgemeenten.

Plan van aanpak regionaal Klimaatprogramma 2008-2015 Holland Rijnland en Rijnstreek
Voor het Klimaatprogramma Holland Rijnland en Rijnstreek wordt de klimaatambitie van het kabinet, zoals ook verwoord in het Klimaatakkoord, als uitgangspunt genomen. Gestreefd wordt naar een concrete CO₂-reductiedoelstelling van 600 kiloton in 2030 voor de regio en de ambitie dat de gemeentelijke organisaties in 2015 klimaatneutraal zijn. Het programma sluit aan bij en is verweven met overig duurzaamheidsbeleid in Lisse: het Regionale Beleid Duurzame Stedebouw en Duurzaam Bouwen.

Het programma is gericht op de volgende doelgroepen cq. thema's:

- Doelgroep Woningen (huishoudens, bewoner/eigenaars en verhuurders).
- Doelgroep Ondernemers.
- Doelgroep Duurzame Energieproductie.
- Doelgroep Bouwers en projectontwikkelaars.
- Doelgroep Gemeentelijke organisatie.
- Doelgroep Mobiliteit.

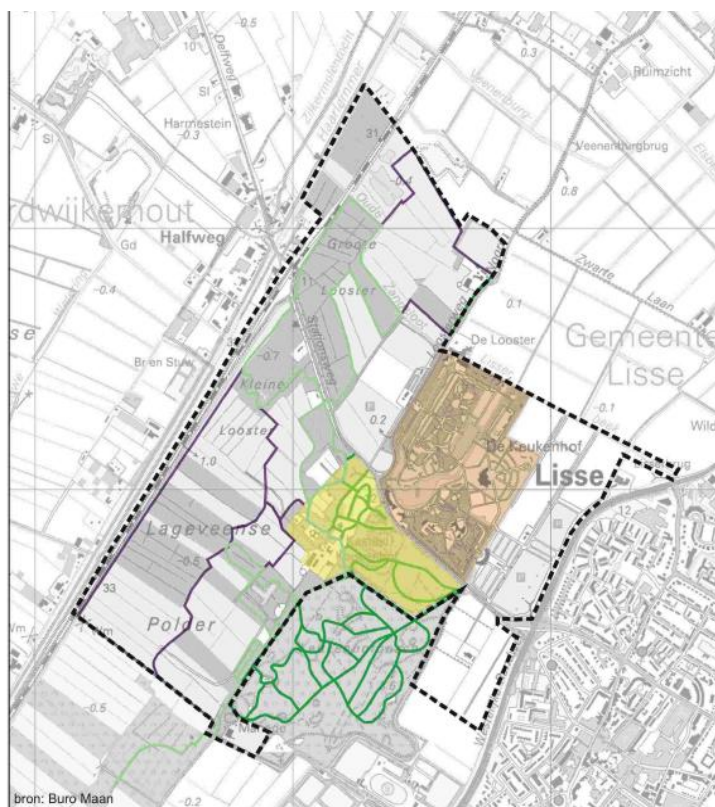
Essentieel is dat bij ruimtelijke ontwikkelingen klimaat vanaf het begin en gedurende het gehele proces meegewogen wordt. Bij alle bouwontwikkelingen zowel als bij infrastructurele ontwikkelingen is klimaat een mee te nemen aspect. Hierbij is door middel van praktische maatregelen het klimaatbeleid goed te vertalen. Daarbij valt te denken aan energiezuiniger bouwen, mobiliteit verbeteren met expliciete aandacht voor openbaar vervoer, fietsverkeer en innovatieve ontwikkelingen.

Om het Klimaatprogramma te realiseren is participatie van alle stakeholders en doelgroepen een absolute voorwaarde, ook binnen de gemeentelijke organisatie.

Gebiedsvisie Keukenhof

Eind 2008 heeft Landgoed Keukenhof inclusief de Bloementuin De Keukenhof in samenwerking met de gemeente Lisse, een integrale gebiedsvisie op laten stellen voor het totale landgoed, om tot een ingrijpende herinrichting van het landgoed te komen. Het verbeteren van de bereikbaarheid en de logistieke structuur van de Bloementuin De Keukenhof en de economische ontwikkeling van het overige landgoed (met respect voor en herstel en verbetering van de landschappelijke, (cultuur)historische en ecologische waarden) waren daarbij leidend.

Centrale maatregelen in het plan zijn het creëren van één entree met één parkeerterrein voor de Bloementuin De Keukenhof, het herstel van de beleefingswaarde van het landgoed en het verbeteren van de natuurwaarden van het westelijk deel van het landgoed. Voor verlies aan bollengrond ten gevolge van de uitvoering van de plannen is tussen partijen overeenstemming bereikt over financiële compensatie. Dit voorstel moet nog worden voorgelegd aan de overige greenport gemeenten.



Figuur 5.1
Toeristisch recreatieve mogelijkheden
toekomstige situatie

- Plangebied
- Bloemententoonstelling
- Evenementen; toegankelijk voor vrienden
- Bestaande wandelpaden in Keukenhofbos
- Bestaand Laarzenpad
- Uitbreiding Laarzenpad

Integrale Gebiedsvisie Keukenhof 

Centrumvisie Lisse

De Centrumvisie Lisse uit 2002 bevat de gemeentelijke ontwikkelingsvisie voor het centrumgebied van Lisse. Aanleiding om te komen tot een centrumvisie was ondermeer het vertrek van de veilingfunctie uit het centrumgebied (Hobabo en CNB).

De belangrijkste plandoelen uit de Centrumvisie zijn de ontwikkeling van een commerciële as, een versterking van de culturele as en een verbetering van de bereikbaarheid van het centrumgebied. In de Centrumvisie zijn 15 locaties/projecten beschreven die samen de ontwikkelingsvisie voor het centrum van Lisse vormen. Er is

daarbij onderscheid gemaakt tussen sturende projecten, volgende projecten en zelfstandige projecten.

Een aantal van de genoemde projecten uit de Centrumvisie zijn reeds gerealiseerd (locatie Madelief) of in ontwikkeling (CNB). Een aantal andere projecten zijn nog niet in ontwikkeling, in verband met financiële redenen of ontwikkelrisico's. De visie en missie uit de Centrumvisie wordt echter nog steeds gedeeld: het ontwikkelen van een logische hoofdstructuur (verdeling in assen) en een goede bereikbaarheid van het centrum. Het karakter van de culturele as is in de Structuurvisie doorontwikkeld. De constructie met commerciële functies wordt mogelijk gemaakt.

Verkeerscirculatieplan Lisse 2006-2016

In 2006 is het verkeerscirculatieplan (VCP) Lisse opgesteld, waarin voor de ontsluiting van het centrum is gekozen voor variant 3, "de hoefijzerstructuur". Een aantal concrete projecten uit het verkeerscirculatieplan is reeds gerealiseerd, waaronder de implementatie van de hoofdwegenstructuur. Een project uit het VCP dat nog uitgevoerd moet worden is het hoefijzermodel. Dit model dient nader in het proces te worden uitgezet zodat de interne verkeerslus wordt doorbroken en het lokale verkeer meer een bereikbaarheidsdoelstelling krijgt in plaats van een doorgaande functie. Ook de langzaamverkeerverbinding over/onder de N208 zal in samenwerking met de provincie planmatig nader moeten worden voorbereid. Deze ondermeer toeristische verbinding dient multifunctioneel van aard te zijn. De route dient een educatief karakter en dient eveneens aantrekkelijk te zijn voor sporters (onder andere skaters, mountainbikers) en wandelaars.

Wonen, zorg en welzijn; visie 2020

Om aan de regionale prestatieafspraken voor wonen, welzijn en zorg voor 2020 te voldoen, zijn al een aantal plannen in uitvoering. Om ook aan de restantopgave te voldoen is in januari 2009 een visie 2020 en uitvoeringsplan 2009-2011 op het gebied van wonen, zorg en welzijn vastgesteld, waarin ruimte wordt gezocht voor 391 verzorgd-wonen woningen. Daarnaast is ruimte nodig voor 17 beschermd wonen-eenheden voor dementerenden, 13 beschermd-wonen eenheden voor mensen met verstandelijke- of lichamelijke beperkingen en 8 beschermd-wonen eenheden voor mensen met psychische beperkingen.

Vanuit de nota wordt ingezet op het (door)ontwikkelen van 2 woonservicegebieden (Lisse centrum en Poelpolder) en 7 wijkservicepunten. Binnen de 7 zones rondom de wijkservicepunten die als verzorgd wonen-zones zijn aangewezen, wordt de beleidsregel gehanteerd dat 30 % van de wooneenheden (huur én koop) op nieuwbouwlocaties levensloopgeschikt (met Woonkeur-kwaliteit) dienen te worden gebouwd. Verder wordt via collectieve woningaanpassing en individuele woningaanpassing aan de doelstelling van 391 verzorgd-wonen woningen voldaan. Voor het beschermd wonen voor senioren wordt ruimte gezocht voor de bouw van een kleinschalige woonzorgvorm voor beschermd wonen van 17 eenheden nabij de wijken Meerenburgh en Oranjewijk.

Waterplan Lisse 2009-2015

In het waterplan Lisse 2009-2015 wordt uitgegaan van een opgave van 6 hectare extra waterberging in het oppervlaktewatersysteem. Binnen de bestaande bebouwde omgeving kan deze opgave niet gerealiseerd worden. Ingezet wordt daarom op extra water graven (7400 m2 extra water voor peilvak 3.1, 2000 m2 extra voor peilvak 2.1.¹ en extra

¹ zie de weergave op de kaarten 3 en 9 voor de combinatie met water en ecologie

waterberging op de locatie Fioretti College via dubbel ruimtegebruik), vermindering van de belasting uit andere peilvakken, het ophogen van straten, het inventariseren, prioriteren en oplossen van hydraulische knelpunten en aanpassingen in het grondwaterbeleid.

Het Waterplan en het Groenstructuurplan kunnen elkaar versterken met betrekking tot maatregelen voor een natuurvriendelijke inrichting van de oevers van watergangen. In het stedelijk gebied wordt een deel van de oevers langs bestaande watergangen natuurvriendelijk ingericht met als doel de ecologische ontwikkeling van het watersysteem te bevorderen. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij bestaande of geplande ecologische structuren. Hiermee kunnen ecologische verbindingzones worden gerealiseerd. Om de natuurvriendelijke oevers te kunnen realiseren moet langs de watergang voldoende ruimte beschikbaar zijn. Bij de watergangen die binnen de woonwijken worden aangelegd zal de inrichting tot stand komen in overleg met de bewoners. Naast de ecologische inrichting zijn hier ook aspecten als beleving, inpassing in de omgeving en recreatie belangrijk.

ctnr. 202265
1 augustus 2011

Vastgesteld 15-09-2011
Structuurvisie Lisse



Ecologiekaart nr. 3, Ecologische verbindingzones, Waterplan Lisse

ctnr. 202265
1 augustus 2011

Vastgesteld 15-09-2011
Structuurvisie Lisse



maatregelenkaart nr. 9, Oplossen wateropgave, Waterplan Lisse

Milieubeleidsplan 2008-2011

In het gezamenlijke Milieubeleidsplan 2008-2011 van de gemeenten Hillegom, Lisse en Noordwijkerhout zijn de ambities van de 3 gemeenten geformuleerd en concrete projecten geformuleerd. Relevant voor de Structuurvisie Lisse zijn de projecten beukenhagen en ecologische zones, fietspad Noordwijkerhout-Lisse en netwerk fietsknooppunten.

Economisch beleidsplan: Lisse vitaal

Dit beleidsplan zet de lijnen uit voor de keuzes en handelen: investeren in een solide basis voor onze economie en werkgelegenheid. Het gaat hierbij om het waarborgen van een goed en aantrekkelijk vestigingsklimaat en om de vitaliteit, concurrentiekracht en het potentieel van de economie van Lisse. Hierbij worden strategische keuzes gemaakt voor behoud en versterking van de regionale concurrentiepositie van het bedrijfsleven, niet alleen in de sectoren die de economie dragen (bijvoorbeeld het bollencomplex en overige handelsactiviteiten), maar juist ook in die sectoren waarin een flinke kwaliteitssprong tot een versterkte economische positie kan leiden (bijvoorbeeld toerisme). Hierbij zijn de volgende vier strategische beleidsopgaven centraal gesteld:

1. Een vitaal bollencomplex.
2. Een koopcentrum met concurrentiekracht.
3. Een sterk vestigingsklimaat.
4. Meer toegevoegde waarde van bollen- en kusttoerisme.

De realisatie van de vier strategische beleidsopgaven is destijds uitgewerkt in een Economisch actieplan 2003 - 2010.

Dit plan wordt vernieuwd naar een integrale nota economie & toerisme. Het uitgangspunt is het versterken van de economische positie en het toeristisch potentieel (waaronder Bloementuin De Keukenhof) van Lisse te versterken. De nota zal richting en inhoud geven voor de komende 4-5 jaren en maakt de vertaalslag van ambitie naar aanpak.

De volgende projecten zijn benoemd als onderdeel voor de nota Projecten nota Economie en Toerisme Lisse:

1. Vestigingsklimaat bedrijven
2. Aanpak leegstand bedrijfshuisvesting
3. Verbreden bestemming bedrijventerreinen (PDV/GDV, leisure)
4. Stimuleren zorgsector (als concretisering van stimuleren kansrijke sectoren)
5. Arbeidsmarkt en onderwijs
6. Versterken Platform Onderwijs Bedrijfsleven Bollenstreek
7. Ontwikkelen instrument om relatie bedrijfsleven – onderwijs te verbeteren
8. Terugdringen afname werkgelegenheid
9. Greenport
10. Opstarten ontwikkeling Flower Science Park
11. Winkelcentrum
12. Verbeteren bereikbaarheid en parkeergelegenheid
13. Actieve werving van interessante (winkel)formules
14. Vergroten herkenbaarheid en interne verscheidenheid Lisse centrum
15. Herinrichten van 't Vierkant tot horeca- en evenementenplein
16. Toerisme en recreatie
17. Realiseren camperstandplaats
18. Realiseren passantenhaven met waterrecreatiefaciliteiten
19. Uitbreiden Bed & Breakfast
20. Jaarrond evenementenbeleid
21. Ontwikkelen bezoekerscentrum en heroriëntatie toeristische en recreatieve informatievoorziening
22. Versterken relatie Keukenhof – Lisse centrum

2.2 Lopende projecten

Er zijn al belangrijke ontwikkelingen in gang gezet in Lisse die ook van invloed zijn op deze Structuurvisie. Een aantal van deze ontwikkelingen heeft al planprocedures doorlopen, een ander deel nog niet. In deze Structuurvisie worden ook de lopende projecten die nog planologisch verankerd moeten worden in bestemmingsplannen meegenomen:

De Engel / Kindervreugd

In dit project worden 100 woningen plus een speeltuin aangelegd binnen de rode contour. Dit project is goedgekeurd door de Raad en wordt planologisch verankerd in een bestemmingsplan volgend op deze Structuurvisie.

Rustoord

Binnen dit project worden 175 woningen gebouwd, waarvan 50 koopwoningen, 60 sociale huurwoningen, 20 duurdere huurwoningen, 37 verzorgingsplekken en 11 luxe villa's. Het projectplan is goedgekeurd door de Raad, de planologische verankering gebeurt via een bestemmingsplan volgend op deze Structuurvisie en de opgaven voor Wonen, Zorg en Welzijn.

Geestwater

Op deze laatste uitleglocatie binnen de rode contour zijn circa 285 woningen gepland, met een sterk accent op sociale huurwoningen en starterswoningen. Planologische verankering van dit project gebeurt via een bestemmingsplan volgend uit deze Structuurvisie.

Linker Lisse

Het betreft een herontwikkeling van een bestaande bedrijfsopstal met omliggend terrein naar woongebied.

Raadhuisplein

Op het Raadhuisplein worden circa 65 appartementen gebouwd, met tevens een commerciële functie en parkeergarage. Het plan ligt binnen de rode contour. Planologische verankering vindt plaats via een bestemmingsplan volgend uit deze Structuurvisie.

Project Sportlaan

Het project Sportlaan omvat de nieuwbouw van een school, zwembad en sporthal en wordt gecombineerd met een herstructureringsopgave voor de aanwezige woningbouw. Ook dit project wordt planologisch verankerd in een bestemmingsplan volgend uit deze Structuurvisie.

ROC-gebied

Op deze locatie worden 40 woningen gebouwd voor voornamelijk starters en sociale huurwoningen. De locatie heeft nu een maatschappelijke bestemming. Deze bestemming zal via een bestemmingsplanwijziging worden omgezet in de bestemming wonen.

Rooversbroekpolder

Hier zal herstructurering van glastuinbouw plaatsvinden. Aanvullend worden in de ontwikkeling van dit gebied recreatieve functies, een manegefunctie en waterrecreatie voorzien.

projectnr. 202265
8 augustus 2011

Vastgesteld 15-09-2011
Structuurvisie Lisse

Binnengebied Heereweg

Dit betreft een ontwikkeling van een appartementencomplex met bijbehorend parkeerterrein.

Greveling

Bouwplanontwikkeling met in totaal ongeveer 340 woningen waaronder appartementencomplexen en waterrecreatievoorzieningen.

Oranjelaan

Een herontwikkeling van een bestaande bedrijfsopstal met omliggend terrein naar woongebied.

Willemskade

Herontwikkeling van een bedrijfslocatie naar woongebied.

CNB

Transformatie van veiling naar woningen met theater en parkeren.

Gasstraat/Greveling/Ringvaartzijde

Dit betreft het Mielo-terrein en omgeving. Bestaande bedrijventerrein wordt getransformeerd naar woongebied.

Hobaho

Transformatie van veilingcomplex naar woningbouw, commerciële functies en parkeren

3 De opgaven voor de toekomst

3.1 Wonen

Demografische ontwikkelingen

De groeiprognoze zoals uitgevoerd voor de gehele Noordelijke Bollenstreek (Companen, 2007) laat voor Lisse een toename zien. Afhankelijk van het woningbouwprogramma zal de komende jaren een groei van 3 tot 4% optreden (van 21.877 inwoners in 2006 tot 22.535 bij een woningbouwprogramma gericht op de eigen woningbouwbehoefte of 22.715 inwoners in 2020 bij een ambitieuzer woningbouwprogramma).

In Hillegom en Noordwijkerhout vindt volgens de prognose uitgaande van een woningbouwprogramma voor de eigen woningbouwbehoefte een lichte daling van het inwoneraantal plaats (tot respectievelijk 20.200 en 14.955) en uitgaande van een ambitieuzer woningbouwprogramma juist een toename van het inwoneraantal plaats (tot respectievelijk 23.515 en 17.005).

Bevolkingssamenstelling

In Lisse treedt de komende jaren een verdere vergrijzing op. Niet alleen de groep 65 jaar en ouder, maar ook de groep 55 tot 65 jaar groeit volgens de groeiprognoze zoals uitgevoerd voor de gehele Noordelijke Bollenstreek (Companen, 2007). De prognose laat verder een stabilisering zien van de leeftijdsgroepen 15 tot 25 jaar en 25 tot 35 jaar. Overige leeftijdsgroepen laten in de prognoses een daling zien.

Tabel 2.2: Gemeente Lisse. Bevolkingsprognose

	2006		2020	
0-15	4.034	18%	3.895	17%
15-25	2.497	11%	2.450	11%
25-35	2.376	11%	2.585	11%
35-45	3.543	16%	2.950	13%
45-55	3.211	15%	3.115	14%
55-65	2.945	13%	3.140	14%
65-75	1.892	9%	2.590	11%
75+	1.477	7%	1.990	9%
Totaal	21.975	100%	22.715	100%

Bron: Bevolkingsprognosemodel Companen, CBS.

- De bevolking van Lisse neemt tot 2020 volgens de prognose met 740 inwoners toe.
- In deze periode neemt de groep tussen 35 en 45 jaar neemt naar verwachting af.
- De toename is vooral groot bij de leeftijdsgroepen vanaf 55 jaar:
 - o 55-65 jaar: +195 inwoners +7%
 - o 65-75 jaar: +700 inwoners +37%
 - o 75 jaar en ouder: +515 inwoners +35%

Huishoudenontwikkeling

Ondanks de hiervoor genoemde stabilisering van de jongere leeftijdsgroepen zal het aantal huishoudens in deze leeftijdsgroepen in 2020 zijn toegenomen (zowel alleenstaande als tweepersoonshuishoudens). In overeenstemming met de groeicijfers van de leeftijdsgroep 55 jaar en ouder zal het aantal huishoudens in die leeftijdsgroep

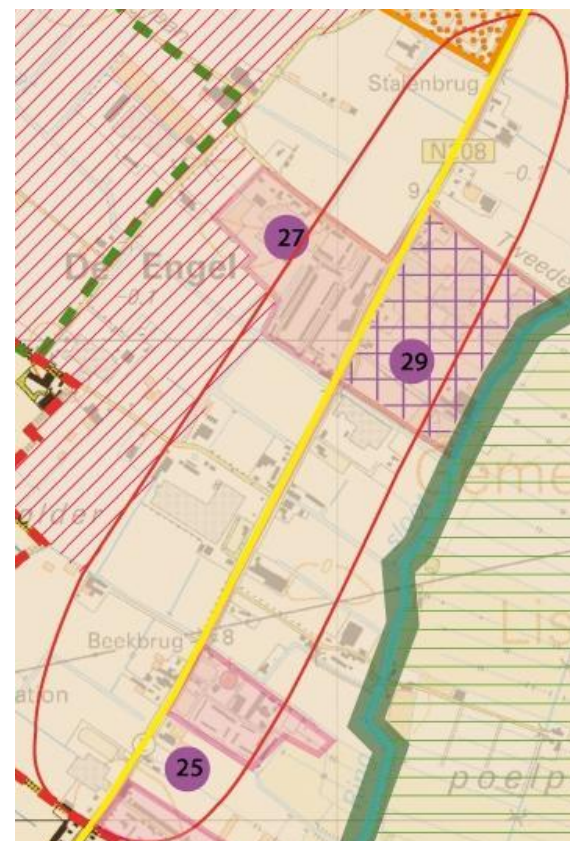
toenemen (zowel alleenstaand als tweepersoons). Volgens de bevolkingsprognoses van Primos (ABF Research, 2007) zullen in Lisse vooral de tweeoudergezinnen afnemen, terwijl het aantal eenoudergezinnen juist zal toenemen. Bovengenoemde ontwikkelingen leiden tot een toename van het aantal huishoudens in Lisse van 9.179 in 2006 tot 10.030 (bij een woningbouwprogramma gericht op de eigen woningbehoefte) of 10.320 (bij een ambitieuzer woningbouwprogramma). Waarbij de huishoudens gemiddeld kleiner zullen zijn en vooral bestaan uit de jonge (tot 35 jaar) en oudere (55 jaar en ouder) leeftijdsgroepen.

Als gevolg van de veranderende bevolking-/huishouden-kenmerken zal de woningbouwbehoefte tevens veranderen. De groeiprognoze zoals uitgevoerd voor de gehele Noordelijke Bollenstreek (Companen, 2007) laat zien dat de komende jaren in Lisse tekorten aan woningen in de duurdere huursector (meer dan € 520,-), goedkope koopsector (minder dan € 250.000,-) en aan koopappartementen zullen ontstaan. Er zal daarentegen in Lisse een overschot ontstaan aan middendure eengezinshuur- en koopwoningen (€ 250.000,- tot 350.000,-).

Woningbouw

Uit de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer – Bollenstreek, welke is doorvertaald in andere visies, volgt dat in de hele regio ruimte is voor in totaal 24.600 woningen, waarvan 12.900 buiten en 11.700 binnen stedelijk gebied. In de Bollenstreek betreft het vooral woningen binnen het stedelijk gebied (6.700 in totaal, waarvan 4.000 reeds opgenomen in bestaande plannen voor braakliggende dan wel her te bestemmen terreinen). In de Haarlemmermeer betreft het vooral woningen buiten het bestaand stedelijk gebied in de Westflank (10.000 woningen in totaal). Na 2030 worden ontwikkelingen in het buitengebied van Hillegom mogelijk geacht.

In de Gebiedsuitwerking wordt ten aanzien van woningbouw in de Bollenstreek een viersporen beleid voorgesteld om te kunnen voldoen aan de woningbouwbehoefte (kwantitatief en kwalitatief cq. woonmilieudifferentiatie), maar tevens met respect voor regionale kwaliteiten: realisatie binnen de rode contouren, realisatie in de vorm van landgoedachtige woningen (in lijn met het Offensief van Teylingen), ontwikkelingslocaties rond stations in het kader van de Stedenbaangedachte en uitleglocaties aan bestaande kernen. In het geval van Lisse wordt vooral gedacht aan de realisatie binnen de rode contour en realisatie in de vorm van deze landgoedachtige woningen. In de Woonvisie Lisse is al vastgelegd dat Lisse een woningbouwprogramma heeft van 1.140 woningen binnen de rode contour. Inzake de landgoedachtige woningen is de insteek een verbetering van de landschappelijke kwaliteit en realiseren van meer ruimte voor de bollenteelt door



zoekgebied Landgoederen

het verplaatsen van glas en bedrijven. Exclusieve woningbouw in lage dichtheden is hierbij een belangrijke (mede)financieringsbron. Het gaat om kleine modules van enkele tientallen woningen. In totaal zou dit voor de Bollenstreek als geheel ongeveer 500 woningen kunnen opleveren tot 2030.

Herbestemmen

In aansluiting op de behoefte aan unieke verhalen, cultuurhistorie en authenticiteit, identiteit, alsmede nostalgie zien we in heel Nederland een herwaardering en herbestemming van cultuurhistorisch en industrieel erfgoed. Deze gebouwen krijgen een nieuwe functie voor bijvoorbeeld wonen of kleinschalige bedrijvigheid in de creatieve of dienstverlenende sector. In Lisse zijn de afgelopen jaren al een aantal historische en identiteitsdragende panden en complexen verdwenen. Daar waar dit nog niet het geval is, liggen kansen.

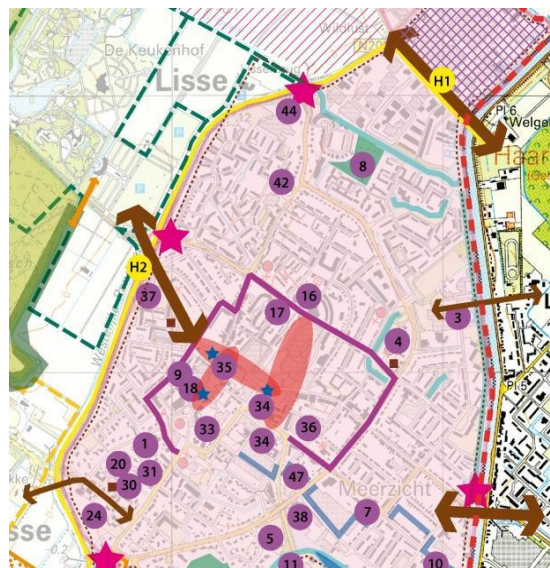
3.2 Openbare Ruimte

Lisse heeft regionaal een belangrijke aantrekkingskracht vanwege het winkelcentrum in het hart van de kern. Vanuit de wijde omgeving komt men hier winkelen, voor zowel de dagelijkse boodschappen als de niet-dagelijkse artikelen. Het diverse aanbod, maar vooral de ruime en gratis parkeergelegenheid worden hier hoog gewaardeerd. Deze grootschalige parkeergelegenheid alsmede de invulling van het centrumgebied met vooral winkels, betekenen overigens wel dat de levendigheid van het centrum na winkelopeningstijden onder druk staat.

Het Lissese buitengebied is een populaire bestemming om te wandelen of fietsen. Vooral het bosgebied van Landgoed en Kasteel Keukenhof zijn in trek. Het Kasteel Keukenhof zelf wordt, net als 't Huys Dever en het Museum De Zwarte Tulp, veel bezocht door liefhebbers van cultuurhistorie. Regelmatig worden hier bijzondere evenementen georganiseerd. De landschappelijke kwaliteit en daarmee belevingswaarde van het buitengebied staat echter steeds meer onder druk doordat in de vorige eeuw enige mate van verrommeling is opgetreden door toevoeging van kleine bedrijfsgebouwtjes of vormen van opslag in het buitengebied. Er wordt sterker ingezet op handhaving bij gebruik dat niet overeenkomstig de bestemming is.

3.3 Verkeer, Vervoer en Parkeren

Lisse ligt midden in de Randstad en is in principe goed bereikbaar. De aansluitingen op het regionale en nationale verkeer- en vervoersnetwerk voor auto's en openbaar vervoer is momenteel niet optimaal. Zo is Lisse alleen met een omweg bereikbaar vanaf de grote verkeersaders A4 en A44. Bovendien ontstaat nogal eens verkeerscongestie op de N208 welke een piek bereikt rond de openingstijden van de Bloementuin De Keukenhof. De trein is voor weinigen een goede vervangende optie. Het dichtstbijzijnde station ligt in Hillegom of Voorhout. Uitzondering op dit alles vormt het regionale bussysteem dat regelmatige diensten en een redelijk fijnmazig routenetwerk kent. De opgave zit er met name in om een doelmatig ingerichte infrastructuur te organiseren voor het openbaar vervoer door middel van een Zuid Tangent. Deze Hoogwaardig Openbaar Vervoer verbinding (HOV), die een regionale functie heeft voor bezoekers van de Keukenhof en betekent een kwaliteitstoename voor het OV-aanbod voor woon-werkverkeer. Verder blijft het OV-aanbod voor het grootste deel onderhouden door de bestaande buslijnen.



nieuwe verbindingen

Het verkeerssysteem heeft tijdens seizoenspieken extra druk te verwerken als gevolg van werknemers die in/rondom Lisse verblijven.

3.4 Landschap

In de Provinciale Structuurvisie is de provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ingetekend. Eén van de belangrijkste natuurgebieden binnen de EHS is het Landgoed Keukenhof. Tevens is er een groene verbinding voorzien van de Haarlemmermeer via de Keukenhof naar de duinen. Daarnaast is het grasland tussen Hillegom en Lisse (de Elsbroekerpolder) recent aangewezen als ontwikkelingslocatie voor natuur.

3.5 Bedrijvigheid

Van bollenteelt naar bollencomplex

De zandgronden maakten de omgeving van Lisse zeer goed geschikt voor de bollenteelt. Rond die bollenteelt is de afgelopen decennia een divers complex aan bedrijvigheid ontstaan op het gebied van handel, transport en zakelijke dienstverlening. De bollenteelt en daaraan gelieerde bedrijvigheid is op dit moment goed voor 25% tot 30% van de totale werkgelegenheid in Lisse (bron Toekomstvisie Lisse 2020). Dit betekent dat Lisse alert moet zijn op conjunctuurveranderingen en concurrentie vanuit opkomende bollenregio's elders in Nederland en Europa, omdat deze een sterke invloed kunnen hebben op het economisch klimaat in Lisse.

Een groot deel van deze werkgelegenheid wordt overigens ingevuld door mensen van buiten Lisse. De Lissenaren zelf werken juist weer elders, vooral in de dienstverlening.

Economische situatie en werkgelegenheid

Hoewel door de huidige crisis de economische groeicijfers voor de korte termijn zijn bijgesteld, mogen we ervan uitgaan dat de economische situatie zich op de lange termijn zal herstellen. Het hogere welvaartsniveau in Lisse en omgeving zal vergeleken met de rest van Nederland naar verwachting onveranderd blijven.

Als gevolg van vergrijzing zal de beroepsbevolking van Lisse de komende jaren kleiner worden. Tegelijkertijd verandert de aard van de werkgelegenheid richting minder arbeidsintensieve werkvormen. Zo zal in de bollenteelt meer nadruk komen te liggen op innovatieve en technologische ontwikkelingen (kennis) en zal de bollenteelt minder werkgelegenheid opleveren voor de lager geschoolde bevolkingsgroepen (machines vervangen menskracht). Door de focus op innovatieve en technologische ontwikkelingen wordt de sterke conjunctuurgevoeligheid van de bollenteelt zelf deels opgevangen.

Bollencomplex veelzijdig en duurzaam economisch

Als antwoord op een verscherpte milieu- en natuurregelgeving en de nadruk op een kwaliteitsimpuls en verduurzaming van het buitengebied zullen bollenteeltbedrijven overgaan tot schaalvergroting of naar verwachting ook meer nevenactiviteiten gaan ondernemen. In de vorm van groenblauwe diensten (energievoorziening, waterbeheer en natuurbeheer) en toeristische en recreatieve diensten. Deze laatste diensten zijn vooral gericht op extensieve recreatievormen zoals wandelen en fietsen (het realiseren van routes langs het bollenland) of overnachtingsmogelijkheden (vooral kamperen bij de boer is in trek). Hier ligt een kans voor Lisse.

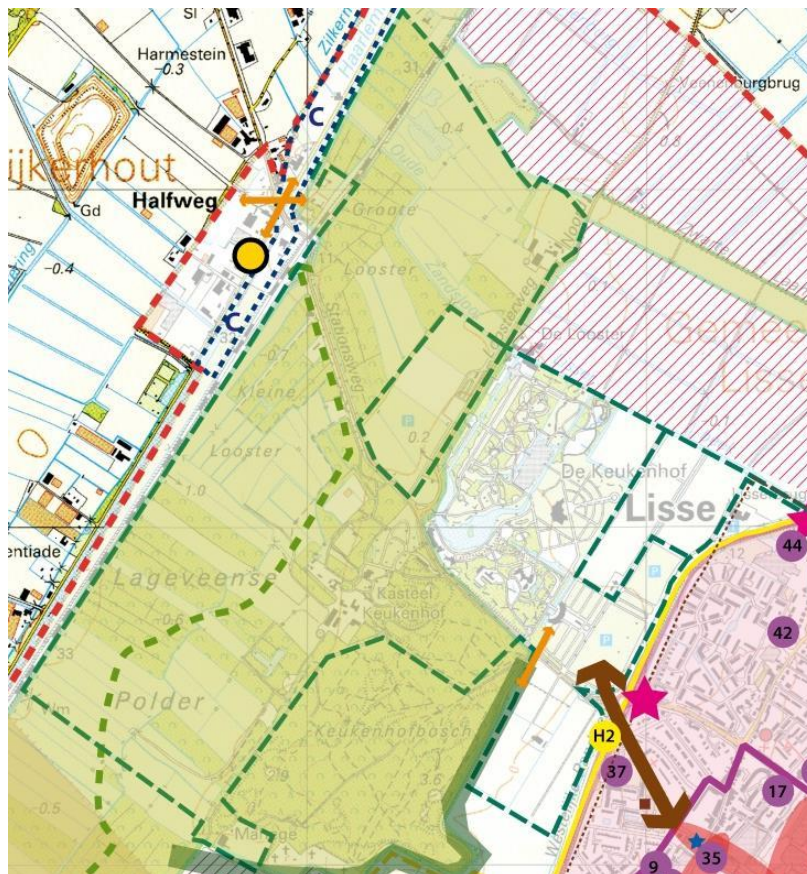
Greenport Bollenstreek

Binnen de Greenport Bollenstreek wordt het bollencomplex de komende jaren behouden en verder versterkt. De slogan van de Greenport is: "Naar een vitale economie en landschap". Landschapsontwikkeling gaat daarbij hand in hand met de ontwikkeling en zekerstelling van het bollencomplex. Uitgangspunt is het behoud van minimaal 2.625 hectare bollenteeltareaal, met daarin ruimte voor schaalvergroting. Eventueel verlies aan bollengrond door ruimtelijke ontwikkelingen moet gecompenseerd worden in de streek zelf. Binnen de Greenport Bollenstreek gaat de aandacht tevens naar de handels- en toeleverende bedrijven (door middel van herstructurering, clustering van bedrijven op regionale bedrijventerreinen en het creëren van voldoende uitbreidingsruimte) en het waarborgen van de veiling in Rijnsburg en de bemiddelingsbureaus voor bollen.

3.6 Toerisme en Recreatie

Bloementuin De Keukenhof

Al decennialang komen mensen van heinde en verre om de Bloementuin De Keukenhof te bezoeken. De Bloementuin De Keukenhof is sinds haar opening in 1949 uitgegroeid tot een wereldwijd befaamde attractie. Bloementuin de Keukenhof is met recht de parel en het centrum van de Bollenstreek te noemen. Het aantal bezoekers betreft circa 800.000 bezoekers per jaar. Vooral in het voorjaar vinden er op en rond het terrein van de Bloementuin De Keukenhof verschillende activiteiten plaats, met het jaarlijkse bloemencorso als hoogtepunt. Hoewel zowel de Bloementuin De Keukenhof als het landgoed Keukenhof veel toeristen naar Lisse brengt, komen weinig toeristen echt in Lisse zelf. De keerzijde van het succes is bovendien dat gedurende de voorjaarsmaanden de wegen rond de Keukenhof regelmatig verstopt zijn.



Uitvoering gebiedsvisie Bloementuin De Keukenhof

Vrijtijdsbesteding

Wandelen en fietsen in een groene, natuurlijke omgeving blijven in de toekomst heel belangrijke recreatieactiviteiten. Hier ligt ook een belangrijke relatie met de toenemende vergrijzing en het groeiend aantal actieve ouderen. Mensen blijken vooral natuur te bezoeken die zich op minder dan 10 kilometer van de woning bevindt (Bron: Kenniscentrum Recreatie). Belangrijke voorwaarde is dat het groen en de natuur bereikbaar is. Afwisseling in het landschap is voor zowel wandelaars als fietsers van belang. Echter voor de wandelaar belangrijker dan voor de fietser, gezien hun lage bewegingssnelheid. Men heeft een voorkeur voor gebieden met veel variatie, kleinschaligheid en 'onverwachte hoekjes'. Er is een groeiende behoefte aan opengestelde onverharde paden over (de rand van) agrarische percelen die onderdeel vormen van een route en wandelnetwerk zonder veel barrières, aan horecagelegenheden of bezoekerscentra om voor, na of tijdens een uitstapje even te verblijven en voorzieningen zoals kinderboerderijen en heemtuinen. Rekening houdend met de vergrijzing van Lisse en met het dichtbij de kern aanwezige afwisselende landschap van duinen, bosgebieden, bollenvelden, grasland en polders en verrassende cultuurhistorisch waardevolle plekken, ligt hier een belangrijke kans.

Ten aanzien van de waterrecreatie wordt aansluiting gezocht bij de ligging van Lisse en de nabijheid van de Kaag en wordt de bereikbaarheid via bestaande vaarwegen gefaciliteerd.

Verder wordt bekeken welke recreatieve beleevingsmogelijkheden verder kunnen worden ontwikkeld, onder andere op het vlak van recreatiemogelijkheden te paard.

3.7 Detailhandel

Lisse geldt als koopcentrum met regionale aantrekkingskracht. De combinatie van zowel detailhandel als horeca- en restaurantvoorzieningen maakt het tot een aantrekkelijk centrum. Binnen het aanbod van detailhandel is de verwachting dat er de komende jaren een verdergaande schaalvergroting van supermarkten gaat plaatsvinden. In een kern als Lisse dient de schaalvergroting goed in de gaten te worden gehouden om te voorkomen dat het aandeel dagelijkse detailhandel, dat nu al zeer hoog is, te veel uitbreidt. Dit kan in Lisse namelijk leiden tot een aantasting van het bestaande evenwicht van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen en het kleinschalige karakter van het winkelcentrum.

Om tegenwicht te kunnen bieden gaan steeds meer speciaalzaken samenwerken (bijvoorbeeld door het regelen van een gezamenlijke inkoop of marktwerking) en/of bieden meer bijzondere diensten aan (bijvoorbeeld traiteurfunctie). In het laatste geval wordt ook steeds vaker aansluiting gezocht bij de toenemende hang naar gezonde levensstijlen en nostalgie. Zo worden "groene" winkels en boerderijwinkels steeds populairder en professioneler. Speciaalzaken krijgen hiermee ook in Lisse een kans om een duurzame economische basis te creëren waarmee een onderscheidend aanbod met veel variatie wordt gecreëerd. Dit biedt kansen om de zogenaamde "funshopper" te bedienen.

De invloed van internetwinkelen op het fysieke winkelbestand is aanwezig maar nog redelijk beperkt. Het merendeel van de aankopen vindt op de winkelvloer plaats. Ruim éénvijfde deel vindt plaats via internet. Met name diensten (reizen, tickets en verzekeringen), muziek en boeken worden via internet gekocht. Kleding, levensmiddelen, optiek, dierenartikelen, persoonlijke producten en fietsen vooral in de winkel.² Dit betekent dat het breed georiënteerde winkelareaal en aanbod in Lisse een goede basis bieden voor het instandhouden van het fysieke winkelen wanneer het tevens ondersteund wordt door een goed ingerichte openbare ruimte. Wanneer er sprake zou zijn van een grote daling van het fysieke winkelbestand onder druk van het internetwinkelen zou dit van invloed kunnen zijn op de huurprijzen van het vastgoed. Aangezien dit in Lisse nog niet echt aan de orde is, zal het huidige huurprijsniveau nauwelijks onder invloed hiervan staan.

3.8 Voorzieningen

Een actieve samenleving

De mate van sportbeoefening is hoog in Lisse en er is een actief verenigingsleven. Vooral op gebied van cultuur mist men bijzondere voorzieningen zoals een theater en meer kleinschalige voorzieningen voor cursussen en workshops. Het is belangrijk dat voor jongeren in de diverse leeftijdscategorieën specifieke voorzieningen aanwezig zijn. Bijvoorbeeld speelgelegenheden en ontmoetingsplekken. Instellingen en verenigingen

² Bron: Multichannel Monitor 2010, Blauw Research, september 2010 Hoofdbedrijfschap Detailhandel en Retail Market Special 200, De winkelstraat verandert, Advance, Jones Lang Lasalle.

kunnen daar hun activiteitsaanbod organiseren dat aansluiting vindt bij de actuele vraag en behoefte van jongeren. De instellingen/verenigingen zouden meer kunnen samenwerken waardoor voorzieningen een beter gebruiksfrequentie hebben.

De nieuwe oudere

De diversiteit van leefstijlen onder ouderen neemt toe. Dit vereist ook in Lisse een meer strategisch beeld op aanbodsvorm en kwaliteit van te leveren voorzieningen. Van meer generiek en aanbodgericht, naar maatwerk en vraaggericht. Aandachtspunten vormen aangepast en levensbestendig wonen, extra-muralisering zorg en welzijnsarrangementen en geschikte OV-voorzieningen.

Verantwoordelijke samenleving

De mogelijkheden die de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) biedt voor maatwerk worden de komende jaren verder doorontwikkeld. Woon-zorg combinaties komen op. Dit alles staat op gespannen voet met de individualisering waarbij maatschappelijke verbanden afbrokkelen en de maatschappelijke betrokkenheid onder druk staat. Het gevaar bestaat dat het aanbod van vrijwilligers afneemt (terwijl de vraag juist toeneemt) en dat er meer eenzaamheid ontstaat onder ouderen (mede in relatie tot de extra-muralisering binnen de zorg). Juist in een kern als Lisse, waar veel voorzieningen afhankelijk zijn van vrijwilligers en ook de vergrijzing toeneemt dient deze trend nauwlettend in de gaten te worden gehouden. De komende jaren zal hier een steeds sterkere rol voor de gemeente zijn weggelegd. De gemeente wordt daardoor meer en meer belangenbehartiger voor de lokale gemeenschap, gericht op het bevorderen van actief burgerschap en het op peil houden van het voorzieningenniveau. Aansluitend op deze ontwikkelingen biedt deze structuurvisie, naast het reeds geformuleerde beleid "Wonen, zorg en welzijn, Visie 2020 & Uitvoeringsplan 2009-2011" een basis voor de ontwikkeling van Woon-Service gebieden.

4 Het ruimtelijk kader

Doel van deze Structuurvisie is het samenbrengen en ruimtelijk op elkaar afstemmen van alle relevante ruimtelijke regionale en lokale beleidsuitspraken op kaart en te komen tot een afgestemde uitvoering van deze beleidsuitspraken via een integraal uitvoeringsplan. Om te komen tot dat kaartbeeld is kennis en inzicht nodig van de huidige ruimtelijke structuur van Lisse, het ruimtegebruik, de ruimtelijke kansen en kwaliteiten en de beleidsruimte. Dit gezamenlijk vormt het ruimtelijk kader waarbinnen we zoeken naar een logische plek voor de geformuleerde opgaven in het programma van eisen.

4.1 Ruimtegebruik

Groei met behoud van het dorpse karakter

De uitbreidingen in Lisse hebben steeds in schillen rond de oude kern plaatsgevonden, hierdoor ligt het centrum van Lisse nog steeds redelijk centraal binnen de kern. De westelijke helft bestaat uit het meer 'groene', deels natuurlijke en deels gecultiveerde buitengebied en de oostelijke helft bestaat uit de meer 'rode' bebouwde ruimte van de kern Lisse. De scheiding tussen beide gebieden wordt extra benadrukt door de N208 en de daarnaast gelegen geluidswal.

Door toevoegingen in de vorm van voornamelijk laagbouw en eengezinswoningen en het behoud van een groot aantal historische panden in en rond het historische centrum is het dorpse karakter van de kern altijd bewaard gebleven. Wel is met de nadruk op laagbouw en eengezinswoningen een meer eenzijdige woningvoorraad ontstaan. In Lisse is er slechts beperkte uitbreidingsruimte met als gevolg stijgende grond- en huizenprijzen. Dit alles maakt het voor starters, maar ook voor ouderen (op zoek naar bijvoorbeeld appartementen) lastig om in Lisse een passende woning te vinden. Andersoortige woningbouw en meervoudig ruimtegebruik zouden hiervoor gedeeltelijk oplossingen kunnen bieden.

4.2 Beleidsruimte

Rode contour

De fysieke beleidsruimte in Lisse is beperkt. Vanuit de provinciale Structuurvisie is een rode contour aangegeven waarbinnen de opgaven voor wonen, bedrijventerreinen en kantoren een plek moeten krijgen. De rode contour ligt vrij strak om Lisse heen. Vanuit de verschillende opgaven is een uitbreiding van de rode contour in De Engel gewenst en goedgekeurd door de provincie. De gemeente ziet geen mogelijkheden voor het 'innemen' van de rode contour. De gemeente voorziet dat op termijn de rode contour opnieuw beoordeeld moet worden. Voor landgoedachtige woningen en Offensief woningen wordt vanuit de Regionale Structuurvisie beperkt de mogelijkheid geboden om buiten de contour te bouwen, maar alleen als deze woningen bijdragen aan de geformuleerde opgaven rondom landschap of herstructurering.

20Ke contour

In de Nota Ruimte is de 20Ke contour vanuit Schiphol aangegeven. Binnen deze contour mag slechts op incidentele schaal woningbouw plaatsvinden. De 20 Ke contour ligt over het zuidelijke deel van de gemeente Lisse heen. Oprekking van de rode contour voor wonen wordt in dit gebied hierdoor beleidsmatig extra belemmerd.

Afspraken Greenport-verband

In de intergemeentelijke structuurvisie Greenport (IGS) is vastgelegd dat in het Greenportgebied minimaal 2625 hectare bollengrond behouden dient te worden. Ook vanuit de Toekomstvisie (Lisse als centrum van de Bollenstreek) is aangegeven dat behoud van het areaal bollengrond in Lisse noodzakelijk is. Alle ontwikkelingen die ten koste gaan van bestaande bollengrond moeten daarom in de bollenstreek gecompenseerd worden.

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur en vogelgebieden

In de provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" is de Ecologische Hoofdstructuur begrensd. Het gebruik van de begrensde gronden binnen de EHS voor andere functies dan natuur, kan alleen als er sprake is van een zwaarwegend economisch of maatschappelijk belang. Een afweging die slechts zeer sporadisch wordt gemaakt. Ook dit areaal zal vervolgens elders gecompenseerd moeten worden. Er zijn twee aangewezen vogelgebieden.

4.3 Ruimtelijke kwaliteiten én kansen

De ruimtelijke kwaliteit van Lisse wordt bepaald door het aanwezige contrast tussen de vier gebieden: dorp, landgoed, bollengrond en polder. Daarnaast zijn nog een aantal kenmerkende landschapselementen herkenbaar aanwezig in het landschap: de ringsloot en de oude strandwal. Deze landschapselementen kunnen nog beter beleefbaar worden gemaakt en benut worden voor het behouden van het contrast tussen gebieden.

Ruimtelijke kansen liggen in het behouden en verder versterken van het contrast tussen de gebieden, het versterken van de verbindingen tussen de verschillende gebieden en het verbeteren van de entrees van Lisse.

Bij het versterken van de verbindingen gaat het specifiek om de verbinding

- o Tussen Keukenhof en centrum
- o Tussen landgoedzone en bollengebied
- o Tussen woongebied (dorp) en recreatiegebied (landgoed)
- o Tussen Lisserbroek en Lisse
- o Tussen polder en bollengebied
- o Tussen polder en landgoedzone

De entrees van Lisse kunnen worden versterkt. Door de geluidswal is het dorp nauwelijks zichtbaar voor de passant. Dit kan belemmerend werken ten aanzien van de economische spin off vanuit de Bloementuin De Keukenhof voor het centrum van Lisse. Ook wordt er in het straatbeeld weinig gedaan met het imago van bollendorp. Door kunstwerken (in de zin van kunst of in de zin van bijvoorbeeld wandel- en fietsbruggen) kan de verbinding tussen Keukenhof en dorp zichtbaar worden gemaakt.

De samenhang in de openbare ruimte kan verder versterkt worden door de al ingezette ontwikkelingsvisie vanuit de Centrumvisie. Ook in materiaalgebruik, inrichting van verblijfsgebieden versus verkeersgebieden en het beter benutten van het imago van Lisse als centrum van de Bollenstreek liggen kansen.

Het gebied rond De Engel neemt een bijzondere positie in binnen de gemeente Lisse. Het woongebied ligt los van de kern Lisse en langs de doorgaande weg is van oudsher allerlei bedrijvigheid ontstaan. Het gebied maakt nu een wat verrommelde indruk. Er zijn vergevorderde plannen voor het toevoegen van woningbouw aan De Engel (binnen de rode contour) en een speeltuin (deels buiten de rode contour). Er liggen kansen voor verdere kwaliteitsverbetering van De Engel. De woningbouw zou mogelijk kunnen worden gemaakt door de uitplaatsing van enkele bedrijven. Hierdoor zal de ruimtelijke structuur aanzienlijk kunnen verbeteren.

Ook binnen het bollengebied is sprake van verrommeling, met name door ontsierende bebouwing. Binnen het bollengebied liggen kansen voor landschappelijke versterking (opruimen verrommeling en aanplanten beukenhagen) en recreatief medegebruik (fiets- en wandelpaden aansluitend op landgoedzone). Dit sluit aan op de doelstellingen van het GOM en het milieubeleidsplan.

4.4 Ruimtelijke principes

Vanuit de geformuleerde ruimtelijke kansen en kwaliteiten zijn de hierna volgende ruimtelijke principes gekozen. Op basis van deze ruimtelijke principes is een uitwerking gemaakt in de vorm van een "programma van eisen" vertaald in beschrijvende zin en concrete plek en aanduiding daarvan op de structuurvisiekaart:

- § **Contrasten behouden en versterken**
Het contrast tussen het dorp, het landgoed, de bollengronden en de polder is groot in Lisse. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe ontwikkelingen wordt geprobeerd dit contrast te behouden. Er worden geen overgangsgebieden ingericht tussen bebouwd en onbebouwd gebied; de scheiding mag hard zijn in Lisse. Contrasten kunnen versterkt worden door verrommeling op te ruimen, het ene gebied te verdichten en in het andere gebied juist de openheid meer te benadrukken.
- § **Verbindingen leggen**
Bij nieuwe ontwikkelingen in Lisse wordt gekeken of de verbinding tussen de vier landschappen in de gemeente (dorp, landgoed, bollen en polder) versterkt kunnen worden. Mensen die het landgoed en de Bloementuin De Keukenhof bezoeken moeten worden verleid om ook het dorp Lisse te verkennen en bijvoorbeeld een tocht langs de bollenvelden te maken. Ook de verbinding met Lisserbroek verdient aandacht. Wanneer de bouw van een groot aantal huizen in Lisserbroek doorgang zal vinden, is het nodig dat de bewoners van Lisserbroek het centrum van Lisse weten te vinden zonder dat ook al het doorgaand verkeer op weg naar de Hillegom of Sassenheim door het centrum van Lisse rijdt.
- § **Herstructurering stedelijk gebied**
Door de grote opgaven op het gebied van wonen in Lisse en de beperkte beleidsruimte, is zuinig omgaan met de beschikbare ruimte, geboden. De gemeente kiest voor inbreiden én herstructureren om Lisse leefbaar en dynamisch te houden. Bij de binnenstedelijke ontwikkellocaties wordt aandacht besteed aan voldoende parkeerruimte en de opgaven voor waterkwaliteit en kwantiteit. Bedrijfslocaties in het stedelijk gebied worden zoveel mogelijk uitgeplaatst naar bedrijventerreinen, zodat in Lisse het wonen centraal komt te staan.
- § **Herstructurering en medegebruik landelijk gebied**
Door de beperkte ruimte binnen het stedelijke gebied en de beschermde status van het Landgoed, zullen functies als natuur, landschap, recreatie en toerisme vooral een plek moeten krijgen in het bollengebied en de polder. Ook in deze gebieden is de beleidsruimte echter beperkt. Door te herstructureren en medegebruik te stimuleren wordt het contrast tussen de verschillende gebieden versterkt en ruimte gevonden voor nieuwe ambities op het gebied van recreatie en toerisme. Het Landgoed zal een belangrijke rol spelen als toeristisch en recreatief knooppunt. Ook door het organiseren van evenementen wordt de aantrekkelijkheid van het Landgoed als verblijfsgebied vergroot.

§ Versterken imago Lisse: Centrum van de Bollenstreek
Lisse ontleent haar imago als centrum van de Bollenstreek aan de Keukenhof en de bollenvelden. Het imago van Lisse kan echter nog versterkt worden door ook langs de doorgaande weg en in het centrum van Lisse relaties te leggen met het bollenimago. Gedacht kan worden aan kenmerkende architectuur, landmarks, bebording en beplanting. Overal in Lisse moet duidelijk zijn dat we ons in het centrum van de bollenstreek bevinden! Wanneer de ontwikkeling van het Flower Science Park echt tot realisatie komt, leidt dit tevens tot een imago-versterking van Lisse.

Deze ruimtelijke principes zullen verder worden uitgewerkt en geconcretiseerd door gedetailleerdere uitwerking in programma's en projecten.

5 Toekomstvisie Lisse 2020

In de opstelde Toekomstvisie Lisse 2020 zijn de volgende uitdagingen en visie geformuleerd. Deze aspecten zijn doorvertaald in deze Structuurvisie.

5.1 De Uitdagingen

Bestaande functies vs. nieuwe functies: de ruimtelijke uitdaging zit vooral in het zoeken naar een evenwicht tussen de verschillende functies die in Lisse ontwikkeld (gaan) worden en de daarvoor beperkt beschikbare ruimte. Dit geldt vooral voor het buitengebied waar de bollentelers voldoende ruimte nodig hebben voor een rendabele teelt, natuur voldoende rust, ruimte en openheid nodig heeft, recreanten voldoende recreatie- en belevingsmogelijkheden nodig hebben en ontwikkelaars kansen zien voor woningbouw. Oplossingen zijn te vinden in het optimaliseren van het ruimtegebruik door clusteren en concentreren, maar ook door meervoudig ruimtegebruik. Meervoudig ruimtegebruik betekent dat een ruimte gelijktijdig of opeenvolgend in de tijd door meerdere functies wordt gebruikt. Zo kunnen door laarzenpaden over natuurlijke of agrarische percelen de recreatieve belevingsmogelijkheden worden vergroot zonder dat de primaire functie hier overlast van heeft. Ook kunnen bollenschuren en bollengronden (buiten het bollenseizoen om of tijdelijk) een andere functie krijgen. Anderzijds is een mogelijke oplossing het creëren van win-win situaties: het inzetten van de opbrengsten uit woningbouw in het buitengebied bij het herstellen en versterken van het landschap. Met de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst voor de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) in mei 2009 zijn de afspraken hierover vastgelegd.

Landelijke aanspraken vs. lokale wensen: naast deze meer interne aanspraken op de beschikbare ruimte, ligt er ook een uitdaging in ruimtelijke aanspraken van buitenaf. Zo kan de landelijke politieke besluitvorming omtrent glastuinbouw en bollenteelt (bijvoorbeeld beleidsdoelstellingen om bedrijven uit Randstad te verplaatsen), maar ook bijvoorbeeld woningbouw in relatie tot Schiphol een belangrijke lokale impact hebben die niet strookt met onze lokale behoeften en wensen. De oplossing ligt hier volgens ons vooral in het (h)erkennen van en vasthouden aan de eigen kracht van Lisse en het zoeken naar partners om gezamenlijk op de bres te springen. Dit is reeds vormgegeven door de samenwerking in de Bollenstreek en Holland Rijnland.

Verhogen bebouwingsdichtheid vs. kwaliteit leefomgeving: op het niveau van de kern zijn vooral de inpassingmogelijkheden van woningbouw een uitdaging. Nieuwbouw is belangrijk omdat daarmee een woningvoorraad kan worden gecreëerd die goed aansluit op de lokale woningbouwbehoeften en mogelijk zelfs het inwoneraantal laat groeien. Daarmee ontstaat een bredere basis voor voorzieningen waardoor de vitaliteit van de gemeente wordt gewaarborgd. De nieuwbouwmogelijkheden zijn echter beperkt. Een efficiënter ruimtegebruik en herbestemming is een oplossing welke voor bepaalde locaties een uitwerking behoeft. Dit zal met de ontwikkeling en uitvoering van projecten plaatsvinden. In de overige delen staat de dorps allure en het groene karakter centraal. Bij een efficiënter ruimtegebruik is de parkeerruimte een nadrukkelijk aandachtspunt. Inbreiding in bestaand stedelijk gebied betekent vaak een verlies aan parkeerruimte en tevens extra behoefte aan parkeerruimte. Dit betekent dat parkeerplaatsen inpandig gebouwd moeten worden en dubbelgebruik mogelijk gemaakt moet worden. In de uitvoeringsparagraaf wordt nader ingegaan op financieringsconstructies voor parkeren.

Recreatieve aantrekkingskracht vs. dorpse allure: de verkeersinfrastructuur zal moeten worden opgewaardeerd met het oog op toeristische aantrekkingskracht en het economisch functioneren. Een oplossing daarvoor zit grotendeels in het kwalitatief verbeteren van autoverkeersinfrastructuur in en direct rond de kern en het fysiek uitbreiden van de verkeersinfrastructuur op grotere afstand van de kern (waar de invloed op de kern kleiner is). Dit wordt in samenwerking met de Provincie opgepakt.

Concentratie vs. spreiding zorg- en welzijnsvoorzieningen: veel zorg- en welzijnsvoorzieningen kunnen alleen draaien als er voldoende toestroom van gebruikers is, voldoende vrijwilligers zijn om op te draaien en een efficiënte bedrijfsvoering kan plaatsvinden. Steeds meer gespecialiseerde zorg- en welzijnsvoorzieningen kiezen er daarom voor zich op een centrale plek in een kern of gemeente te huisvesten. Lisse respecteert de wens van bepaalde meer specialistische voorzieningen om zich te concentreren. Tegelijkertijd wordt ingezet op te allen tijde bereikbaar blijven van betreffende voorzieningen (zij het door extra vervoer naar de voorzieningen of juist door vraagafhankelijke bezoeken te stimuleren en/of een wijksteunpunt te organiseren).

Wenselijke ontwikkelingen vs. beperkt grondeigendom: Lisse wil de komende jaren nog aantrekkelijker worden om in te wonen, te werken en te verblijven. Lisse heeft echter een beperkt grondbezit en is voor een belangrijk deel afhankelijk van samenwerking met derden (ontwikkelaars, particulieren, agrariërs) om beleid door te vertalen naar de praktijk. Lisse zal waar nodig haar regierol oppakken en vroegtijdig haar inbreng in ruimtelijke ontwikkelingstrajecten geven. Tevens wordt een stimulerend grondbeleid³ toegepast. Dit vereist nadrukkelijker keuzes en een goede financiële planning bij ontwikkelingsprojecten. Hiertoe is in 2010 een Nota Grondbeleid opgesteld en wordt in de uitvoeringsparagraaf nader ingegaan op de wijze van uitvoering van het grondbeleid in relatie tot de uitvoering van deze Structuurvisie.

5.2 De Toekomstvisie

In de Toekomstvisie is de visie van Lisse als volgt verwoord: Lisse heeft in 2020 nog steeds een duidelijke identiteit: het Centrum van de Bollenstreek. Een bloeiende gemeenschap die bruist en een goede kwaliteit van leven biedt voor haar inwoners.

*Een bloeiende gemeenschap....*Lisse heeft in 2020 een duurzame economische basis. Er is voldoende werkgelegenheid voor zowel lager als hoger opgeleiden en voor zowel ervaren werkers als schoolverlaters. De aard van de werkgelegenheid loopt uiteen van de productie in de bollenteelt tot kennisontwikkeling, onderzoek en commerciële en zakelijke dienstverlening. Relaties tussen onderwijs en bedrijvigheid zijn aangesterkt.

*Een bruisende gemeenschap...*In het Lisse van 2020 staat altijd iets te gebeuren. Voor jong en oud, voor de natuurliefhebber en de festivalganger. De Keukenhof is in 2020 meer dan een Bloementuin De Keukenhof, het is een “merk” of “etiket” waaraan het hele jaar door evenementen en activiteiten gekoppeld zijn. Soms kleinschalig en extensief zoals

³ de gemeente Lisse voert een stimulerend grondbeleid. Dit betekent dat de gemeente in het algemeen een faciliterend grondbeleid voert, maar actief wordt waar dat wenselijk en/of noodzakelijk is.

een wandeltocht langs de bollentelers in het buitengebied, soms grootschalig en intensief, zoals een (pop)concert of sportevenement.

Een leefgemeenschap met kwaliteit... Lisse is in 2020 een plek waar men woont, werkt en verblijft in een kwalitatief hoogwaardige, bijzondere en aantrekkelijke leefomgeving. Er wordt met respect omgegaan met de landschappelijke en natuurlijke waarden in het buitengebied. Naast ecologische duurzaamheid staan ook duurzaam bouwen en duurzame stedenbouw hoog op de agenda. Lisse denkt immers verder dan 2020. Ook wordt met respect omgegaan met de identiteit van het bebouwde gebied: Lisse is een dorp maar met een stedelijke allure. Juist deze combinatie is wat Lisse zo bijzonder maakt in de regio. Een leefgemeenschap bestaat uit meer dan alleen ruimtelijke elementen, het gaat om de manier waarop we met elkaar omgaan. In 2020 draagt een ieder in Lisse op zijn of haar manier actief een steentje bij aan de samenleving. Er is een duurzame sociale basis. In Lisse heerst dan ook een grote mate van saamhorigheid en gemeenschapszin. Bovendien staat Lisse in 2020 bekend om haar goede voorzieningenaanbod. Vooral op het gebied van sport en cultuur is Lisse in 2020 hét centrum in de regio.

Om deze visie tot uitvoering te brengen zal dit verder uitgewerkt moeten worden in concrete projecten. Samenhangend met deze projecten worden de samenhang, onderlinge relaties en de financiering onderdeel van deze uitwerking. Hiertoe is in de uitvoeringsparagraaf een structuur opgesteld waarlangs de uitwerking vorm zal krijgen.

5.3 Aansluiting omgeving

De Westflankontwikkeling kent een aantal elementen die van invloed kunnen zijn op Lisse. Dit betreft onder andere:

- Infrastructuur:

- § hoogwaardig openbaar vervoer: aansluiting van de noordkant van Lisse, eventueel in combinatie met langzaamverkeer;
- § regionale ontsluiting: Nieuw Bennebroekerweg naar N206;
- § N207 verbreden tot N208, inclusief de opwaardering van het kruispunt;
- § goede ontsluiting van Lissebroek op de A4;
- § inzet op goed recreatieve verbindingen en daarbij behorende voorzieningen (voor fietsers, wandelaars, boten).

- Wonen: afstemming van het te ontwikkelen woningbouwprogramma in de Westflank, zowel qua differentiatie als qua tijd van realisatie. Uitgangspunt daarbij is dat er een gedifferentieerd woningbouwprogramma in de Westflank zal worden ontwikkeld. Afstemming ten aanzien van een woningtoewijzingssystematiek tussen de regio en de Westflank is daarbij een overweging die meegenomen moet worden in het reguliere overleg.

- Voorzieningen: afstemming moet plaatsvinden over de verdeling van voorzieningen (scholen, parkeerplaatsen, kinderdagverblijven, sport en recreatie). Hierdoor ontstaat een gezamenlijke opgave.

- Vliegtuiglawaai: er dient sprake te zijn van een gezamenlijke inzet op de problematiek van het vliegtuiglawaai.

6 Programma van Eisen

Het Programma van Eisen is geformuleerd door de belangrijkste elementen uit de Toekomstvisie, de beleidsuitgangspunten uit het beleidskader te clusteren en daaruit de opgave te formuleren en deze te vertalen naar een ruimtelijk kader en ruimtelijke kansen. Deze zijn uiteindelijk ruimtelijk gevisualiseerd op de Structuurvisiekaart.

6.1 Wonen

De woningbouwopgave van Lisse is in 2020 afgestemd op de regio. Niet alleen op ontwikkelingen in Hillegom, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen, maar juist ook op de Haarlemmermeer. Vanwege de beperkte fysieke uitbreidingsruimte zet Lisse in 2020 vooral in op bijzondere woonvormen in de kern en het buitengebied. Het accommoderen van de eigen woningbouwbehoefte en een bescheiden groei is daarbij het belangrijkste uitgangspunt. Dit zal mogelijk op bepaalde locaties een heroriëntatie vragen van de rode contour.

De eigen woningbouwbehoefte wordt in 2020 gekenmerkt door vergrijzing en vergroening. Dit betekent bijzondere eisen aan het woningaanbod: kleinere woningen, betaalbare woningen en woningen in de buurt van voorzieningen. Gestapeld bouwen is hiervan een logisch gevolg. Lisse staat niet onwelwillend tegenover stapelen, maar stelt er wel voorwaarden aan. Belangrijkste is dat de woningen die worden gebouwd passen bij de lokale identiteit en bijzondere kwaliteiten van Lisse. Dit betekent dat doorgaans niet hoger gebouwd zal worden dan vier bouwlagen. Op een aantal plekken, zoals in het centrum, zal hoger gebouwd mogen worden. Op die bijzondere plekken past ook een bijzondere architectuur. Met hun hoogte en bijzondere architectuur worden deze gebouwen landmarks in Lisse.

Andere bijzondere woonvormen binnen de rode contouren ontstaan door een hergebruik dan wel herbestemming van bestaande karakteristieke panden en door nieuwbouw in de vorm van lokaal typerende bouwstijlen.

De bijzondere woonvormen in het buitengebied vormen een aanvulling op de meer stedelijke woonmilieus van Lisse zelf en de woonmilieus bosrijk wonen en waterrijk wonen in de Haarlemmermeer. Deze woningen kenmerken zich door kleinschaligheid en een bouwstijl die past bij het landschappelijke karakter, bijvoorbeeld in de vorm van een landgoedachtige setting en buitenplaatsen. De realisatie van woningen in het buitengebied vindt vooral plaats op vrijkomende bedrijfskavels, vrijkomende bollenschuren en bij herstructurering van bestaande woonkavels. Het productieareaal en het bosland worden daarbij zoveel mogelijk gerespecteerd en in hun waarde gelaten. Het toevoegen van woningen in dit gebied vergt een zeer zorgvuldige inpassing.

Duurzaamheid en de reductie van energiegebruik en CO₂ uitstoot zijn thema's die mede invulling krijgen bij wonen. Hiermee is in 2020 de ambitie van Lisse ook zichtbaar gemaakt.

Concrete opgaven wonen

- § 736 woningen;
- § meer diversiteit in woningaanbod: nu veel eengezinswoningen, hiertoe kunnen mogelijk voor een deel appartementen worden toegevoegd aan het woningbestand;
- § 30% sociale huurwoningen, aandacht voor starters en senioren.
 - o Opplussen bestaande woningen van Stek en Eigen Haard, en (door voorlichting) van eigenaar-bewoners;
 - o Nieuwbouw nultredenwoningen (met name in de huursector) voor ouderen, bij voorkeur in de meest vergrijzende wijken van Lisse;
 - o Inrichten woonservicegebieden onder regie gemeente in Lisse-Centrum, en Poelpolder;
 - o Realiseren extramurale woonzorgarrangementen.
- § Landgoedachtige woningen (minimaal 800 m² per kavel);
- § Offensiefwoningen (geen aantal gesteld): binnen of buiten de rode contour (hierbij staat de verdien capaciteit centraal), bedoeld om herstructurering buitengebied te bekostigen.

6.2 Openbare Ruimte

De openbare ruimte vormt de basis en daarmee de verbindende factor in Lisse. Hier vinden verkeersbewegingen plaats én het vormt de ontmoetingsruimte voor de inwoners van Lisse. De inrichting van de openbare ruimte versterkt de identiteit en allure van Lisse. In aansluiting op het stedenbouwkundige karakter, staat ook in de openbare ruimte de dorpse allure en kleinschaligheid centraal. Hiertoe dienen pleinen en parkeerplaatsen een passende omvang te hebben

In de openbare ruimte wordt gestreefd naar een hoogwaardige leefomgeving door aandacht te besteden aan en waar mogelijk oplossingen aan te dragen voor ruimte voor ontmoeting, mobiliteit, leefbaarheid en levendigheid. Een sociaal en verkeersveilige inrichting van Lisse is een essentiële voorwaarde voor een goed functionerende ruimte. Een veilig gevoel in woonomgeving en op straat is een vereiste voor een goede leefbare woonomgeving. Deze veiligheidsbeleving is mede afhankelijk van de wijze waarop wonen, verkeer (duurzaam veilig) en andere functies gemengd zijn, gebouwen ontworpen zijn en buitenruimten ingericht zijn. De groenbegeleiding van wegen en straten is hoog, waar verkeersoverzicht wordt gevraagd staan opgekroonde bomen en laag, waar juist afscherming vereist is. Het straatbeeld heeft op deze wijze een groen karakter, is overzichtelijk en de gebruikers zijn zichtbaar. De straatverlichting speelt hierbij een belangrijke rol.

Concrete opgaven openbare ruimte

- § Verder realiseren van Centrumvisie via ontwikkellocaties en pleinen;
- § Bereikbaarheid centrum in hoefijzervorm (variant 3 verkeerscirculatieplan);
- § Parkeergarages Hobaho en Raadhuisplein;
- § Verplaatsing Digros;
- § Verbinding Centrum – Keukenhof;
- § Ontwikkelingen Sportlaan.

6.3 Verkeer en Vervoer

Lisse besteedt bij haar ontwikkeling bij de ontwikkelingsprojecten aandacht aan de bereikbaarheid per auto en ook aan vervoersmodaliteiten als openbaar vervoer en de fiets. Bereikbaarheid is belangrijk als het gaat om aantrekkelijkheid van de gemeente voor wonen en verblijven. Bereikbaarheid is van belang voor toeristen en recreanten en bewoners.

Bereikbaarheid is ook een leidend thema in de samenwerking met de omliggende gemeenten. Specifiek in relatie tot de ontwikkelingen in de Haarlemmermeer zal in samenwerking invulling gezocht worden voor nieuwe oeververbindingen voor doorgaand verkeer. De bestaande Lisserbrug zal in 2020 in gebruik zijn voor langzaam- en bestemmingsverkeer. Daarnaast zullen ook nieuwe verbindingen voor langzaam verkeer de aansluiting tussen de woongebieden aan beide zijden van de Ringvaart versterken.

Vanuit het oogpunt van duurzaamheid en mede met het oog op de vergrijzing en vergroening van de bevolking zal Lisse in 2020 ook goed met het openbaar vervoer worden ontsloten. Het Openbaar vervoer wordt sneller (door verbeteringen infrastructuur), vaker (hogere frequenties door bundeling routes) en comfortabeler (betere haltevoorzieningen). De gemeente voert hiervoor nauw overleg in regioverband. De HOV Zuidtangent wordt via Lisse doorgetrokken vanuit de Haarlemmermeer richting Sassenheim. Ook wordt gestreefd naar aansluiting op een tweetal zwaardere, frequente regionale lijnen (Holland Rijnland lijnen): de lijn Leiden Centraal – Haarlem (met tussenstops in onder meer Warmond, Oegstgeest, Station Sassenheim en Hillegom) en de lijn Sassenheim – Schiphol (met tussenstops in Lisserbroek en Nieuw-Vennep). Afhankelijk van de ruimtelijke ontwikkelingen in de Bollenstreek als geheel worden deze lijnen mogelijk uitgebouwd tot een Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) verbinding. Aanvullend busvervoer kan noodzakelijk worden wanneer de afstanden naar de HOV verbinding vanuit de woonomgeving moet worden overbrugd. Voor de ontsluiting van de Keukenhof worden speciale busservices tussen Leiden en Sassenheim gereden. Het is wenselijk dat de Bloementuin De Keukenhof ook met de trein bereikbaar wordt. Dit kan door heropening van het station Lisse ondersteund door een P+R. De voorkeur gaat uit naar openstelling binnen en buiten het bloembollenseizoen. Zo is Lisse het hele jaar door ook met de trein beter bereikbaar.

Fietsgebruik wordt aantrekkelijker gemaakt door herkenbare en waar mogelijk van autoverkeer gescheiden fietsroutes en oversteekgelegenheden, goed verlichte en zichtbare fietspaden en voldoende fietsparkeermogelijkheden. Ook voetpaden, wandelroutes en voetgangersoversteekplaatsen zijn goed verlicht en zichtbaar. Dit draagt ook bij aan de ambitie van Lisse om zich te profileren als duurzame gemeente.

Concrete opgaven verkeer en vervoer

- § Ontwikkeling Zuid-tangent HOV;
- § Zuidelijke verbinding over ringvaart, tevens fietsverbinding;
- § Parkeren: in principe bij huidig areaal geen extra parkeerplaatsen nodig, wel beter gebruik beschikbare ruimte bedrijven;
- § Noordelijke Ontsluiting Greenport;
- § Verbeteren oversteeklocaties;
- § Aanleg fietsenstallingen;
- § Autoluw maken Kanaalstraat;
- § Fietsverbinding over ringvaart;

- § Parkeren in woongebieden problematisch: dit wordt meegenomen bij herstructureringsopgaven;
- § Betere verbinding bestaande Lisserbrug

6.4 Duurzaamheid, Natuur en Landschap

Duurzaamheid

De gemeente Lisse vindt het duurzaam ontwikkelen van het stedelijke gebied belangrijk. Lisse streeft er naar bij elke ruimtelijke ontwikkeling de schade aan het milieu en natuur en de menselijke gezondheid op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen en hanteert op dit moment voor de ruimtelijke ontwikkeling het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw en voor de kwaliteit van de gebouwen de Regionaal Dubo Plus Richtlijn. Daarbij neemt de gemeente Lisse deel in het Plan van aanpak Regionaal Klimaatprogramma 2008-2012 Holland Rijnland en Rijnstreek.

Concrete opgaven duurzaamheid en klimaat

- § EPC van +10%, EPL van minimaal 7,2 bij nieuwbouwprojecten;
- § zongerichte verkaveling (70 tot 100%);
- § 5 tot 20% duurzame energieopwekking;
- § toepassen principes duurzame stedenbouw bij nieuwbouwprojecten;
- § goede inpassing bedrijvigheid buitengebied;
- § versterken verbindingen landelijk gebied ivm biodiversiteit en samenhang;
- § duurzame agrarische sector: stimuleren recreatieve nevenfuncties;
- § ontwikkelen watersysteem.

Natuur

Uit de toekomstvisie staat de wens voor een kwalitatief hoogwaardige, bijzondere en aantrekkelijke leefomgeving, waarbij er met respect wordt omgegaan met de landschappelijke en natuurlijke waarden in het buitengebied en aandacht is voor ecologische duurzaamheid. Daarbij is het goed te realiseren dat er natuur buiten en binnen de stad is. Het belang van voldoende natuur rondom Lisse blijkt ook duidelijk uit de behoeften van de recreanten en inwoners. Het buitengebied is een populaire bestemming om te wandelen of fietsen en daarnaast blijkt uit onderzoek dat burgers met name natuur bezoeken binnen 10 km.

Hiernaast loopt de ontwikkeling van de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur (EHS) waarin landgoed Keukenhof een belangrijke rol inneemt.

De ontwikkelingen om Natuur- en Milieueducatie en Communicatie en natuurbeleving meer en structureler een plek te geven binnen Lisse en Holland Rijnland, maken nog eens duidelijk dat de hoeveelheid natuur, de kwaliteit en bereikbaarheid van natuur rondom Lisse voldoende meegewogen moeten worden in ruimtelijke processen.

Daarnaast is de kwaliteit van de natuur en het landschap niet alleen een functie voor de burger maar ook een waarde op zich voor de natuur als ecosysteem. Voor ecologische duurzaamheid moet ook aandacht zijn in ruimtelijke ontwikkelingen.

Concrete opgaven voor natuur

- § aanleg van natuurvriendelijke oevers;
- § ecologische zones langs fiets- en wandelpaden;
- § EHS bestemming uit Provinciale Structuurvisie voor aangeduide gebieden realiseren.

Landschap

Het landschap rond Lisse bepaalt in grote mate de identiteit van het gebied. De gemeente zet de gemeente zich sterk in om het kwaliteitsniveau van dit zo afwisselende landschap met bollenteelt, bossen, landgoederen en graslanden te behouden en versterken. De agrarische belangen staan daarbij voorop, maar met respect voor de cultuurhistorische waarden van het landschap. Het tegengaan van verrommeling is daarbij het belangrijkste aandachtspunt: bebouwing en bouwwerken dienen zoveel mogelijk beperkt te worden. Concentratie op bestaande bouwvlakken en kleinschaligheid zijn het uitgangspunt. Ter bevordering van de landschapsbeleving dienen goede recreatieve verbindingen in het landschap te worden aangelegd.

Concrete opgaven landschap

- § planten authentieke beukenhagen;
- § landschappelijke inpassing nieuwe bedrijvigheid;
- § handhaven bij strijdig gebruik van gronden en gebouwen.

Concrete opgaven water

- § aanleg van natuurvriendelijke oevers;
- § ontwikkelen watersysteem.

6.5 Bedrijvigheid

Flower Science Park, Greenport en landschap

Het zwaartepunt in de Bollenstreek zal verschuiven van productie en distributie naar kennisontwikkeling. De ambitie van Lisse is erop gericht om in 2020 het Flower Science Park te huisvesten: een broedplaats waar op korte afstand van elkaar hoofdkantoorfuncties, hoger onderwijs- en R&D-instellingen functioneren gericht op innovaties en duurzaamheid in het bollencomplex. Vernieuwing als zichtbaar en authentiek profiel voor de bollen- en bloemensector, de Bollenstreek en het dorp Lisse. Lisse wil graag een leidende rol vervullen voor de sector waarbij ontwikkelen en ontmoeten centraal staan.

Daar waar de bollenproductie floreert wordt de lijn met de nationale Greenport Visie 2040 vastgehouden ten behoeven van een duurzame ontwikkeling van het productieproces. Dit uit zich onder andere in de keuze voor duurzame energiebronnen, duurzame transport- en productiesystemen, de toepassing van kringloopprocessen en het helpen oplossen van maatschappelijke vraagstukken. Op en rond de bollenvelden zullen in meer nevenfuncties als recreatie, zorg, natuurontwikkeling en waterberging mogelijk worden gemaakt.

De unieke landschappelijke waarde van de streek wordt versterkt door de ontwikkeling van het recreatief gebruik. Het behoud van deze waarde zal in de lijn van de Greenport vormkrijgen door werklandschappen in een combinatie van openheid en

kleinschaligheid. Ook zal de aandacht verder uitgaan naar de mogelijkheid van de ontwikkeling en verkoop van specifieke streekproducten zowel de sierteelproducten (bollen en bloemen) als zuivelproducten (melk en kaas). Dit kan samengaan met educatie over zowel het agrarische platteland als over de ontwikkeling van de streek.

Bij de ontwikkeling van het Flower Science Park worden de principes van de SER-ladder gehanteerd. De uitgangspunten van de SER-ladder zijn als volgt; als eerst vindt er een behoeftebepaling door de provincie plaats, vervolgens wordt beoordeeld of de behoefte kan worden ingevuld door herstructurering en intensivering en als mogelijkheid wordt gezien het bouwen in aansluiting op bestaand bebouwd gebied of in een cluster daarbuiten.

Werkgelegenheid

Met het Flower Science Park, de uitbreiding van recreatieve en zorgfuncties in het buitengebied en de versterking van het koopcentrum ontstaat een zeer divers werkgelegenheidsaanbod voor zowel lager als hoger opgeleiden. Hoogwaardige ontwikkeling, schoon en innovatief versterken het profiel van Lisse. Lisse vervult ook regionale een rol als economisch centrum. Een krachtig gegeven om schoolverlaters cq. jongeren aan Lisse te binden.

Tevens ligt er een relatie ten aanzien van recreatie en toerisme. Door het aantrekken en langer vasthouden van bezoekers uit zowel de regio als van (inter)nationale herkomst zullen er meer bestedingen worden gedaan in Lisse. Gevolg hiervan is dat er mogelijk meer banen voor jongeren bij komen.

Ook worden in samenwerking met de Kamer van Koophandel starterstrajecten, waaronder coachingsmogelijkheden, voor startende ondernemers ontwikkeld. Eveneens wordt ruimte geboden aan huisgebonden kleine kantoren of bedrijven. De mogelijkheden zullen worden onderzocht bij uitwerking in de betreffende bestemmingsplannen.

Bedrijventerreinen en parkmanagement

Bedrijven en instellingen die niet op kennisontwikkeling gericht zijn, worden geconcentreerd op andere bedrijventerreinen in Lisse. De vestiging van logistieke bedrijven zal worden ontmoedigd vanwege het grootschalige vrachtverkeer dat hiermee samenhangt, welke maar moeilijk verwerkt kunnen worden door het lokale wegennet. Hierdoor wordt de aan bedrijvigheid gerelateerde verkeersstromen en mogelijke hinder beperkt. Hierdoor wordt de kwaliteit van de leefomgeving in andere delen van Lisse gewaarborgd. Kleinschalige praktijken aan huis en kleinschalige dienstverlening zijn wel mogelijk. Dit garandeert de levendigheid binnen Lisse gedurende de werkuren.

Parkmanagement wordt toegepast op de bedrijventerreinen. De gemeente en bedrijven moeten zich hiervoor gezamenlijk inspannen om de bedrijventerreinen een impuls te geven. Bedrijven binden zich langdurig aan Lisse en nieuwe bedrijven worden daardoor aangetrokken. Dit ook om de lokale werkgelegenheid op peil te houden.

Concrete opgaven bedrijvigheid

- § behoud 2.625 hectare bollengrond;
- § versterken kenniscluster bollen (Flower Science Park);
- § Grevelingstraat: herbestemmen als woongebied;
- § onderzoeken mogelijkheden Parkmanagement.

6.6 Toerisme en Recreatie

De bloementuin het landgoed Keukenhof blijft de spil van de toeristische en recreatieve aantrekkingskracht voor Lisse. Fysieke en functionele verbanden tussen verschillende recreatieve voorzieningen en locaties moeten worden aangesterkt om verschillende recreatieve en toeristische activiteiten te kunnen bieden. Voor de bezoekers van binnen en van buiten de regio. Voor de versterking van de fysieke verbanden zullen meer veilige en laagdrempelige oversteekplaatsen over de N208 bestaan voor langzaam verkeer. Het versterken van de functionele verbanden vinden ook plaats over de eigen grenzen: het opzetten van fiets- of kano/bootarrangementen met als startplaatsen de recreatieve knooppunten, het centrum van Lisse en boerderij aanlegplaatsen. Waterrecreatie kan de verbinding van Lisse met de Kaag, de ringvaart en de Leidsche vaart versterken. Deze grensoverstijgende verbanden zijn vooral ook van belang omdat juist in aangrenzende gemeenten veel overnachtingsmogelijkheden zijn. Binnen Lisse is de ruimte voor uitbreiding van overnachtingsmogelijkheden beperkt. Nevenfuncties in het buitengebied voor een Bed&Breakfast, kleine camping of camperparkeerplaatsen zijn mogelijk.

In de marketing van het toeristisch en recreatief aanbod op nationaal schaalniveau maakt Lisse ook steeds meer gebruik van het "bollenetiket", ook buiten het bloeiseizoen om. Dit gebeurt door naamgeving en thematisering van evenementen, bijvoorbeeld Bollenpop. Daarnaast kunnen op een aantal momenten verspreid door het jaar grotere evenementen plaatsvinden gericht op bezoekers van binnen en van buiten de regio. De evenementen vinden plaats op de parkeerplaatsen bij de Bloementuin De Keukenhof (wanneer deze gesloten is) en/of het landgoed. Bijzondere aandacht voor de verkeersafwikkeling is daartoe nodig. Elementen die daartoe verder nog een belangrijke bijdrage aan kunnen leveren zijn de VVV, waterrecreatie en de pleinen in Lisse waar de mogelijkheden zullen worden bekeken en benut om meer sfeervolle terrassen te realiseren en horeca/evenementenpleinen te maken.

In het landschap worden recreatieve routes aangelegd voor wandelen (op laarzenpaden), paardrijden of fietsen langs een afwisselend landschap van duinen, bossen en weilanden of varen in een kano of fluisterboot. Goede en veilige fiets- en looproutes moet mensen verleiden om vaker de fiets te nemen of te voet te gaan. Voorwaarde daarbij is dat er voldoende fietsenstallingen op relevante plaatsen beschikbaar zijn.

Voor de lokale bevolking vormt dit een verrijking van de woonomgeving.

Concrete opgaven recreatie en toerisme

- § ontwikkeling waterrecreatie in de omgeving van Rooversbroek en Greveling;
- § verbinding waterrecreatie met centrum Lisse;
- § overnachtingsmogelijkheid kampeerauto's/campers;
- § uitbreiding mogelijkheden Bread & Breakfast;
- § verbeteren routestructuren wandelen, fietsen, skaten en varen (aanlegplaatsen);
- § evenemententerrein parkeerplaats Keukenhof;
- § city-marketing / versterken bollenimago;
- § tulpenroute.

6.7 Detailhandel

De functie als regionaal koopcentrum wordt verder gestimuleerd waardoor meer regiobezoekers worden aangetrokken. De combinatie van goede

detailhandelsvoorzieningen (zowel juist klein- als grootschalig) en horeca-/restaurantvoorzieningen worden zoveel als mogelijk ruimtelijk gefaciliteerd. De fysieke verbinding en routing tussen de verschillende winkelzones is wordt hiervoor verder versterkt waarbij de inrichting van de openbare ruimte een eenduidig hoogwaardig karakter krijgt. Parkeren vindt zoveel mogelijk buiten het zicht plaats, bij voorkeur ondergronds of deels verzonken. Een uitdaging omdat het parkeren wel gratis zal blijven. Het gratis parkeren vormt immers een belangrijk onderdeel van de aantrekkingskracht.

Om het centrum meer te laten bruisen zal, verspreid door het centrum, worden gestimuleerd dat er meer een clustering van horeca plaatsvindt. In het winkelgebied zelf betreft het vooral daghoreca. Elders in het centrum is vooral avondhoreca (cafés, restaurants en dansgelegenheden). Het betreft echter altijd hoogwaardige horeca rond een kwalitatief hoogwaardige en veilige openbare ruimte. Om het bruisende karakter kracht bij te zetten zullen bij de horecaconcentraties ook terrasruimtes mogelijk worden gemaakt.

Deze elementen dragen bij aan de ontwikkeling en behoud van het centrum van Lisse als regionaal koopcentrum.

Er wordt tevens onderzoek gedaan naar het instellen van een brancheringscommissie. Met het vier-jaarlijkse koopstromenonderzoek van de Provincie als basis kan worden bepaald welke oppervlakten nodig zijn om ontwikkelingen in of buiten het centrum te faciliteren voor de versterking van de detailhandel.

Ook het effect van (de toename van) het internetwinkelen dient hierbij betrokken te worden. Ondanks dat nog steeds de meeste aankopen plaatsvinden in de winkel heeft het internetwinkelen wel invloed op het bezoek van de fysieke winkels. De winkels zullen zich nog meer moeten richten op het "etaleren", informeren en funshoppen. De gemeente kan dit ondersteunen door het behouden en creëren van een (nog) aantrekkelijke(re), kwalitatief goede openbare ruimte. Door een goede routing en aantrekkelijke aanloopstraten, met een diversiteit aan branchering, richting kernwinkelgebied en goede parkeermogelijkheden te bieden wordt het fysieke winkelen blijvend ondersteund.

Ten aanzien van het ruimte bieden aan webwinkels in de gemeente Lisse kan de gemeente in haar bestemmingsplannen en verordeningen het vestigen van deze winkels faciliteren. Dit vergt een goede afstemming van regelgeving in de diverse bestemmingsplannen. Aangesloten zou kunnen worden bij de regelgeving omtrent de vrije beroepen zoals fysiotherapeuten en huisartsen waardoor ruimte wordt geboden aan de vestigingsmogelijkheden van de webwinkels.

Verder wordt een nadere visie ontwikkeld naar de mogelijkheden voor grootschalige detailhandellocaties of leisurevoorzieningen op bedrijventerreinen.

Concrete opgaven detailhandel

- § verbeteren economische spin-off Keukenhof door verbeteren verbinding Keukenhof en centrum;
- § voldoende parkeergelegenheid;
- § clustering van horeca-activiteiten;
- § kwaliteitsverbetering van pleinen.

6.8 Voorzieningen

Lisse actief en gezond

Voor het op peil houden van deze actieve, gezonde gemeenschap kan een inhoudelijke meerwaarde worden bereikt ten aanzien van de aanwezige voorzieningen. Dit zou mogelijk gemaakt kunnen worden door verschillende voorzieningen op het gebied van onderwijs, welzijn, sport en cultuur fysiek te combineren in bijvoorbeeld een multifunctionele accommodatie.

De meerwaarde van het combineren van functies heeft op verschillende manieren een positief effect. Het maakt het realiseren van een optimale bezettingsgraad en kostendekkingsgraad van de gebouwen eenvoudiger. Voor de gebruikers van de voorzieningen leidt het combineren van functies tot meer mogelijkheden voor combinatiebezoeken. Bovendien ontstaan door het combineren van functies grotere bezoekersaantallen en wordt door de toestroom van verschillende bevolkingscategorieën het aantal ontmoetingen versterkt: de voorziening als ontmoetingscentrum. Dit versterkt de sociale cohesie. Aandachtspunt daarbij is de bereikbaarheid van deze (zorg-) voorzieningen. Hiervoor is het mogelijk om extra vraagafhankelijk vervoer naar de voorzieningen of juist door vraagafhankelijke huisbezoeken te stimuleren en/of een wijksteunpunt te organiseren.

Wanneer er sprake is (her)vestigingen van eerstelijnsvoorzieningen als basisonderwijs en huisartsen, wordt gestimuleerd dat deze zich zo dicht mogelijk bij hun doelgroep vestigen, op buurt- of wijkniveau.

Centrum van voorzieningen

Het streven is om de inwoners van Lisse en Lissebroek op het gebied van onderwijs (lager, middelbaar en hoger), sport (zaalsport, zwembaden, buitensport), cultuur (zang, dans, toneel) en zorg (eerstelijnszorg en welzijn) goed te kunnen voorzien in hun dagelijkse, meer reguliere behoeften. Op het gebied van sport en cultuur wordt Lisse een belangrijk centrum van sport en cultuur in de regio. Voor andere grootschalige en bijzondere voorzieningen haakt Lisse op haar beurt weer aan bij voorzieningen in de andere gemeenten in de regio.

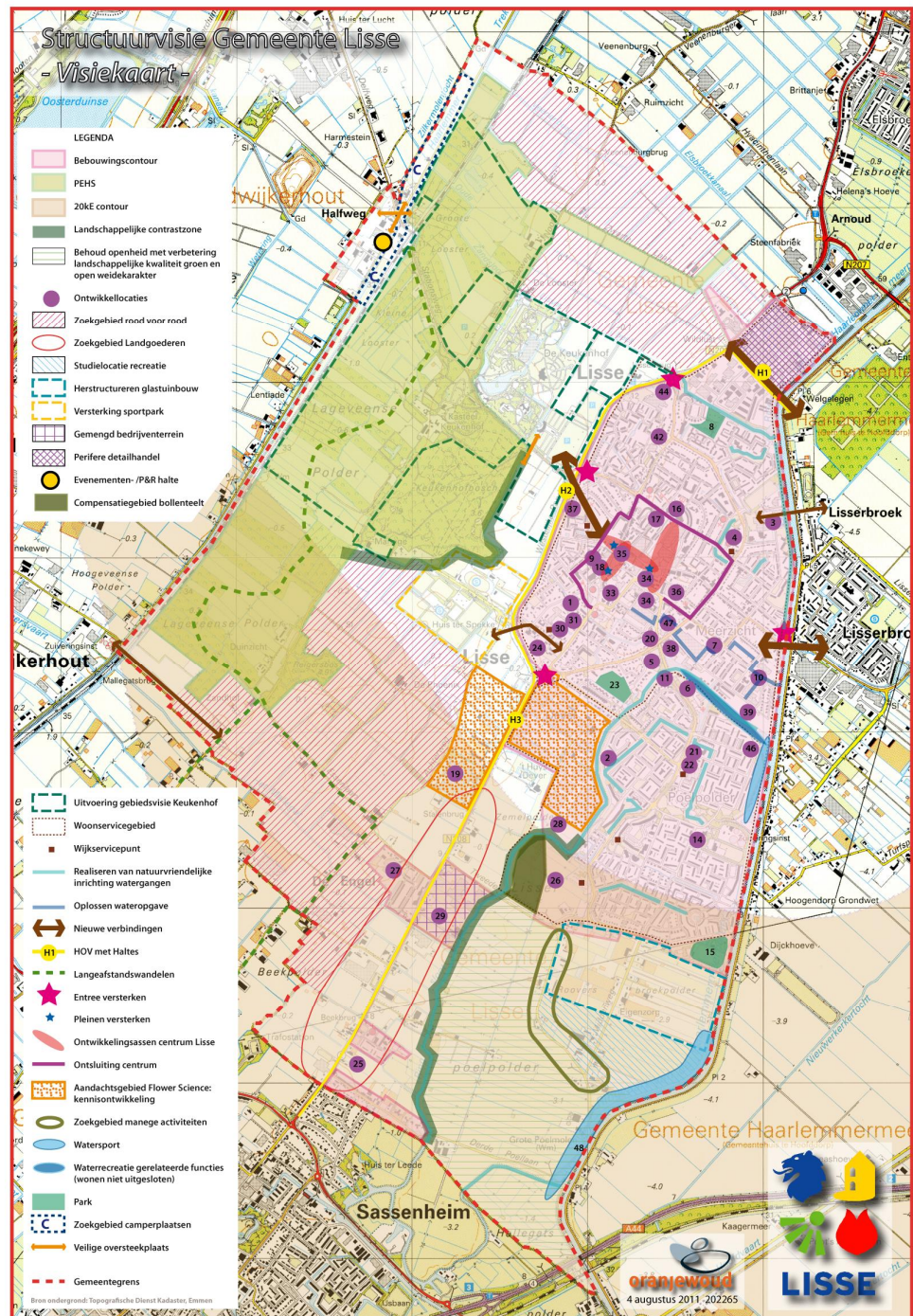
Lissebroek neemt hierbij een bijzondere positie in. Door haar nabijheid en de geplande ontwikkelingen in de Haarlemmermeer zal Lisse ook voor deze groeiende gemeenschap een belangrijk aanbod van voorzieningen huisvesten. In samenspraak met gemeente Haarlemmermeer zal versterking van het draagvlak voor voorzieningen vorm krijgen. Verbreding en continuïteit van het aanbod is het doel.

Concrete opgaven voorzieningen:

- § Woonservicegebieden en Wijkservicepunten (Wonen, zorg en welzijn);
- § Brede school Oranjelaan (2013);
- § nieuwbouw Don Boscoschool (2014);
- § nieuwbouw Rembrandtschool (2015/2016);
- § nieuwbouw Fioretticollege (2014);
- § locatie Kanovereniging;
- § locatie Roeivereniging;
- § herstructurering sportpark Ter Specke;
- § nieuwbouw Josephschool.

7 Ambities op de kaart

7.1 Structuurvisiekaart



7.2 Toelichting Structuurvisiekaart

Het Programma van Eisen is gevisualiseerd op de Structuurvisiekaart. Op deze kaart zijn de volgende elementen specifiek weergegeven.

Bebouwingscontour

De rode contour uit de Structuurvisie van de Provincie Zuid-Holland is als een gegeven beschouwd in deze gemeentelijke structuurvisie. Door de ligging van de rode contour wordt sterk ingezet op herstructurering en inbreiding binnen de rode contour. De huidige ontwikkellocaties binnen de rode contour bieden voldoende ruimte voor het realiseren van de woningbouwopgave zoals geformuleerd in de intergemeentelijke structuurvisie.

Ecologische Hoofdstructuur

Ook de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur is als een gegeven beschouwd. Deze is op de kaart ingetekend.

20kE Contour

In de Nota Ruimte is de 20kE contour rondom Schiphol geschetst. Deze contour ligt over het zuidelijke deel van de gemeente Lisse heen. In dit gebied is grootschalige bebouwing voor wonen niet mogelijk. In deze structuurvisie zijn een aantal herstructurerings- en inbreidingslocaties binnen de 20kE contour gepland. Ook is er een zoekgebied voor landgoedwonen aangewezen. In geen van de gevallen is echter sprake van grootschalige bebouwing ten behoeve van wonen.

Landschappelijke contrastzones

De overgang van de hoge zandrug naar de vlakke bollenvelden vormen een bijzonder contrast in het landschap rondom Lisse. De lijn is vanaf de N208 goed zichtbaar vanaf het parkeerterrein van de Keukenhof en loopt door tot achter het sportpark. Ook de ringsloot die langs de rand van de polder loopt, zorgt door het hoogteverschil tussen het waterniveau en de polder, voor een bijzonder contrast. De ringsloot loopt langs de overgang van veen op zand-grond naar veen op klei-grond. De gemeente wil deze landschappelijke contrastzones behouden en versterken. Het contrast tussen hoog en laag en de verschillende landschapstypen moet beleefbaar blijven. Uitbreidingsplannen, bouwplannen of bijvoorbeeld investeringen in de waterkwaliteit en -kwantiteit mogen geen afbreuk doen aan deze contrastzones.

Behoud openheid met verbetering landschappelijke kwaliteit groen en open weide karakter

In de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport is een landschapsperspectief geschetst, waarin de Poelpolder is aangeduid als open weidegebied. De gemeente Lisse wil de openheid van het westelijke deel van de polder handhaven. In het oostelijke deel wordt voortsnog herstructurering van de glastuinbouw geprojecteerd. Tevens wordt hier versterking van recreatieve activiteiten voorzien. Onder andere in de vorm van een manege en de ontwikkeling van een waterrecreatie.

Ontwikkellocaties

Op diverse plekken binnen de rode contour van Lisse is herstructurering of inbreiding mogelijk. De gemeente heeft deze plekken aangeduid als potentiële ontwikkellocaties. Per locatie wordt een specifiek te realiseren programma en zonodig een

stedenbouwkundig masterplan opgesteld. De ervaring leert dat veel binnenstedelijke ontwikkellocaties niet eenvoudig tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. De gemeente heeft daarom meerdere locaties op het oog om tot ontwikkeling te brengen. Deze mogelijke ontwikkelingen zullen niet allemaal daadwerkelijk tot realisatie komen. Door naar meerdere mogelijkheden te kijken en deze open te houden zal de gemeente trachten om de gestelde doelen uit de Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 te halen. De ontwikkelingslocaties zijn tevens opgenomen in het uitvoeringsprogramma: de projectenlijst, waarnaar de nummers op de kaart naar verwijzen.

Zoekgebied rood voor rood

In het bollengebied ten noorden en ten zuiden van Lisse kan Rood voor Rood bijdragen aan het aanpakken van de verrommeling. In het beleidskader Wonen in het Buitengebied zijn de randvoorwaarden voor Rood voor Rood beschreven. Uitgangspunt is dat het wonen niet ten koste gaat van de hectares bollengrond en dat er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd wordt.

Zoekgebied Landgoedachtige woningen

In de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport wordt ruimte gecreëerd voor 100 'landgoedachtige woningen'. In de gemeentelijke structuurvisie is een zoekgebied aangewezen waar de gemeente ruimte ziet voor deze woningen. Binnen het aangewezen zoekgebied is het de bedoeling dat slechts op zeer incidentele schaal landgoedachtige woningen kunnen worden toegevoegd. Het betreft hier een zoekgebied waarbinnen incidenteel een enkele landgoedwoning kan worden opgericht, daar waar zich momenteel storende (bedrijfs)bebouwing bevindt. Het betreft nadrukkelijk geen grote aantallen woningen, hetgeen binnen de 20 KE-contour op grond van het vigerende rijks- en provinciaal beleid ook niet mogelijk is. Wel kan binnen deze zone mogelijk een klein deel van de regionale opgave van de in totaal 100 landgoedachtige woningen worden ingevuld. Het landgoedwonen beoogt dus een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen. Het zoekgebied is gelegen rondom de buurtschap De Engel. Dit gebied ligt binnen de 20KE contour. Grootschalige woningbouw is in dit gebied niet mogelijk. Landgoedachtige woningen kunnen de beeldkwaliteit van dit gebied sterk verbeteren, mits er sprake blijft van zichtlijnen vanaf de N208 over de bollenvelden en de polder. De opbrengsten van de landgoedachtige woningen wordt gebruikt voor herstructurering van de bollengronden. De landgoedachtige woningen worden uitgevoerd op grote kavels en komen op locaties die niet openbaar toegankelijk hoeven te zijn.

Herstructurering glastuinbouw

Er is een zekere vraag naar glastuinbouwlocaties in de Duin- en Bollenstreek. In de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport is de Rooversbroekpolder aangewezen als mogelijk intensiverings, uitbreidings- en herstructureringsgebied voor glastuinbouw. Er wordt niet ingezet op uitbreiding van glastuinbouw maar wel op herstructurering van de glastuinbouw in het noordelijke deel van de polder ten behoeve van het opruimen van het verspreide glas binnen de bollenstreek.

Versterking sportpark

Binnen de contouren van het huidige sportpark Ter Specke worden extra sportvoorzieningen en parkeerterreinen gerealiseerd. Ook de verbinding tussen het sportpark en het dorp wordt onder de loop genomen. Er wordt een ruimtereservering gedaan voor toekomstige uitbreidingsmogelijkheden voor het sportpark.

Uitvoering gebiedsvisie Keukenhof

De gemeente ondersteunt de Gebiedsvisie Keukenhof welke door Stichting Kasteel Keukenhof en Stichting Internationale Bloementuin De Keukenhof Keukenhof is opgesteld. De voorgestelde driehoeksruil uit de gebiedsvisie stuit op weerstand van Provinciale Staten. De gemeente wil samen met de beide Stichtingen, de provincie en de GOM op zoek naar alternatieve locaties voor compensatie van de benodigde bollengrond. Aanvullend op de gebiedsvisie wil de gemeente de relatie tussen de Keukenhof en het centrum van Lisse versterken.

Woonservicegebieden en wijkservicepunten

In de visie en het uitvoeringsplan Wonen, zorg en welzijn uit 2009 zijn twee woonservicegebieden en 7 wijkservicepunten aangewezen. Deze zijn in deze structuurvisie verankerd.

Realiseren Natuurvriendelijke inrichting watergangen

Vanuit het waterbeleid is de wens voortgekomen een deel van de watergangen in Lisse te voorzien van een natuurvriendelijke inrichting. Dit beleid is ook in deze structuurvisie verankert. Uitgangspunt is dat de natuurvriendelijke inrichting niet ten koste mag gaan van het landschappelijke contrast tussen hoog en laag bij de ringsloot.

Oplossen wateropgave

Het vergroten van het oppervlakte water (oplossen kwantitatieve wateropgave waterbeleid) wordt waar mogelijk meegekoppeld met de binnenstedelijke inbreidingslocaties.

Nieuwe verbindingen

Om de bereikbaarheid van Lisse te vergroten wordt ingezet op een aantal nieuwe verbindingen: de noordelijke HOV-tangent, een verbeterde ontsluitingsroute met als doel afwaardering van de Lisserbrug, een veilige en toegankelijke lokale binnenstedelijke ontsluiting en een verbeterde verbinding tussen het dorp en het recreatiegebied (Keukenhof en sportpark). De huidige verbinding tussen Lisserbroek en Lisse wordt hierdoor ontlast en kan beter geschikt gemaakt worden voor langzaamverkeer. Daarnaast wordt een nieuwe verbinding ter hoogte van de sportlaan niet onmogelijk gemaakt.

Langeafstandswandelen

In de structuurvisie is een globaal zoekgebied aangegeven voor een langeafstandswandelpad die het Landgoed Keukenhof verbindt met het bollengebied ten zuiden van het landgoed. Via een dergelijk tulpenpad kan Lisse zich sterker profileren als recreatie- en bollengemeente, daarnaast kunnen er ook andere paden zoals Het Laarzenpad als mountainbike- en skateroutes verder worden ontwikkeld.

Entree versterken

Op drie punten aan de N208 kunnen de entrees van Lisse versterkt worden door bijzondere kunstwerken of gebouwen. Bij de verbinding Keukenhof-Centrum kan dit bijvoorbeeld in de vorm van een loop- of fietsbrug. De zuidelijke entree kan in samenhang met het te ontwikkelen Flower Science Park worden ontwikkeld.

Pleinen versterken en Ontwikkelingsassen centrum Lisse

De Centrumvisie blijft onverminderd van kracht. In deze structuurvisie wordt de inzet van de centrumvisie op de ontwikkelingsassen en pleinen ook ruimtelijk vastgelegd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een commerciële as en een as voor cultuur, horeca en recreatie.

Ontsluiting centrum

In het verkeerscirculatieplan is gekozen voor een hoofijzerontsluiting van het centrum, met parkeergarages op de koppen (Raadhuisplein en Hobaho). Ook deze keuze wordt in deze structuurvisie ruimtelijk bevestigd.

Zoekgebied Flower Science Park

Lisse wil zich nadrukkelijker profileren als centrum van het bollengebied. In de toekomstvisie is daarom gekozen in te zetten op kennis en innovatie rondom de bollenteelt. In deze structuurvisie is een zoekgebied aangewezen voor een Flower Science Park, aansluitend op de al aanwezige bedrijven in deze sector. Het Flower Science Park zal bestaan uit een aantal gebouwen en proefvelden.

Waterrecreatiegerelateerde functies

De verbinding tussen het water en het dorp Lisse kan versterkt worden door de realisatie van waterrecreatie en het leggen van een verbinding tussen de waterrecreatie, het centrum van Lisse en de Kaag. Voor de ontwikkeling van de waterrecreatie (mogelijk geconcentreerd in een soort watersportcentrum) en het leggen van een verbinding naar het centrum zal een concreet plan worden opgesteld. Waterrijk wonen kan onderdeel uitmaken van dit plan.

In de omgeving van de 3^e Poellaan kan een tweede haven met mogelijk verblijfs-mogelijkheden ontwikkeld worden. De noordelijke haven is een verenigingshaven. De zuidelijke haven kan een privaat karakter krijgen.

Park

Door de opgave om binnen de rode contour de komende jaren ruim 700 woningen te realiseren kan de groene ruimte binnen de contour onder druk komen te staan. De gemeente wijst daarom drie locaties aan binnen de rode contour die groen blijven of worden.

Zoekgebied Camperplaatsen

Er is behoefte aan een vaste plek voor campers binnen de gemeente. Nu al zijn er camperplaatsen met name rond de Keukenhof, maar deze zijn niet gereguleerd. In deze structuurvisie wordt een zoekgebied voor camperplaatsen aangewezen ten noordoosten en zuidwesten van Halfweg. In de nog op te stellen beleidsnota Economie, recreatie en toerisme wordt dit beleid verder uitgewerkt.

Veilige oversteekplaatsen

Op een aantal locaties in de gemeente is sprake van een onveilige oversteeksituatie. Het realiseren van veilige oversteeklocaties wordt waar mogelijk meegekoppeld met lopende ontwikkelingen (bijvoorbeeld de gebiedsvisie Keukenhof).

Het realiseren van een veilige oversteekplaats bij Halfweg kan gecombineerd worden met de realisatie van camperplaatsen.

HOV-verbinding en haltes

Onderzocht moet worden hoe het tracé van een hoogwaardig openbaar vervoerverbinding (HOV) en haltes het beste kunnen worden ingepast. De HOV verbindt de Haarlemmermeer, Hoofddorp-Nieuw-Vennip en Sassenheim/Noordwijk of Leiden waardoor Lisse op het

projectnr. 202265
8 augustus 2011

Vastgesteld 15-09-2011
Structuurvisie Lisse

tracé komt te liggen. De HOV-verbinding is belangrijk om automobilisten een goed openbaar vervoer alternatief te bieden en Lisse goed bereikbaar te houden.

Ontwikkeling van een transferiumfunctie nabij Bloementuin de Keukenhof kan hier mogelijk een bijdrage aan leveren. In overleg met de Provincie Zuid-Holland wordt onderzoek gedaan naar de mogelijke tracés.

8 Van beleid naar Uitvoering

Een visie als de Toekomstvisie Lisse 2020 staat of valt bij de haalbaarheid en uitvoering ervan. De Toekomstvisie is opgesteld in nauwe samenspraak met de inwoners en het maatschappelijk middenveld. Door verwerking van de ambities en plannen in het ruimtelijke kader van deze Structuurvisie is de uitvoerbaarheid een stap dichterbij gekomen. Ook de uitvoeringsparagraaf biedt de ondersteunende elementen voor een goede financieel-economische basis voor de ontwikkeling van programma's en projecten.

Gemeente als netwerkspeler

De gemeente laat daarbij partijen doen waar ze goed in zijn en richt zich zelf op regisseren (kaderstelling en richting geven), faciliteren en activeren.

Publiek-private samenwerking

Lokaal regisseert de gemeente de doorwerking van beleid naar uitvoering en faciliteert zij concrete ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen. Daar waar het private partijen betreft zal de gemeente al in de initiatieffase betrokken zien te raken in het proces.

Maatschappelijk ondernemerschap

Daar waar het ontwikkelingen rond maatschappelijke organisaties betreft zal de gemeente maatschappelijk ondernemerschap toepassen. In de praktijk betekent dit dat de gemeente beleidsdoelen formuleert niet in de vorm van producten, maar in de vorm van maatschappelijke effecten. Zo ontstaat meer ruimte voor ondernemerschap, innovatieve aanpakken en het aangaan van nieuwe samenwerkingsverbanden tussen uitvoerende partijen, terwijl het gewenste effect wordt behaald.

Veranderende dienstverleningsconcepten

Met een aangepaste rol van de overheid is ook een nieuwe blik nodig op de dienstverleningsvorm.

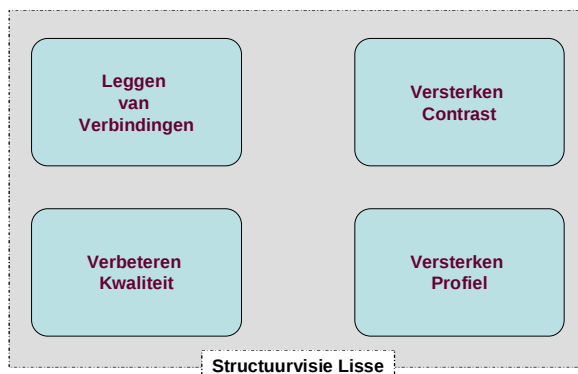
Promotor

De gemeente gaat de komende jaren nog intensiever en verdergaand samenwerken met Hillegom, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen. Regionaal is de gemeente in het samenwerkingsverband met de omliggende gemeenten dan ook vooral actieve promotor van samenwerking met oog voor de Lissesse belangen en bewaker van de Lissesse identiteit. Waar nodig en mogelijk zoekt Lisse het zelfs hogerop en vormt zij verbanden op internationaal niveau met als doel de regio nog meer op de kaart te zetten en nog beter aansluiting te zoeken bij innovatieve ontwikkelingen.

8.1 Programma's en Projecten

In de benoemde programma's zijn de doelen van deze programma's benoemd. Door middel van het doorvertalen van de programmadoelen naar specifieke projecten worden deze, door uitvoering van de projecten tot realisatie gebracht.

Programma's



Leggen van verbindingen

- verbindingen over de ringvaart
- verbinding Keukenhof-Centrum
- landgoedzone De Engel
- heroriëntatie functie brug Lisserbroek
- Ontsluiting centrum
- Veilige oversteekplaatsen
- P+R nabij Keukenhof in relatie tot HOV
- Fietsverbinding Noordwijkerhout
- Ontsluiting bedrijventerreinen

Versterken contrast

- Inbreidings- en herstructureringslocaties
- Uitvoering Gebiedsvisie Keukenhof
- Herstructurering glastuinbouw
- Verbeteren sportpark (exclusief zwembad en ijsbaan)
- Landgoedzone Stationsweg
- Uitplaatsen bedrijven naar bedrijventerreinen
- Cultuurhistorie behouden.

Verbeteren kwaliteit leefomgeving

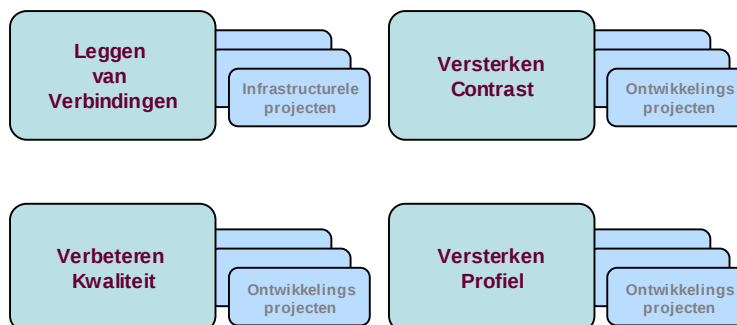
- Aanleg natuurvriendelijke watergangen en vergroten wateroppervlak
- Herstel watergangen
- Streekbeplanting (aanleg heggen bollengebied)
- Tulpenpad
- Groen in het Dorp
- Uitbreiding EHS
- Woonservicegebieden en Wijkservicepunten
- Duurzame stedenbouw
- Beeldkwaliteit

Verstevigen profiel Lisse

- Flower Science Park
- Entrees
- Waterrecreatie

- Centrumplan
- Camperplaatsen
- Evenementen.

Programma's en Projecten



8.2 Randvoorwaarden

Wanneer de uitwerking van Programma's en Projecten plaatsvindt dan zijn er een 2-tal items die bij planontwikkelingen steeds als uitgangspunt moeten worden meegenomen, te weten:

- de klimaat en de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente;
- compensatie bollengrond.

8.3 Uitvoeringsparagraaf: Rol gemeente en Verbanden tussen projecten

De Structuurvisie Vertalen, Verbinden en Versterken van Lisse geeft het kader voor het ruimtelijk planologisch beleid en is daarmee een strategisch beleidsdocument. De gemeente legt hierin haar ruimtelijke beleid(svoornemens) vast en geeft aan op welke wijze zij dit beleid wenst uit te voeren. De gemeente heeft daarvoor programma's en projecten geformuleerd en zal deze al dan niet in samenwerking met private of andere publieke partijen tot realisatie te brengen. De programma's en projecten zijn reeds benoemd in paragraaf 8.1.

8.3.1 Wettelijke kader

De structuurvisie geeft het ruimtelijk planologische en daarmee ook juridische kader. Om in planologisch juridische zin de programma's (en daaruit voortvloeiende projecten zoals opgenomen in deze structuurvisie) mogelijk te maken kunnen de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) worden toegepast. Dit zijn het bestemmingsplan (ook wijzigings- en uitwerkingsplannen), de beheersverordening en het projectbesluit. Om de ambities te verwezenlijken voorziet de structuurvisie in een aantal nader uit te werken projecten. Kijk voor meer informatie op de gemeentelijke website.

Sinds de invoering van de Wro kan met de structuurvisie ook een basis worden gelegd voor het kostenverhaal bij bouwplanontwikkelingen. Hoofddlijn van het wettelijke kostenverhaal⁴ is dat het een verplichting is geworden, om de kosten die tot de grondexploitatie behoren op de partij die tot bouwplanontwikkeling overgaat, te verhalen. In het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is opgenomen welke ontwikkelingen onder de term "bouwplan" worden verstaan. Naast het ruimtelijk juridische kader geeft de Structuurvisie dus ook een financiële basis voor het kostenverhaal. Of en hoe projecten, zoals opgenomen in deze structuurvisie, tot uitvoering worden gebracht, is dus afhankelijk van de financiële haalbaarheid, de ruimtelijke-planologische en juridische haalbaarheid. De structuurvisie dient daarmee een bepaalde mate van zekerheid te geven naar initiatiefnemers van bouwplanontwikkelingen over de door de gemeente gewenste uitvoering van deze ontwikkelingen.

8.3.2 Methodiek kostenverhaal

De methodiek over hoe het kostenverhaal moet worden toegepast is beschreven in de afdeling "Grondexploitatie" (ook wel "grondexploitatiewet" genoemd) van de Wro. Het streven van de wet is de ontwikkelingsplanologie te faciliteren. Overheden en private ontwikkelende partijen krijgen de mogelijkheid om door middel van het sluiten van overeenkomsten en het zonodig opstellen van een exploitatieplan, het kostenverhaal te regelen. Dit is aan de orde wanneer sprake is van bouwplannen die kostenverhaalsplichtig zijn (zie lijst hieronder).

Exploitatieplan en anterieure / posterieure overeenkomsten

Uitgangspunt van de wet is om door middel van het sluiten van anterieure overeenkomsten afspraken omtrent het volledige kostenverhaal vast te leggen. Wanneer het niet mogelijk is om met één of meerdere grondeigenaren overeenstemming te bereiken omtrent dit kostenverhaal, is de gemeente verplicht tegelijkertijd met het vaststellen van het ruimtelijk-planologische besluit ook een exploitatieplan vast te stellen. Na het vaststellen van een exploitatieplan is het nog mogelijk om posterieure overeenkomsten te sluiten binnen de kaders zoals vastgelegd in het exploitatieplan. De hoofddlijn van de gemeente Lisse is dat het sluiten van anterieure overeenkomst de voorkeur heeft, waar nodig zal zij mee-ontwikkelen en bij ontwikkelingen waar dit echt nodig is, deze mogelijk te maken door actief deel te nemen als grondeigenaar.

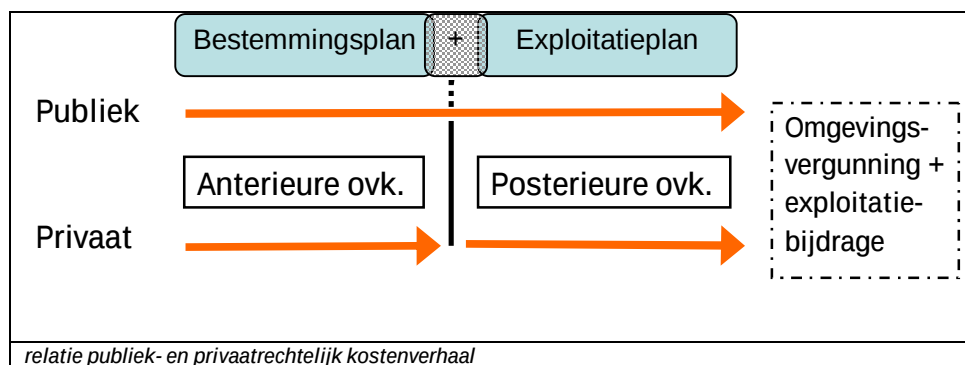
Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor: - de bouw van een of meer woningen; - de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; - de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen; - de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd; - de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt; - de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.
<i>definitie bouwplan art. 6.2.1 Bro zoals geldend op 1-11-2010</i>

⁴ kostenverhaal: de gemeente verhaalt de kosten die zij moet maken om planontwikkelingen van derden (de ontwikkelende partijen) mogelijk te maken.

De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan:

- § wanneer het kostenverhaal "anderszins verzekerd" is door anterieure overeenkomst(en); en
- § wanneer het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- § het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Hiertoe dient de gemeenteraad expliciet een besluit te nemen tegelijkertijd met het vaststellingsbesluit van het ruimtelijke plan dat de bouwplanontwikkeling mogelijk maakt.



In de Wro zijn drie criteria opgenomen ten aanzien van de verdelingssystematiek. De exploitatiekosten worden op de grondeigenaren verhaald op grond van het beginsel van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen. Deze toets geldt alleen voor de locatie als geheel, niet per bouwperceel binnen een locatie;

Toerekenbaarheid: er moet een causaal verband zijn tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten. De werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn zonder dat plan of de kosten worden mede gemaakte ten behoeve van dat plan;

Proportionaliteit: indien meerdere gebieden baat hebben bij een werk, maatregel of voorziening moeten deze naar evenredigheid (neergelegd in expliciet gemaakte verdeelmaatstaven) worden verdeeld. Dat betekent dat de gemeente transparant en gemotiveerd moet aangeven volgens welke systematiek de kosten zijn toegerekend.

In het exploitatieplan (of de anterieure overeenkomst) kunnen ook locatie-eisen en het bepalen van een tijdvak danwel fasering, aantallen woningen voor sociale huur en particulier opdrachtgeverschap, worden opgenomen. Het is verstandig om daarvoor de basis in de structuurvisie en bestemmingsplannen te leggen waarmee een concrete uitwerking in het exploitatieplan wordt gerealiseerd.

8.3.3 Huidig beleid

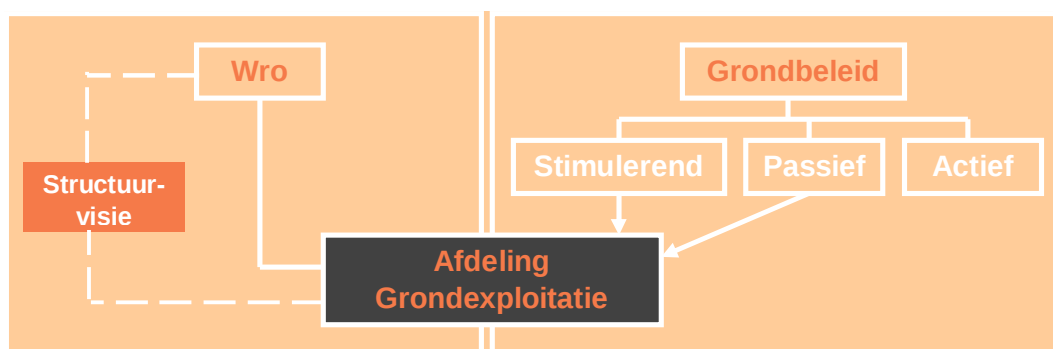
Het beleid zoals opgenomen in deze structuurvisie is grotendeels een voortzetting van het beleid zoals neergelegd in de Toekomstvisie en bestaande beleidsdocumenten zoals genoemd in hoofdstuk 2. Ten aanzien van het grondbeleid heeft de gemeente in 2010 een "Nota Grondbeleid" vastgesteld. In deze Nota Grondbeleid heeft de gemeente als doelstellingen verwoord:

1. het bevorderen van maatschappelijk gewenst ruimtegebruik: ontwikkelingen worden in eerste instantie overgelaten aan de markt, dat wil zeggen dat de gemeente ondersteunt middels publiekrechtelijke beslissingen. Mocht de

ontwikkeling niet geheel tot stand komen zonder inbreng van de gemeente, dan zet zij haar privaatrechtelijke instrumenten in. Als een ontwikkeling, b.v. realisatie van een maatschappelijke voorziening, niet tot stand komt zonder de gemeente, speelt zij een actieve rol.

2. het verhogen van de kwaliteit van het ruimtegebruik: dit kan door bijvoorbeeld bij particuliere grondexploitatie locatie-eisen en eisen aan woningbouwcategorieën te stellen;
3. het bevorderen van een evenwichtige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, eigenaren, ontwikkelaars en de overheid.

De gemeente zal dus veelal gebruik maken van het anterieure en posterieure spoor om het kostenverhaal te regelen.



relatie Wet ruimtelijke ordening, Structuurvisie en Afdeling Grondexploitatie ten behoeve van het kostenverhaal

De gemeente legt het kostenverhaal vast in exploitatieovereenkomsten met een private partij. Onderwerpen in deze (anterieure) exploitatieovereenkomsten zijn dezelfde als die in een exploitatieplan (moeten) worden geregeld. Ook te betalen fondsbijdragen of een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen dienen in deze exploitatieovereenkomsten te worden opgenomen.

8.3.4 Grondbeleidsinstrumenten in relatie tot Structuurvisie

Basis structuurvisie voor kostenverhaalsinstrumenten

Het kostenverhaal biedt ook de mogelijkheid om kosten die gemaakt worden buiten het directe exploitatiegebied te verhalen. Ten aanzien van deze laatste kosten speelt de structuurvisie een belangrijke rol. Deze kosten, ook wel bovenplanse of bovenwijkse voorzieningen genoemd, kunnen alleen worden verhaald als daarvoor een basis is gelegd in de structuurvisie. De mogelijkheden tot het verhalen van deze kosten zijn via het publiekrechtelijke spoor (het exploitatieplan) beperkter dan via het privaatrechtelijke spoor (anterieure overeenkomst). De wet maakt het onderscheid tussen het verhaal van kosten voor bovenwijkse/bovenplanse voorzieningen, het verevenen van positieve exploitaties en negatieve exploitaties, fondsvorming en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Bovenwijkse voorzieningen

Het is mogelijk dat voor de planontwikkeling kosten worden gemaakt ten behoeve van werken, werkzaamheden en maatregelen die gedeeltelijk of geheel buiten het exploitatiegebied plaatsvinden. Deze kosten kunnen via het exploitatieplan worden verhaald. Hiervoor gelden de drie criteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Bij kostenverhaal via een anterieure overeenkomst behoeven deze criteria niet te worden

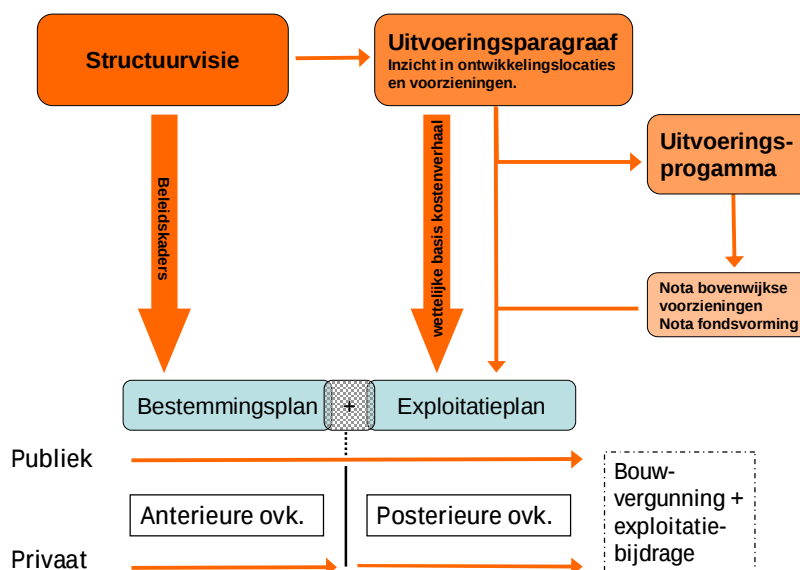
toegepast en is het een onderhandelingskwestie. Om deze kosten te kunnen verhalen is het voor de motivatie en onderbouwing verstandig om deze ontwikkelingen en voorzieningen in de structuurvisie op te nemen.

Bovenplanse verevening door fondsbijdragen

Om kosten te verhalen voor kosten van werken en werkzaamheden die niet binnen één exploitatiegebied vallen maar voor meerdere exploitatiegebieden worden gemaakt is het mogelijk om via het exploitatieplan (dus afdwingbaar) een fondsbijdrage op te nemen. Hiertoe is het noodzakelijk om een fonds in te stellen. Dit kan verder worden uitgewerkt in een nota en/of statuten voor een fonds bovenwijkse voorzieningen. Hiervoor is het wel noodzakelijk dat in de structuurvisie aanwijzingen zijn opgenomen over de bestedingen die ten laste van dit fonds zullen komen. Ook gelden hierbij de drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Bovendien dienen de bijdragen die in het fonds zijn gestort binnen de planperiode te worden besteed/onttrokken ten behoeve van de werken en werkzaamheden waarvoor het fonds was ingesteld.

Bovenplanse verevening door bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen

Ook is de structuurvisie de noodzakelijke onderlegger voor het vragen van een bijdrage voor "ruimtelijke ontwikkelingen". Hierbij kan gedacht worden aan maatschappelijk belangrijke functies, zoals natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur. In verband hiermee dienen de ruimtelijke ontwikkelingen in de structuurvisie duidelijk te zijn beschreven en/of op een visiekaart zijn ingetekend. Uit de projectenlijst blijkt welke verwachte ontwikkelingen binnen de gemeente spelen en de gewenste mogelijke vereveningsaspecten in relatie tot die ontwikkelingen spelen. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 8.3.6. De drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit behoeven voor deze bijdrage niet te worden toegepast. Deze bijdrage is alleen op vrijwillige basis af te spreken en in een anterieure overeenkomst vast te leggen. Het opnemen hiervan in een exploitatieplan is niet mogelijk en daarmee dus niet afdwingbaar via het publiekrecht. De afspraken moeten betrekking hebben op een concrete gebiedsontwikkeling en voldoen aan de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur.



schema relatie kostenverhaal - SV

8.3.5 Verevening en Fondsvorming

Om kosten te kunnen verevenen dient sprake te zijn van verdien- en tekortlocaties. Deze structuurvisie geeft een beschrijving van de projecten die in de komende jaren zijn voorzien om tot uitvoering te worden gebracht (Kijk voor meer informatie op lisse.nl). Hierbij is onderscheid te maken in:

1. projecten met een positief exploitatiesaldo (verdienlocaties of kostendragers);
2. projecten waar geen directe financiële opbrengsten worden gerealiseerd, zoals de aanleg van infrastructurele voorzieningen (tekortlocaties).

Bij de eerste categorie gaat het om projecten die gerelateerd zijn aan exploitatiegebieden kosten en opbrengsten worden gegenereerd, waarbij sprake is van een positief exploitatiesaldo. Dit zijn zogenaamde kostendragers. De tekortlocaties (locaties met een negatief exploitatiesaldo) zijn locaties waarin bijvoorbeeld alleen infrastructurele voorzieningen worden aangelegd of de aanleg van een natuurgebied waartegenover geen financiële baten staan. Ook ontwikkelingen waarbij de exploitatie niet sluitend is, dus een tekort in de exploitatie bestaat (bijvoorbeeld bij herstructureringslocaties) vallen hier onder.

Het kader is in deze structuurvisie opgenomen. Verdere uitwerking (ramingen van de bedragen en de wijze van fondsvorming en -bijdragen) vindt plaats in een op te stellen Nota Bovenwijkse voorzieningen en Nota Fondsvorming.

Fondsvorming

De scope van de structuurvisie heeft vaak een langere geldingsduur dan een bestemmingsplan (10 jaar). Niet alle benoemde projecten zullen op korte termijn in ontwikkeling worden genomen. Wel is op het moment van de vaststelling een inschatting gemaakt van de ontwikkelingen ten aanzien van projecten die als kostendrager kunnen dienen en de potentiële tekortlocaties opgenomen. Er bestaat dus een vereveningsbasis

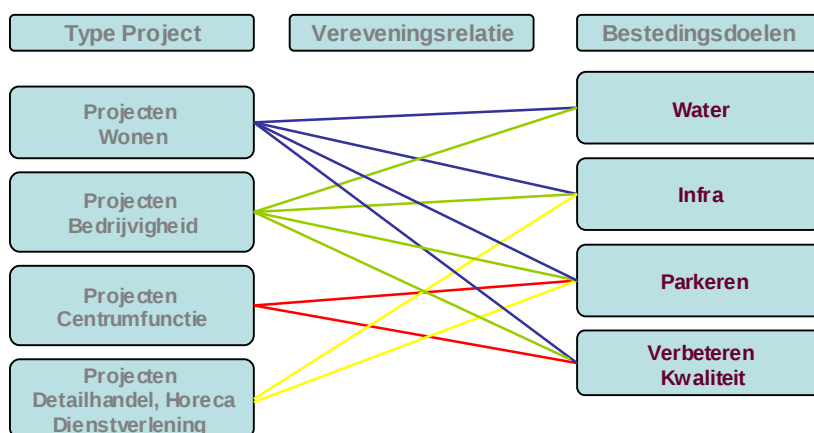
ten aanzien van het kostenverhaal waartoe deze structuurvisie de grondslag legt. Stortingen in een fonds kunnen pas plaatsvinden wanneer over de bijdragen afspraken zijn gemaakt en vastgelegd in anterieure overeenkomsten en wanneer het ruimtelijke plan concreet in procedure wordt gebracht. Op het moment dat de fondsbijdrage in de exploitatieopzet wordt opgenomen dient bekend te zijn aan welke posten het fonds besteed gaat worden.

De verantwoording van de toedeling van de bestedingsdoelen verloopt via een jaarlijkse bijstelling van de nota Bovenwijkse voorzieningen en loopt gelijk met de begrotings- en jaarrekeningcyclus van de gemeente. De wijze van uitvoering van het fondsstelsel (Nota Fondsvorming) en de toekomstige fondsverdeling wordt eveneens gekoppeld aan de jaarlijkse begrotingscyclus. Op deze wijze wordt verantwoording over de kostenverdeling afgelegd en blijft voldoende flexibiliteit over om in te spelen op de ruimtelijke dynamiek en voortschrijdende inzichten en is tevens meer politiek-bestuurlijke sturing mogelijk. Het bovengenoemde afwegingskader is daarbij leidend voor de toekenning van nieuwe concrete bestedingsdoelen en de hoogte van de bijdrage, vallend binnen de categorieën zoals in het schema is aangegeven. De grondslag voor de fondsafdracht wordt verder geconcretiseerd in de Nota Fondsvorming. In grote lijnen wordt voor de infrastructuur de afdracht bepaald door middel van de toenames van de verkeersbewegingen, voor het water de toename verhard oppervlak, voor parkeren en verbetering kwaliteit wordt de toename van het inwoneraantal als grondslag genomen.

8.3.6 Economische uitvoerbaarheid Structuurvisie

Voortvloeiend uit de wensen van de gemeente ten aanzien van de uitvoerbaarheid van de in deze structuurvisie benoemde projecten en het daaraan gerelateerde kostenverhaal zijn de volgende vereveningsrelaties benoemd. Deze gelden zowel voor de bovenplanse verevening via fondsbijdragen als via bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Schema koppeling tussen
typen grondexploitaties en bestedingsdoelen



vereveningsrelaties projecten en bestedingsdoelen

De fondsen worden gevoed door projecten en leveren een bijdrage aan de bestedingsdoelen. Deze projecten zijn gecategoriseerd, waarbij de bestedingsdoelen aansluiten op de beleidsdoelstellingen. Ook geeft het de vereveningsrelaties weer tussen tekort- en verdienlocaties.

Binnen de gemeente Lisse zijn projecten te benoemen die qua type exploitatiegebied verschillend zijn. Deze verschillende exploitatiegebieden zijn in 4 hoofdcategorieën onder te verdelen:

1. Woningbouw; nieuwe of te herstructureren woningbouwlocaties;
2. Bedrijvigheid; nieuwe bedrijfslocaties, herstructurering glastuinbouwlocaties;
3. Centrumfunctie;
4. Detailhandel, Horeca en Dienstverlening; nieuwe horecalocaties.

Dit kunnen projecten zijn die tot de zogenaamde verdienlocaties behoren. Verder zijn er projecten voor de realisatie van maatschappelijke voorzieningen, sport-, recreatieve en natuur-/groenontwikkelingen en infrastructuur. Dit zullen veelal "tekortprojecten" waartoe een bijdrage uit een fonds nodig is om de projecten haalbaar te maken.

De bestedingsdoelen zijn ingedeeld in 4 categorieën, te weten:

1. water
2. infra
3. parkeren
4. verbeteren kwaliteit

De reden om in deze structuurvisie te kiezen voor een aantal categorieën heeft te maken met de ruimtelijke dynamiek binnen de gemeente (de planhorizon en het karakter van de structuurvisie (beleid op hoofdlijnen)). Binnen deze categorieën is een aantal bestedingsdoelen genoemd. De bestedingsdoelen hebben betrekking op fysieke ontwikkelingen. Het stelsel is schematisch vastgelegd in paragraaf 8.3.6.

Criteria toedeling bestedingsdoelen

In de op te stellen nota Bovenwijkse voorzieningen wordt de toedeling van de bestedingsdoelen uitgewerkt voor de komende jaren (periode 2011-2015). De richting waarin deze invulling gaat plaatsvinden verloopt in ieder geval via de volgende (afwegings)criteria zijn opgenomen:

1. Er moet sprake zijn van een nieuwe voorziening of het ingrijpend aanpassen cq. verbeteren van een bestaande voorziening (regulier onderhoud/verbetering van voorzieningen als beheermaatregel vallen hier niet onder);
2. De realisering van een nieuwe voorziening of het ingrijpend aanpassen cq. verbeteren van een bestaande voorziening dient een (ruimtelijke en/of functionele) samenhang te hebben met één of meerdere gebieden dan wel een ruimtelijke ontwikkeling binnen de gemeente;
3. De voorziening moet het nut van één exploitatiegebied overstijgen en meerdere gebieden moeten profijt hebben van de voorziening.

8.3.7 Uitvoeringsprogramma Structuurvisie en Actualisatie

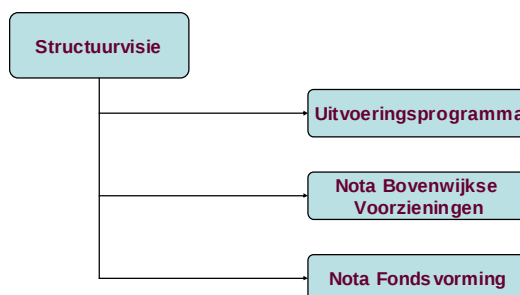
De reden om de projectenlijst als een uitvoeringsprogramma op te nemen heeft enerzijds te maken met het dynamische karakter van het uitvoeringsprogramma en anderzijds met de gewenste koppeling aan de raadsyclus. Wijzigingen dan wel aanvullingen in en op het

uitvoeringsprogramma hebben daarmee niet tot gevolg dat de structuurvisie in procedurele zin wordt herzien dan wel herijkt. Concreet dienen ter uitwerking van deze structuurvisie de volgende nota's worden uitgewerkt:

- Nota Bovenwijkse voorzieningen
- Nota Fondsvorming

Wanneer nieuwe initiatieven of projecten tot ontwikkeling worden gebracht die geen basis hebben in de structuurvisie worden deze opgenomen in het uitvoeringsprogramma behorende bij deze structuurvisie. Door verdergaande planuitwerking dient naast het uitvoeringsprogramma ook de nota Bovenwijkse Voorzieningen te worden geactualiseerd. Gekoppeld aan deze structuurvisie zijn een jaarlijks te actualiseren uitvoeringsprogramma en een nota Bovenwijkse Voorzieningen. Hiertoe blijft de basis van de structuurvisie bestaan en wordt de actualiteit gewaarborgd door het programma en de nota.

Uitwerking en Actualisatie Structuurvisie



8.3.8 Wet voorkeursrecht gemeenten

De structuurvisie kan tevens een basis bieden voor de aanwijzing van gronden voor een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Het aanwijzen van gronden voor een voorkeursrecht kan hierbij zinvol zijn ten behoeve van een actief grondbeleid danwel als ondersteuning in de samenwerking met private partijen. In het huidige grondbeleid van de gemeente is bepaald dat de gemeente in beginsel stimulerend grondbeleid voert. Indien een ontwikkeling niet tot stand komt zonder de gemeente, zal zij een actieve rol spelen. Daarbij kan de vestiging van voorkeursrechten de gemeente ondersteunen. Een voorkeursrecht dat wordt gevestigd op basis van een vastgestelde structuurvisie, is geldig voor een periode van drie jaren (artikel 2, 4 en 9 Wvg). Het voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie jaar na vaststelling van de structuurvisie, tenzij voor dat tijdstip een bestemmingsplan of projectbesluit wordt vastgesteld.

8.4 Planning, Prioriteiten

De te leggen projectprioriteiten en de planning worden nader uitgewerkt in het Uitvoeringsprogramma. De projectenlijst geeft een indicatie van de te realiseren projecten. Deze moet verder worden geconcretiseerd als Uitvoeringsprogramma met een

projectnr. 202265
8 augustus 2011

Vastgesteld 15-09-2011
Structuurvisie Lisse

bijbehorende planning. Dit kan wanneer meer inzicht is verkregen in de financiële uitwerking van de Nota Bovenwijkse Voorzieningen en Fondsvorming. Ook zal dan meer inzicht worden verkregen in de financiële uitwerking van de verschillende tekort- en verdienlocaties.