

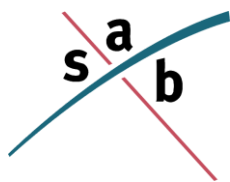
bestemmingsplan, toelichting

3^e Poellaan 103

Gemeente Lisse

Datum: 22 juni 2017
Projectnummer: 140473.01
ID: NL.IMRO.0553.bp3epoellaan103-vgx1





SAB
Jacob Bontiusplaats 8
1018 LL Amsterdam
tel: 020 - 5205402
fax: 026 - 357 66 11

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Ligging projectgebied	3
1.3	Onderliggend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Bestaande situatie	8
2.3	Integrale afweging aanpassen bestemming	12
3	Beleid en regelgeving	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Regionaal beleid	19
3.5	Gemeentelijk beleid	22
4	Milieu- en omgevingsaspecten	26
4.1	Inleiding	26
4.2	Milieu-aspecten	26
4.3	Omgevingsaspecten	32
5	Economische uitvoerbaarheid	36
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7	Wijze van bestemmen	38
	Bijlage	
	– Bijlage 1: Nota zienswijzen	

1 Inleiding

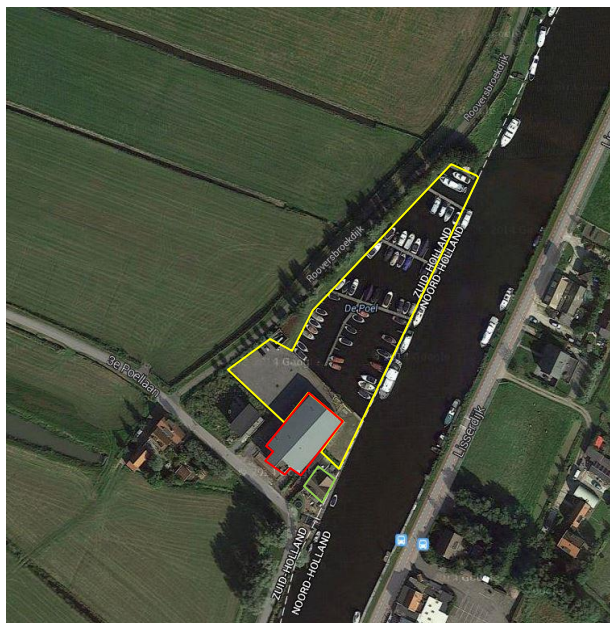
1.1 Aanleiding en doelstelling

De familie Van der Meer heeft jachthaven 'De Poel' met bijbehorend bedrijfsgebouw in bezit. De jachthaven bevindt zich aan de 3^e Poellaan te Lisse. Voormalig was hier ook een scheepswerf gevestigd waarvoor een relatief groot bedrijfspand is opgericht. De familie woont al jaren in de naastgelegen woning. Deze woning ligt ingeklemd tussen het bedrijfsgebouw van de jachthaven en de ringvaart van de Haarlemmermeer. De bedoeling is de scheepswerf te beëindigen en de jachthaven (verder) te ontwikkelen tot recreatieve trekpleister. Daarbij wordt niet alleen ingezet op watersportliefhebbers die gebruik maken van de jachthaven, maar men wil ook verblijfsmogelijkheden aanbieden. Hiervoor zal het bedrijfsgebouw verbouwd worden waarbij op de eerste verdieping 9 recreatieappartementen worden gerealiseerd. Het vigerende bestemmingsplan staat dit niet toe. Het gebouw heeft hierin de bestemming 'Bedrijf', waarbinnen recreatie-appartementen niet mogelijk zijn. Zie meer in detail paragraaf 1.3. Desalniettemin wil de gemeente medewerking verlenen aan het initiatief. Er wordt daarvoor enerzijds en allereerst afgeweken van het bestemmingsplan middels een afwijkingsbesluit ingevolge de Wabo. Daarna wordt een bestemmingsplan vastgesteld, waarmee het nieuwe gebruik zijn definitieve beslag krijgt.

1.2 Ligging projectgebied

De locatie is gelegen ten zuiden van de kern Lisse, aan de 3^e Poellaan, gelegen in de Poel polder. De 3^e Poellaan eindigt bij de ringvaart van de Haarlemmermeer en gaat hier, middels een scherpe bocht, over in de Hellegatspolder. Deze loopt langs de ringvaart verder naar het zuiden. Ter hoogte van haakse bocht bevindt zich een kleine cluster bebouwing. Het betreft drie woningen en het bedrijfsgebouw horende bij de jachthaven De Poel.

De jachthaven mondt uit in de ringvaart en van hieruit zijn bijvoorbeeld de Kagerplas- en gemakkelijk te bereiken. Op het kaartbeeld op de volgende pagina is de cluster bebouwing goed te zien. Hierop ook aangegeven de jachthaven (geel), de woning van de eigenaar (groen) en het bedrijfsgebouw (rood). Het voorliggende plan betreft de verbouw van het bedrijfsgebouw teneinde deze geschikt te maken voor recreatie-appartementen.



Luchtfoto met aanduiding bedrijfsgebouw (rood omkaderd), woning (groen) en jachthaven (geel)

Het bedrijfsgebouw en de jachthaven maken onderdeel uit van het plangebied, doch de woning niet. Deze heeft een van het bedrijf onafhankelijke bestemming Wonen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Bovendien verandert er niets aan de woning.

1.3 Onderliggend bestemmingsplan

Voor het plangebied gold het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Lisse d.d. 09 december 2013 en inmiddels onherroepelijk.



Uitsnede bestemmingsplan Landelijk Gebied; bedrijfsgebouw rood omkaderd

Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Bedrijf'. Daarnaast zijn de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - scheepsbouw' en 'jachthaven' opgenomen. Het gehele gebied bevindt zich in een vrijwaringszone van een nabij gelegen molen en een deel van de bestemming 'Bedrijf' heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Tot slot is een aanduiding opgenomen dat glastuinbouw niet is toegestaan.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' mag ter plaatse van het bouwvlak gebouwd worden. Het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt één. De maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen bedraagt 6 meter, de bouwhoogte 10 meter. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheepsbouw' betekent dat naast bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten er ook een scheepsbouw- en reparatiebedrijf uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten mag worden uitgeoefend op het perceel. Ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' is uitsluitend een jachthaven toegestaan.

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor waterkering. Er mag alleen gebouwd worden indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken.

De molenbiotoop legt restricties op aan de bouwhoogte van nieuwe ontwikkelingen. Binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht en mag geen beplanting aanwezig zijn met een hoogte die meer bedraagt dan 1/100 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek. Hiervan kan onder voorwaarden worden afgeweken door het bevoegd gezag.

Onderhavig project is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan omdat binnen de bestemming 'Bedrijf' geen ruimte is voor gebruik als recreatieappartementen. De interne verbouwing tot appartementen is verder niet in strijd met de bouwregels van het geldende bestemmingsplan, ook niet met de dubbelbestemming en de gebiedsaanduiding. Om de bestemming 'recreatieappartementen' ter plaatse mogelijk te maken dient een 'postzegelbestemmingsplan' te worden opgesteld. Na vaststelling van het bestemmingsplan krijgt het nieuwe gebruik zijn definitieve beslag.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het projectgebied beschreven. Daarnaast komen in dit hoofdstuk de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aan bod door middel van een projectbeschrijving. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante ruimtelijke beleid. In hoofdstuk 4 komt de haalbaarheid van het project aan de orde, oftewel de omgevings- en milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de economische uitvoerbaarheid besproken, in hoofdstuk 6 volgen de resultaten van de maatschappelijke procedure en in hoofdstuk 7 wordt de juridische regeling uiteengezet.

2 Planbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Lisse is gelegen op Holocene gronden. Na de laatste ijstijd (10.000 jaar geleden) was er sprake van een zeespiegelstijging als gevolg van een temperatuurstijging. Hierdoor werd de afwatering van het gebied belemmerd en kon zich op grote schaal veen vormen (Basisveen). Verdere zeespiegelstijging resulteerde in overstromingen (8000-4000 jaar geleden) waarbij pakketten zand werden afgezet in de vorm van strandwallen, evenwijdig aan de kustlijn. Verder van de kust werden lichtere zeekleien afgezet. Ongeveer 4800 jaar geleden vormden de strandwallen een vrijwel gesloten rij en werd het gebied opnieuw nat en trad veenvorming op (Hollandveen). De jonge duinen langs de kust zijn ongeveer 900 jaar geleden gevormd.



Topografische atlas, 1857

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

De strandwal zorgde voor droge voeten omdat deze hoger lag dan de rest van de omgeving. De zandgronden zorgden tevens voor een ideale ondergrond voor landbouw en veeteelt.

Zodoende ontstonden diverse wegdorpen tussen Haarlem en Leiden, waar Lisse er één van is. Na de val van het Romeinse Rijk in 476 na Christus vond er een grote omslag plaats. De Romeinen trokken weg uit Nederland, waardoor binnen Nederland een volksverhuizing van verschillende stammen op gang kwam. Pas vanaf de 8^e eeuw werden de strandwallen weer meer en meer bewoond en nam de bevolking weer toe. Het jaartal van de stichting van Lisse is onbekend. De eerste vermelding van het dorp Lisse dateert uit de 12^e eeuw. In 1198 wordt het toenmalige Lis voor het eerst in geschriften genoemd. De bewoning concentreerde zich aan het huidige Vierkant.

In de 10^e en 11^e eeuw worden in steeds grotere mate kastelen en versterkte hoeven gerealiseerd. Deze duiden op een toenemende macht van al dan niet adellijke grootgrondbezitters die een overheersende positie innamen en hun grond verpachtten aan boeren. De bevolkingsgroei nam in de Bollenstreek voor het eerst sinds eeuwen weer toe. Door het verdwijnen van de bossen en de opkomst van nieuwe industrieën in de omgeving, zoals bierbrouwerijen en steenbakkerijen, werd de vraag naar een andere brandstof groot. Hierdoor ontstond veel werk in de veenwinning. Het afgraven van het veen en het inklinken (verlaging van het maaiveld) van het veen ten oosten van Lisse zorgde vanaf de 14^e eeuw voor toenemende wateroverlast. Vele akkers waren niet meer geschikt voor de verbouw van gewassen, waardoor men genoodzaakt werd over te stappen op veeteelt. Alleen op het hoger gelegen duin was het nog mogelijk om de groente- en fruitteelt voor te zetten. In eerste instantie werd getracht via afvoersloten en de voor de zandwinning gegraven zandsloten, het water af te voeren. Vanaf de 16^e eeuw was het niet meer mogelijk om het gebied via een natuurlijke manier te ontwateren.

De eerste molens werden aangelegd die het overtollige water naar bijvoorbeeld het Haarlemmermeer maalden. De Lisserpoelmolen is een nog aanwezige molen uit die tijd. Rond de 17^e eeuw werden om de weilanden heen kaden aangelegd, waardoor de zo ontstane polders met kleine molens konden worden bemalen en drooggelegd. Zo ook de poelpolder, waar het plangebied aan grenst. Binnen de poelpolder was een moerasachtig eiland aanwezig, de Rooversbroek, welke later een eigen polder werd. In de 16^e en 17^e eeuw lieten welgestelde heren, voornamelijk uit de grote steden als Haarlem en Amsterdam, buitenhuizen bouwen. In Lisse verzezen langs de Heereweg bijvoorbeeld Wassergeest, Meer en Duin, Wildlust en de Keukenhof. In de 18^e eeuw werden deze terreinen in veel gevallen omgezet tot bloembollenland. Vanaf de 19^e eeuw maakten het telen van groente en fruit, evenals de veeteelt plaats voor groot-schalige bloembollenteelt, industrie en havenactiviteiten (visserij).



Lisserpoelmolen

Meer naar het oosten toe werd Lisse omgeven door tal van veenplassen, waarvan de Haarlemmermeer de grootste was. Regelmatig leidde dit meer tot overstromingen van dorpjes en steden in de omgeving bij storm. In 1845 is daarom een ruim 60 kilometer lange Ringvaart voltooid ter drooglegging van de Haarlemmermeer. De ringvaart vormt de gemeentegrens (en de oostelijke grens van het plangebied). Lisse had na de aanleg van de Ringvaart eigenlijk geen (belangrijke) vissersfunctie meer. De Ringvaart kende door de jaren heen vele functies. Die van boezemwater van Rijnland en die van vaarweg waren en zijn de belangrijkste. Destijds ging de aanvoer van grondstoffen voor de landbouw en de detailhandel en bijvoorbeeld kolen voor de stoomgemalen door de Ringvaart. Daarnaast was de Ringvaart van groot belang voor de afvoer van onder meer landbouwproducten uit de voornamelijk agrarische Haarlemmermeerpolder. De Ringvaart fungeert tegenwoordig ook als recreatiewater en ligplaats voor woonschepen.

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Ruimtelijke en functionele context

Het plangebied is gelegen ten westen van de Ringvaart, nabij de poelpolder en maakt onderdeel uit van een klein cluster met bebouwing. Het plangebied ligt ten oosten van de dijk van de Poelpolder en ten zuiden van de Rooversbroekpolder, zodat het oorspronkelijk tot de Kaager plassen gehoord zal hebben. Na de aanleg van de Haarlemmerringvaart zijn er op en langs de dijk diverse bebouwing ontstaan en dat geldt ook voor het cluster bebouwing aan de 3^e Poellaan. Ondanks dat er diverse dorpen in de omgeving liggen, de silhouetten hiervan zichtbaar zijn, en er sprake is van enige verdichting in de meer directe omgeving door bedrijfsbebouwing en woningen, mag toch gesteld worden dat de openheid een belangrijk landschappelijk kenmerk is van het gebied. Het beeld wordt gedomineerd door groen weidegebied, afgewisseld met hogere beplanting, veelal erfbeplanting. De eerder genoemde Lissepoelmolen is een herkenbaar en karakteristiek bouwwerk. Door het ontbreken van wegen met een belangrijke functie voor doorgaand verkeer, kan er in het gebied rust worden ervaren. De ringvaart is een belangrijk structurerend element. Ook de dijk is kenmerkend: zichtbaar is sprake van een reliëf, een klein hoogteverschil tussen dijk en polder.



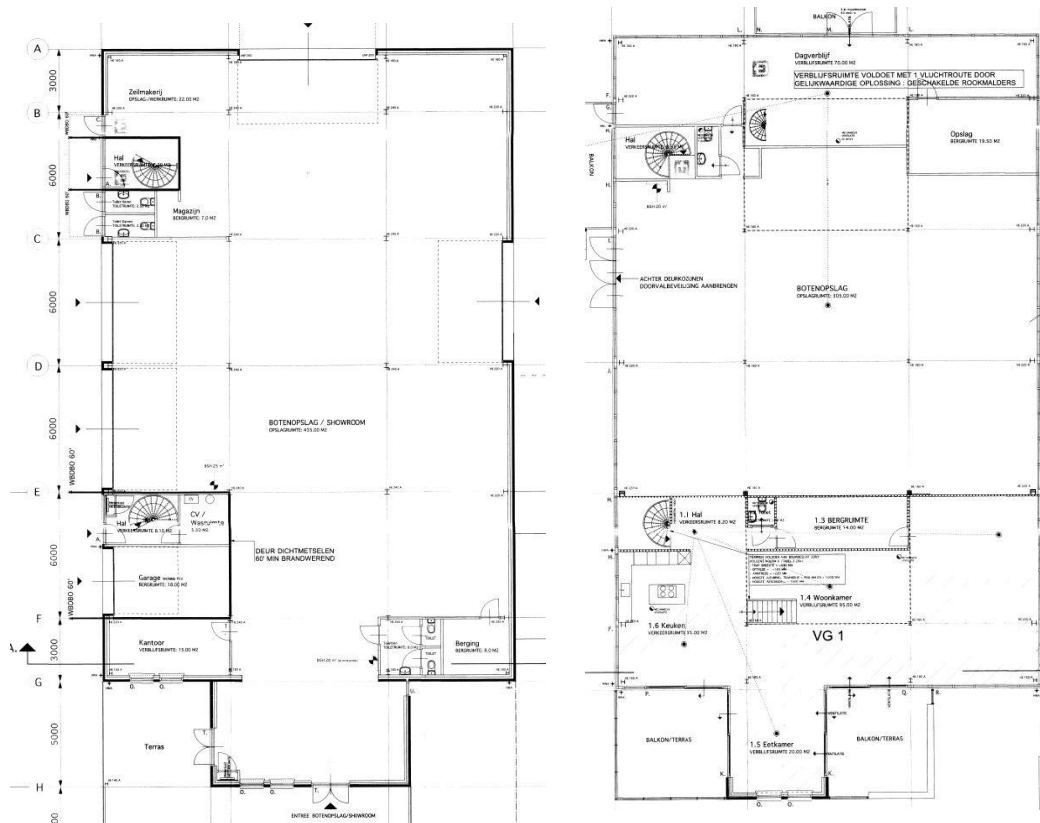
Impressies omgeving

Het gebruik van de omliggende gronden is vooral agrarisch, met name veeteelt en glastuinbouw komt hier voor. De jachthaven en het bijbehorende bedrijfsgebouw maken onderdeel uit van een kleine cluster bebouwing. Hier bevinden zich naast het bedrijfsgebouw nog drie woningen waarbij in één van de woningen een bed en breakfast is gevestigd. Het cluster is omzoomd met (hoogopgaande) begroeiing, gaat deels schuil achter de dijk en maakt daardoor niet echt onderdeel uit van het open weidegebied.

2.2.2 Plangebied en plan

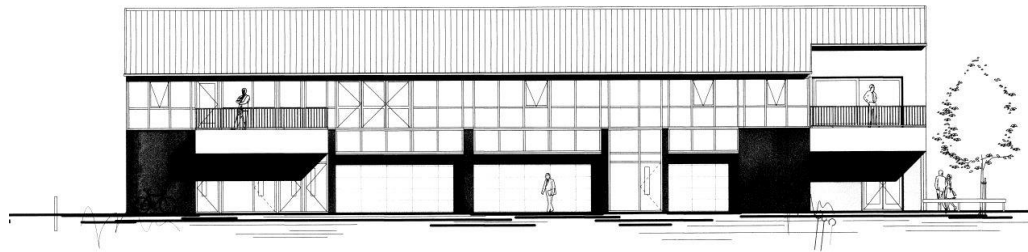
De ringvaart doet momenteel vooral dienst als recreatieve vaarroute. Watersportrecreatie is een belangrijke functie in dit gebied. De ringvaart staat onder andere in contact met de Kagerplassen, die zeer gewild zijn bij zeilers, plezier- en jachtvaart. De Kager- en Braassemerplassen alsook de vele kleine meertjes, vaarten en poelen nemen een grote oppervlakte in en zijn vaak onderling verbonden. Dit, en de eerder vermelde openheid en rust maakt het tot een aantrekkelijk gebied voor watersport en andere vormen van recreatie. Op tal van plaatsen komen derhalve (jacht)havens voor, daaraan gerelateerde horeca, watersportverenigingen, bootverhuurders, scheepswerven e.d..

Het plangebied bestaat uit een scheepswerf en jachthaven. In de bestaande situatie is het gebouw aan de 3^e Poellaan 103 onderdeel van de jachthaven, waar plaats is voor circa 90 boten. Het bedrijfsgebouw waar de appartementen gerealiseerd zullen worden bevindt zich voor op het perceel, tussen de 3^e Poellaan en de jachthaven (zie afbeelding paragraaf 1.2).

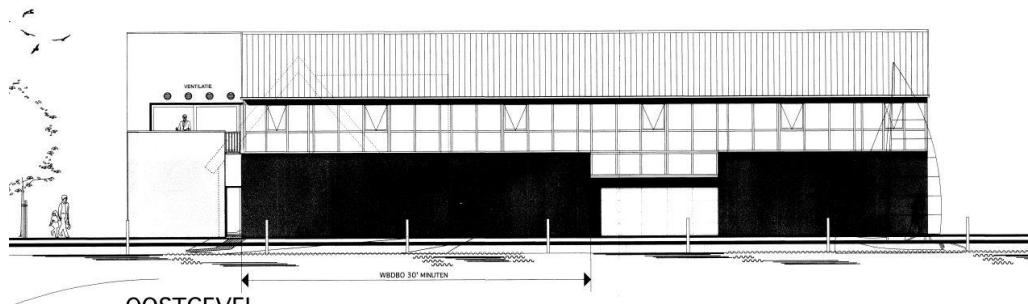


Begane grond en eerste verdieping

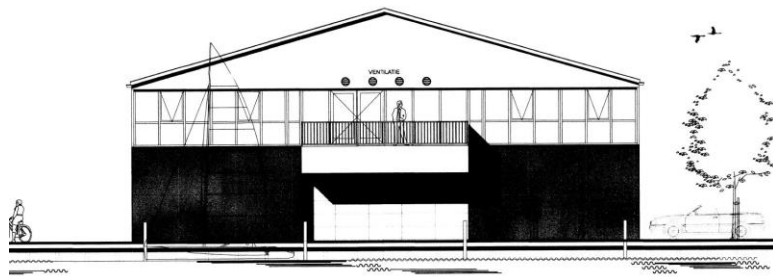
Het grootste gedeelte van het bedrijfsgebouw is ingericht als botenopslag/showroom. De jachthaven wordt veel gebruikt door mensen uit de omgeving welke hier hun boot stallen en in onderhoud hebben. In de winter worden boten opgeslagen in het bedrijfsgebouw en vindt er onderhoud aan de boten plaats. Het betreft een bij elkaar ho- rend complex dat altijd als zodanig gefunctioneerd heeft.



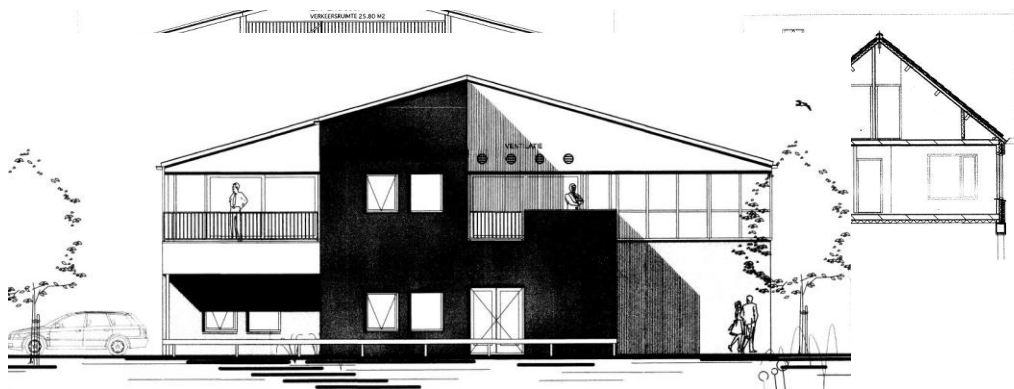
WESTGEVEL



OOSTGEVEL



NOORDGEVEL



ZUIDGEVEL GEVEL 3e POELLAAN

Gevelaanzichten bestaand bedrijfsgebouw

Het plan betreft het verbouwen van het bedrijfsgebouw waarbij op de eerste verdieping 9 recreatieappartementen worden gerealiseerd. Het gebouw wordt alleen intern verbouwd. De gehele eerste verdieping wordt hiervoor opnieuw ingericht inclusief de bedrijfswoning. De benedenverdieping blijft in gebruik voor botenopslag/onderhoud.



Nieuwe inrichting 1^e verdieping

De aankoop van de jachthaven en het bedrijfspand zijn gedaan vanuit de overweging hier de verbinding tussen waterrecreatie en verblijfsrecreatie te maken. Het plan kan dan ook niet los gezien worden van de naastgelegen jachthaven. Het gebied is aangemerkt als ontwikkelingsgebied voor waterrecreatie (zie ook paragraaf 3.5.2) en binnen de gemeente is er ruimte om meer verblijfsrecreatie mogelijkheden te creëren.

Het plan van de initiatiefnemer richt zich voor de periode dat de Keukenhof in bedrijf is voornamelijk op buitenlandse gasten. Deze kunnen naast bezoek aan de Keukenhof, Amsterdam en de kust gebruik maken van de huurboten en de Kagerplassen en omstreken verkennen. Een tweede belangrijke groep toekomstige klanten zijn watersporters die de omgeving vanaf het water willen verkennen en daarbij de jachthaven als uitvalsbasis gebruiken. Deze bezoekers kunnen hun eigen boot meenemen of er ter plaatse één huren. Deze mensen zullen voornamelijk op het water te vinden zijn maar kunnen uiteraard ook dagtripjes naar de attracties in de directe omgeving maken. Dan zijn er nog bezoekers die op een vaartocht door Zuid-Holland komen aanwaaien. Deze kunnen, indien er ruimte is, last-minute een appartement huren. Ook het aanbieden van groepsarrangementen waarbij gebruik van boten, overnachting en bezoek aan de Keukenhof/bollenstreek wordt gecombineerd zal een belangrijk onderdeel van de bedrijfsvoering worden. Hierbij moet worden gedacht aan bedrijfsuitjes, teambuilding of personeelsuitjes. Door de combinatie van recreatieappartementen en de jachthaven kan hier een volledig recreatief toeristisch product worden aangeboden. Door deze combinatie bevindt het plan zich op het scheidsvlak van water- en verblijfsrecreatie en wordt er een waardevolle combinatie tussen deze twee gemaakt waarbij beide functies elkaar versterken. Daarbij wordt het gebruik als scheepswerf gestaakt. Dit is een in potentie overlast veroorzakende functie (geluid, geur).

2.3 Integrale afweging aanpassen bestemming

Het voorgenomen plan voorziet in een nieuwe invulling van een bestaand bedrijfsgebouw. Het voorgenomen plan wijkt af van het huidige bestemmingsplan. De afwijking betreft het gebruik van de verdieping van het gebouw als recreatieappartementen in plaats van bedrijf met de aanduiding 'scheepsbouw'.

Door de samenhang met de achtergelegen jachthaven ligt een meer op recreatie gerichte functie in de rede. Uit het beleid van de gemeente blijkt dat het gebied langs de ringvaart van de Haarlemmermeer geschikt is voor (water)recreatie (zie ook paragraaf 3.5.2). Het voorgenomen plan combineert dit met verblijfsrecreatie waaraan binnen de gemeente ook behoefte is. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarnaast een gunstige invloed op de economische levensvatbaarheid van de jachthaven. Het bedrijfsgebouw zou anders een groot deel van het jaar nauwelijks worden gebruikt. Het gebied leent zich goed voor een recreatieve functie. Niet alleen de ringvaart is aantrekkelijk, maar ook de omringende polders kenmerken zich als aantrekkelijk fiets-en wandelgebied. Bovendien is tijdens de "Keukenhofperiode" Lisse en omgeving natuurlijk zeer in trek in verband met de bloemen. De beëindiging van de scheepswerf is in zoverre ook gunstig voor het recreatieve klimaat, daar er minder geluid- of geuroverlast zal zijn.

Men kan in alle rust het landelijk gebied ervaren. Ten slotte is het voorgenomen plan nauwelijks van invloed op de leefomgeving en waar er invloed is, is deze voornamelijk positief. Zo is er sprake van positieve spin-off effecten, daar de gasten van lokale horeca en detailhandel gebruik zullen maken. Gelet op deze redenen, kan medewerking worden verleend aan het plan.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Inleiding

Om te bepalen of het bouwplan uitvoerbaar is moet worden getoetst aan het ruimtelijk beleid van de verschillende overheden. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf. In dit hoofdstuk is aangegeven welke voorwaarden en uitgangspunten voortvloeien uit het ruimtelijk beleid en hoe het voorgenomen plan hierin past.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

In 2012 is het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid geactualiseerd, dit omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd waren door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en is op 13 maart 2012 vastgesteld.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Conclusie

De Rijksbelangen zoals beschreven in de SVIR zijn als gevolg van dit plan niet in het geding.

3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)*

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvor-

mingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Het 1e deel van het Barro is in december 2011 van kracht geworden. Per 1 oktober 2012 is een aantal onderwerpen toegevoegd en is de Ladder van duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Met de uitbreiding van het Barro is de juridische verankering van de SVIR compleet geworden.

De Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is hierbij een procesvereiste en draagt bij aan een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, ondersteunt gemeenten en provincies in een vraaggerichte programmering van hun grondgebied en helpt bij het maken van een zorgvuldige afweging van belangen bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten. E.e.a. betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met het oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied en een multimodale ontsluiting ('Nut en noodzaak').

Beoordeling en conclusie: Onderhavig initiatief voorziet slechts in de functiewijzing van bestaande panden. Uit jurisprudentie blijkt dat de enkele functiewijziging van bestaande panden niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, 2^e lid Bro. Zie bijvoorbeeld 201310814/1/R1: *(..)In deze situatie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, aangezien de bebouwing reeds aanwezig is en er geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. Van belang daarbij is dat het plan naar het oordeel van de Afdeling slechts is gericht op een verruiming van de gebruiksmogelijkheden. De plantoelichting behoeft derhalve voor de plandelen met de bestemming "Centrum" en "Gemengd" niet te voldoen aan de voorwaarden in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.(..). Ook uitspraak 201310555/1/A1 heeft deze strekking. Dit oordeel is ook logisch: de Ladder is er immers op gericht leegstand in bestaande panden te voorkomen. Om deze reden kan een nadere toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking achterwege blijven.*

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. De behoefte van de gebruikers staat centraal in het provinciale beleid voor ruimte en mobiliteit. Het aanbod moet zijn afgestemd op hun vraag. Er zijn structurele veranderingen in samenleving, economie en milieu zichtbaar, waarvan nog onzeker is hoe die precies zullen doorwerken. De voorspelbaarheid van ontwikkelingen vermindert. Demografische ontwikkelingen verschillen: sommige regio's groeien door, andere krijgen te maken met bevolkingsstagnatie en -daling. De regionale economie internationaliseert en is kwetsbaar voor externe schokken. Tegelijkertijd gaan techno-

logische innovaties snel en kunnen oplossingen in beeld brengen die nu nog onhaalbaar lijken. Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen. De provincie richt zich op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met blijvende aandacht voor de kwaliteit. Ze houdt die focus aan bij haar eigen investeringen en ze biedt er een uitnodigend perspectief mee aan markt, samenleving en mede-overheden, ook nu investeringsmiddelen schaars zijn.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op. Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen en kantoren. Op deze wijze wil de provincie het overschot aan kantoren terugdringen en het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de binnenstad te voorkomen.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads- en dorpsgebied te realiseren. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij.

Ruimtelijke kwaliteit

Voor voorliggend initiatief is vooral het thema versterken ruimtelijke kwaliteit van belang. Daarbij hoort het versterken van de economische kracht van de groene ruimte. De provincie wil ruimte bieden voor agrarisch ondernemerschap en andere economische activiteiten die passen bij de gebiedskwaliteiten. Verder kent Zuid-Holland een aantal bijzondere kwaliteiten op het gebied van de biodiversiteit, het cultureel erfgoed, recreatie en het contrast tussen bebouwd en open gebied. Instandhouding en versterking van deze bijzondere kwaliteiten is van groot belang. Zowel het agrarisch bedrijfsleven als recreatie-ondernemers en natuurbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, zoals benoemd op de kwaliteitskaart en uitgewerkt in richtpunten. De kwaliteitskaart toont in vier lagen de gebiedskenmerken en kwaliteiten die de provincie belangrijk vindt. De vier lagen zijn; laag van de ondergrond, laag van de cultuur- en natuurlandschappen, laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De vier lagen zijn samengevat in één kaartbeeld; de integrale kwaliteitskaart. Doel van de kaart is om nieuwe ontwikkelingen binnen de provincie op een logische en aantrekkelijke manier te verbinden aan een plek in Zuid-Holland. Betrokken partijen houden bij ruimtelijke ingrepen rekening met de gebruikswaarde, de toekomstwaarde en de belevingswaarde van een gebied. Het gaat daarbij onder andere om gebiedskenmerken zoals de aard en schaal, om duurzaam gebruik van de ondergrond, de versterking van de ruimtelijke opbouw en de inpassing in de ruimere omgeving.

Ontwikkelingen

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). De laag van de ondergrond gaat over de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen. Deze laag bestaat uit de bodem, de geomorfologische kenmerken en het water. Van deze drie bepaalt water in hoge mate de landschappelijke identiteit van Zuid-Holland. Het beleefbaar en toegankelijk maken van dit water vergroot de recreatieve gebruikswaarde.

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

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

- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.
- Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen:

Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.

Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Ook hierbij kunnen ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.



Uitsnede visie Ruimte en Mobiliteit, Zuid-Holland

Verblijfsrecreatie

De ontwikkeling van verblijfsrecreatie wordt, net als andere ruimtelijke ontwikkelingen, in de eerste plaats gestuurd via het handelingskader ruimtelijke kwaliteit. Bestaande verblijfsrecreatiecomplexen zijn opgenomen op de kwaliteitskaart via de laag van de occupatie. Tevens zijn voor verblijfsrecreatie specifieke richtpunten benoemd. Eventuele nieuwe ontwikkelingen worden niet op kaart opgenomen, maar zijn gehouden aan het handelingskader ruimtelijke kwaliteit. Dat betekent dat gemeenten of andere initiatiefnemers niet gebonden zijn aan vooraf vastgelegde zoeklocaties. Wel is bij een nieuwe ontwikkeling (uitbreiding of herstructurering bestaande complexen of ontwikkeling van een nieuw complex) het handelingskader ruimtelijke kwaliteit van toepassing, waarbij de mogelijkheden en kwaliteitseisen afhankelijk zijn van de aard, omvang en locatie van de ontwikkeling. Recreatiewoningen moeten ook als zodanig gebruikt worden. Zij voldoen meestal noch naar locatie, noch functioneel aan de eisen voor reguliere woningen en worden ook niet meegewogen in de ramingen van de woningbehoefte. De provincie blijft daarom permanente bewoning van recreatiewoningen beschouwen als een onwenselijke ontwikkeling.

Beoordeling en conclusie: De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland waar mogelijk versterken. Water wordt daarbij als een belangrijk element van het landschap gezien. Recreatie kan een belangrijke economische pijler zijn onder het versterken van deze ruimtelijke kwaliteit. Er wordt uitgegaan van een 'ja, mits' principe met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Wel dient de ruimtelijke impact beperkt te zijn. Het voorgenomen initiatief betreft het realiseren van 9 recreatieappartementen in een bestaand gebouw nabij een bestaande jachthaven. Aangezien het de verbouw van een bestaand pand betreft is er hier sprake van inpassing, het betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. De rol van de Visie, en daarmee de provincie, is derhalve beperkt. Anders gezegd past het initiatief binnen het beleid van de provincie. Voorts wordt permanente bewoning niet toegestaan.

3.3.2 Provinciale Verordening Ruimte (2017)

De provinciale Verordening Ruimte stelt algemene regels aan bestemmingsplannen met als doel het veilig stellen van provinciale belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De mogelijkheid voor het vaststellen van een verordening vloeit voort uit artikel 4.1 van de Wro. De verordening heeft o.a. betrekking op bestemmingsplannen. In bepaalde gevallen bestaat de mogelijkheid tot ontheffing van een bepaald verbod, te verlenen door Gedeputeerde Staten. In de verordening staan een aantal regels welke betrekking hebben op het voorgenomen plan. Het plan wordt niet beschouwd als stedelijke ontwikkeling, een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk. Wel dient te worden voldaan aan artikel 2.2.1 en 2.3.2.

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

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

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

Artikel 2.3.2 Herbestemmen bestaande bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied

Een bestemmingsplan voor gronden buiten het bestaand stads- en dorpsgebied kan onder de volgende voorwaarden ander gebruik mogelijk maken van bestaande bebouwing, waaronder voormalige agrarische bebouwing:

- a de nieuwe functie brengt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- b ander gebruik van bestaande bebouwing wordt beschouwd als inpassen, als bedoeld in artikel 2.2.1, eerste lid, en
- c gebruik van kassen voor andere functies dan glastuinbouw is uitgesloten, uitgezonderd kleinschalige ontwikkelingen voor educatie of recreatie.

Beoordeling en conclusie: het voorgenomen plan past binnen aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart. Daarnaast brengt de nieuwe ontwikkeling geen belemmeringen met zich mee voor de omliggende bedrijven. Er wordt derhalve voldaan aan de voorwaarden uit de verordening. De ontwikkeling is gelet op bovenstaande in overeenstemming met de provinciale verordening.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Ruimtelijk Perspectief 2030 (2008)

De gemeenteraden van Lisse, Hillegom en Noordwijkerhout hebben in hun vergadering van 12 februari 2008 het Ruimtelijk Perspectief 2030 vastgesteld. Het Ruimtelijk Perspectief 2030 is de gezamenlijke toekomstvisie van de gemeenten Lisse, Hillegom en Noordwijkerhout tot 2030. Hierin staat hoeveel ruimte er nodig is voor wonen, wer-

ken, mobiliteit, Greenport, landschap, natuur en water én recreatie en toerisme. Dit is vervolgens geanalyseerd om tot een aantal afgewogen ruimtelijke ambities en ontwikkelingen te komen. Met betrekking tot recreatie en toerisme heeft de regio een aantal sterke toeristisch-recreatieve troeven als de Keukenhof in handen. De gemeenten willen inzetten op het versterken van de toeristisch-recreatieve markt, daarvoor dient geïnvesteerd te worden. Een van de aspecten die extra aandacht verdient is het verbeteren van goede verblijfsmogelijkheden in de omgeving. In combinatie met een boeiende omgeving kan de toerist dan langer worden vastgehouden. In nader op te stellen structuurvisies van de drie -afzonderlijke- gemeenten wordt het Ruimtelijk Perspectief 2030 vertaald binnen het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Beoordeling en conclusie: het voorgenomen plan past binnen de ambitie de toeristisch-recreatieve markt te versterken en de verblijfsrecreatiemogelijkheden te verbeteren.

3.4.2 Ambitieverklaring “Duin- en Bollenstreek”, Samenwerken aan een aantrekkelijke recreatieomgeving tussen kust en Kaag (2012)

De gemeente Hillegom, Katwijk, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen hebben gezamenlijk een ambitieverklaring met betrekking tot Toerisme en Recreatie opgesteld. Het doel van de verklaring is om samen te werken aan het realiseren van een compleet mogelijk aanbod van toeristische en recreatieve voorzieningen tussen de kust en de Kagerplassen. De samenwerkende gemeenten willen dit bereiken door:

- Het stimuleren van bloembollentoeerisme en onderzoeken naar uitbreiding dan wel betere benutting van deze troef;
- het verweven van de verschillende vormen van recreatie en toerisme zoals kusttoerisme en waterrecreatie;
- verbeteren van waterrecreatie, verblijfstoerisme, congreστοerisme en dagrecreatieve activiteiten;
- behouden van de cultuurhistorische waarde van het landschap;
- noord-zuid en oost-west verbindingen;
- regionale uitstraling.

De daadwerkelijke uitwerking volgt in op te stellen uitvoeringsprogramma's.

Beoordeling en conclusie: het voorgenomen plan is een verweving van water- en verblijfsrecreatie. Dit vindt plaats door het aanbieden van overnachtingsmogelijkheden aan recreanten die daarbij gebruik kunnen maken van de watersportmogelijkheden van de jachthaven. Het initiatief past derhalve in de ambitieverklaring.

3.4.3 Recreatief Kaag en Braassem (2013)

De gemeente Kaag en Braassem is gelegen ten zuiden van de Haarlemmermeer. De gemeente grenst niet direct aan de gemeente Lisse. Wel liggen de Kaagerplassen deels binnen de gemeente. De gemeente Kaag en Braassem wil samen met zijn ondernemers inspelen op de groeikansen die recreatie biedt. Een eenduidig en gezamenlijk plan om dit te realiseren is er momenteel echter niet. Om deze reden heeft de Kamer van Koophandel het initiatief genomen om, in samenwerking met de Rabobank Groene Hart Noord, gemeente Kaag en Braassem, Stichting Kaag en Braassem Promotie en diverse ondernemers uit het gebied, te komen tot de ontwikkeling van een meerjareninvesteringsplan voor de recreatieve sector in Kaag en Braassem. Dit plan

bevat een belangrijke inventarisatie voor het gebied rond de Kagerplassen waar het plangebied deel van uitmaakt. Om deze reden is dit beleidsstuk opgenomen in dit principeverzoek.

De recreatieve sector in Kaag en Braassem wordt voor het grootste deel gevormd door de mogelijkheden op het gebied van verblijfs- en waterrecreatie en de vele restaurants, cafés en cafetaria's (horeca) die het gebied rijk is. Om te beoordelen hoe het aanbod in Kaag en Braassem zich verhoudt ten opzichte van het aanbod in vergelijkbare gebieden, is er voor elk van deze categorieën (verblijfsrecreatie, waterrecreatie en horeca) een benchmark ontwikkeld. Deze benchmark toont dat, met name voor de verblijfsrecreatieve sector, er volop groeimogelijkheden bestaan voor de sector.

Het in vergelijking beperkte aantal gasten en de korte gemiddelde verblijfsduur per gast bieden voor de verblijfsrecreatie enorme kansen.

Het onderzoek laat zien dat, om deze groeikansen te benutten, er stevig ingezet zal moeten worden op de ontwikkeling van verblijfsrecreatie in het gebied. De benchmark toont dat er een drietal punten is waarop de verblijfsrecreatie in Kaag en Braassem nog een aanzienlijke verbetering kan realiseren:

- het vergroten van het overnachtingsaanbod;
- het vergroten van de plakkracht van het gebied;
- het trekken van meer verblijfsrecreanten.

Hoewel de voordelen die voortvloeien uit deze ontwikkelpunten vooral betrekking lijken te hebben op de logiesverstrekkers, hebben ook de horeca en waterrecreatie hier belang bij. Zij profiteren van de dagelijkse uitgaven van het groeiende aantal verblijfsrecreanten in het gebied. Waar de horeca en waterrecreatie de logiesverstrekkers nodig hebben om de verblijfsrecreanten in het gebied te kunnen herbergen, hebben de logiesverstrekkers de horeca en waterrecreatie nodig om de aantrekkelijkheid van het gebied te vergroten en de verblijfsrecreant naar het gebied te trekken. Om het aantal overnachtingen in het gebied te laten stijgen zal er naast het aanbieden van meer overnachtingsmogelijkheden ook moeten worden gewerkt aan de promotie van activiteiten en arrangementen in het gebied. Dit vereist een gezamenlijke inzet van zowel ondernemers als beleidsmakers.

Naast de verblijfsrecreatie is het gebied ook aantrekkelijk voor bootvakanties. Hoewel er verwacht wordt dat het aantal vakanties door booteigenaren niet significant zal stijgen, is er een duidelijk toenemende interesse in het huren van jachten. Op dit terrein loopt Zuid-Holland nog achter op provincies als Noord-Holland en Friesland. Zuid-Holland lijkt onder huurders van boten beperkte populariteit te genieten. Dit geldt ook voor de gebieden rondom de Kagerplassen, het Braassemermeer en de Nieuwkoopse plassen. Investeringsmogelijkheden in de natuur of nabij dorpskernen, voorzieningen met een toegevoegde waarde en de ontwikkeling van meer walrecreatie in de buurt van ligplaatsen zal de aantrekkelijkheid van het gebied voor hurende passanten vergroten.

De consument verlangt daarbij steeds meer van de jachthaven. Het is niet slechts een parkeerplek voor de boot. Jachthavens kunnen inspelen op de teruglopende bezettingsgraden door zich te ontwikkelen tot recreatiepark voor booteigenaren. Het ontwikkelen van nevenactiviteiten, naast het aanbieden van een ligplek voor de boot, biedt de jachthaven een bredere stroom van inkomsten en maakt het tegelijk een aantrekkelijke keuze voor passanten om aan te meren.

Beoordeling en conclusie: het plan maakt recreatieappartementen in de buurt van de Kagerplassen mogelijk. Uit het beleidsdocument van de gemeente Kaag en Braassem blijkt dat er een behoefte bestaat aan meer overnachtingsmogelijkheden in de omgeving van de Kagerplassen. Ook heeft het toevoegen van overnachtingsmogelijkheden een positief effect op de horeca en waterrecreatie. Het realiseren van de recreatieappartementen voorziet daarmee in een duidelijke behoefte. Daarbij is het een duidelijke verbreding van de jachthaven voorzieningen in de omgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de vraag van de consument om meer dan alleen een ligplaats.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Toekomstvisie Lisse 2020 (2009)

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

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

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

Ruimtegebruik

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

De toekomstvisie is verder uitgewerkt in de Structuurvisie.

3.5.2 Structuurvisie Lisse “Vertalen, verbinden en versterken” (2011)

De Structuurvisie is een ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie (zie boven) met als horizon 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 concreet zijn uitgewerkt in de Structuurvisie.

Om een economisch duurzame basis te kunnen blijven bieden en door het maken van duidelijke keuzes op het gebied van ruimtelijke ordening is het mogelijk de regio te versterken en tevens het open landschap te behouden. Lisse heeft zich met de omliggende 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.

Voor dit principeverzoek is vooral het thema Toerisme en Recreatie relevant.

Recreatie en toerisme

Geconstateerd wordt dat Lisse vooral bekend is van de Keukenhof. Dit is een internationaal bekende attractie. In en rond de Keukenhof vinden 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 van de Keukenhof is echter dat gedurende de voorjaarsmaanden de wegen rond de Keukenhof regelmatig verstopt zijn.

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.

Ruimtelijke kwaliteiten én kansen Lisse

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.

Vanuit de geformuleerde ruimtelijke kansen en kwaliteiten zijn enkele ruimtelijke principes gekozen waarvan het principe 'herstructurering en medegebruik landelijk gebied' voor dit plan van toepassing is. Door de beperkte ruimte binnen het stedelijke gebied en de beschermde status van het Landgoed Keukenhof, 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.

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. Voor het voorliggende plan is vooral de relatie met waterrecreatie van belang. 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 de gemeente Lisse is de ruimte voor het uitbreiden van overnachtingsmogelijkheden beperkt; deze ruimte is echter wel aanwezig. Nevenfuncties bij bestaande functies in het buitengebied voor een Bed&Breakfast, kleine camping of camperparkeerplaatsen behoren tot de mogelijkheden.

Beoordeling en conclusie: het realiseren van recreatieappartementen bij de bestaande jachthaven sluit goed aan bij de wens van de gemeente om waterrecreatie in de gemeente te versterken. Er is ruimte voor de uitbreiding van de overnachtingsmogelijkheden. Het voorliggende plan ligt op het scheidsvlak tussen verblijfsrecreatie en waterrecreatie en vormt daarmee een goede aanvulling op het aanbod op de recreatiemogelijkheden in de gemeente en directe omgeving. Dit plan draagt daarmee bij aan de doelstelling van toekomstvisie en structuurvisie.

3.5.3 Lisse Nota Economie & Toerisme

De nota Economie & Toerisme beschrijft hoe Lisse de komende jaren haar economische positie en haar toeristische aantrekkingskracht kan versterken. In 2020 wil Lisse, Centrum van de Bollenstreek:

- een bloeiende gemeenschap zijn, met een duurzame economische basis, waar hoog- en laagopgeleide, jonge en oude bewoners een baan kunnen vinden in een van de diverse economische activiteiten;
- een bruisende gemeenschap zijn, waar voor bezoekers van buiten en inwoners van Lisse, jong en oud, het hele jaar door iets te beleven is;
- haar inwoners (nog steeds) een goede kwaliteit van leven bieden, onder meer met een goed voorzieningaanbod passend bij een 'dorp met stedelijke allure'.

Toerisme en recreatie

Lisse maakt deel uit van een toeristisch sterke regio. Haar sterke (inter)nationale aantrekkingskracht dankt zij aan de bolbloemen (Keukenhof, bollenvelden, bloemencorso), de stranden van Katwijk en Noordwijk en de horeca, cultuur en musea in Leiden. De Duin- en Bollenstreek ontvangt ieder voorjaar zo'n 3 à 4 miljoen toeristen. Hiervan blijven circa 1,4 miljoen toeristen in de regio overnachten. Lisse heeft met twee hotels en een appartementencomplex een logiescapaciteit van 166 kamers en 329 bedden. Overigens is de logiescapaciteit voor toeristische bezoekers in de praktijk kleiner, doordat een deel van deze kamers door Poolse arbeiders wordt gebruikt. Daarnaast telt Lisse enkele Bed & Breakfast-adressen.

Er is op het gebied van (verblijfs)recreatie en toerisme een aantal kansen gesignaleerd. Er is een groeiende groep anderhalf- en tweeverdieners met relatief weinig tijd. Vrije tijd moet voor hen zo efficiënt, waardevol en intensief mogelijk besteed worden. Ze vragen om 'kwaliteit'. En dat mag wat kosten. Een andere belangrijke bevolkingsgroep op de vrijetijdsmarkt is de relatief vermogende en actieve groep senioren (de babyboomgeneratie). Zij hebben de luxe van tijd en geld. Zij vragen vooral om comfort. En ook dat mag wat kosten.

Het aantal vakanties van Nederlanders, is toegenomen. Met name de korte vakanties in eigen land zijn populair. In 2009 ondernamen 9,3 miljoen Nederlanders een korte vakantie van 2 à 4 dagen. Dit is een stijging van ruim 4% vergeleken met 2006. Overnachting in een vakantiehuisje is tijdens deze vakanties de meest populaire logiesvorm.

Om de ambities te realiseren is een strategie ontwikkeld. Op het gebied van verblijfsrecreatie geldt dat het aanbod moet worden verbreed. Lisse bevindt zich in een regio met voldoende logiescapaciteit en hoeft daarom op dit vlak zeker niet compleet te zijn, maar er zijn wel een aantal specifieke kansen in Lisse voor het grijpen. Realiseren van een permanente camperstandplaats, het uitbreiden van het aantal Bed & Breakfasts en het realiseren van een passantenhaven en afmeervoorziening in de Leidse Vaart en andere watersportfaciliteiten behoren tot de kansen.

Beoordeling en conclusie: recreatie en toerisme zijn een belangrijk onderdeel van de economie van Lisse. De sector vertoont de komende jaren over het algemeen groei, ook op het gebied van verblijfsrecreatie. In Lisse liggen hiervoor kansen voor waterrecreatie en kleinschalige verblijfsrecreatie. Het voorgenomen plan ligt op het scheidsvlak van deze twee vormen van recreatie en sluit daarmee goed aan op het beleid van de gemeente.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan milieu- en omgevingsaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, ecologie en archeologie. Het bestemmingsplan is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 *Besluit m.e.r*

Op 1 april 2011 is het Besluit Milieueffectrapportage gewijzigd door het 'Besluit reparatie & modernisering milieueffectrapportage'. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van aanzienlijke gevolgen voor het milieu. Het besluit is aangepast en de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn nu indicatief. Dit betekent dat als een plan onder de richtwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De toetsing vindt plaats aan de hand van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Getoetst moet worden op:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de mogelijke gevolgen.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- 1 Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk en het plan kan worden vastgesteld;
- 2 Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r. en het plan is daarmee m.e.r.-plichtig.

Beoordeling plan

Het plan biedt de mogelijkheid om recreatie-appartementen te realiseren in een reeds bestaand pand. Dit is een activiteit die is genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Om formele reden wordt ook de jachthaven beschouwd. Het feit dat deze reeds bestemd is, doet niet af aan de formele noodzaak hiertoe, daar in het geldende bestemmingsplan niet herleid kan worden of reeds is getoetst of de jachthaven m.e.r. plichtig is. Een jachthaven is genoemd in de D-lijst (categorie D-10b; de aanleg van jachthavens). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, onder de drempelwaarde voor stedelijke projecten (deze bedraagt 100 ha) resp.

jachthavens (100 ligplaatsen) en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht.

Het milieubelang wordt in het kader van dit plan in de navolgende paragrafen in voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

M.e.r.-plicht op grond van de Natuurbeschermingswet 1998

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Met het opstellen van een plan mag het plan de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitattypen en de habitats van soorten niet verslechteren en het plan mag geen verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Beoordeling M.e.r.-plicht

De beoordeling of er significante effecten zijn te verwachten vindt plaats in paragraaf 4.3.3. In deze paragraaf wordt geconcludeerd dat significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.

Conclusie

Gelet op de geringe omvang van de toename, ruim onder de drempelwaarde, en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van deze toelichting in voldoende mate afgewogen (zie verder dit hoofdstuk). Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is daarom niet noodzakelijk.

4.2.2 Bodem

Algemeen

In het kader van een ruimtelijk plan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing onderhavig project

Het gebruik als recreatieappartementen betekent dat ter plaatse mensen voor langere tijd aanwezig zullen zijn. Aangezien de recreatieappartementen worden gerealiseerd op de verdieping en er geen sprake is van intensief voor 'wonen met tuin' gebruikte tuin komt en er geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden is een bodemonderzoek niet nodig.

4.2.3 Externe Veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid heeft betrekking op het gebruik, de productie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. Deze grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico¹ (PR) en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico² (GR). Voor het plaatsgebonden risico zijn wettelijke grenswaarden vastgesteld. Hier mag niet van worden afgeweken. Normen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes (Betb) en het Vuurwerkbesluit.

Toetsing

In de directe omgeving zijn geen risicobronnen aanwezig. De dichtstbijzijnde transportroute, de A44, ligt op 425 meter afstand. De dichtstbijzijnde Bevi inrichting ligt op ruim 700 meter afstand. Dit betreft het Total tankstation aan de A44. Hier wordt tevens LPG verkocht. Het plangebied ligt ruim buiten het invloedsgebied van de transportroute de A44. Ook bevindt het plangebied zich niet binnen de risicocontour en het invloedsgebied van de Bevi-inrichting. Verdere verantwoording van het plaatsgebonden en groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk. Geconcludeerd is dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van de beoogde ontwikkelingen niet in de weg staat.

4.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Bij het realiseren van een bouwplan dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemming gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol: ten eerste of de nieuwe functie in de omgeving past (externe werking) en ten tweede of de omgeving de nieuwe functie toelaat (interne werking). Er dient dus te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid in het projectgebied.

Toetsing onderhavig project

Alleen de verdieping van het pand wordt in gebruik genomen als recreatieappartementen. Op de begane grond blijft dezelfde functie, bedrijf, behouden. Recreatieappartementen zijn formeel gezien geen gevoelige functies, deze kunnen dus naast bedrijven worden gerealiseerd. Wel dient overwogen te worden of sprake is van een acceptabel leefklimaat. Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig die invloed kunnen uitoefenen. Aan de overzijde van de Haarlemmermeer ligt een horeca-

¹ PR: Risico op een plaats buiten de inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, verblijft overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel p van het Bevi).

² GR: De cumulatieve kansen dat per jaar dat een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg hun aanwezigheid in het invloedsgebied in het invloedsgebied van een inrichting of een transport-as en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij een transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel k van het Bevi).

bedrijf; deze ligt op meer dan 30 m. Deze zal ingevolge de richtafstanden uit de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering (oktober 2012) daarom geen belemmering opleveren.

Ter plaatse is wel een jachthaven aanwezig. Jachthaven en recreatie-appartementen maken evenwel uit van dezelfde inrichting. De jachthaven kan dus niet gehinderd worden door de komst van de recreatie-appartementen (er hier komt bij dat recreatie-appartementen geen gevoelige objecten zijn). De jachthaven is verder relatief kleinschalig van omvang en er zijn niet veel voorzieningen. De omgeving kenmerkt zich vooral door rust. Er zal daarom sprake zijn van een acceptabel leefklimaat.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig project.

4.2.5 Geluid weg- en spoorverkeer

Algemeen

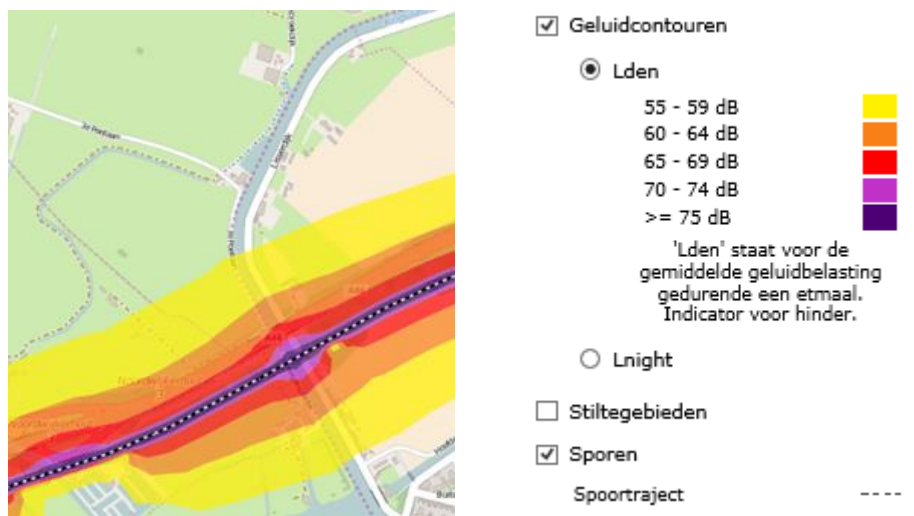
De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Als de voorkeursgrenswaarden worden overschreden, dan kan het bevoegd gezag hogere waarden vaststellen. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 63 dB voor wegverkeer en 68 dB voor spoorwegverkeer. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor) wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Toetsing onderhavig project

Recreatiewoningen zijn geen geluidsgevoelige functies. Een onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Wel dient in het kader van de goede ruimtelijke ordening aan te worden getoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Gesteld kan worden dat de 3e Poellaan een rustige weg is waar weinig verkeer langskomt. Door de scherpe bocht in de weg moet het weinige verkeer sterk afremmen. Er zal derhalve geen sprake zijn van een te hoge geluidsbelasting op de gevels. Verder ligt het plangebied nabij een spoorlijn. Conform het geluidregister bedraagt de geluidbelasting in het referentiepunt van de spoorlijn hoogstens 79 dB (geluidsproductieplafond). Dit betekent dat de onderzoekszone van de spoorlijn daarmee 1200 meter is. Uit beschikbare geluidkaarten van het ministerie van Infrastructuur en Milieu blijkt dat het plangebied niet binnen de 55 dB contour ligt. Nader akoestisch onderzoek is dus niet noodzakelijk. Er kan hieruit geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Recreatiewoningen genereren zelf ook extra verkeersbewegingen ten plekke. Voor deze categorie recreatiewoningen geldt volgens de VNG een toename van 3 voertuigen per etmaal per recreatiewoning, dit komt voor de gehele ontwikkeling neer op 27 extra voertuigen. Dit zal eveneens niet leiden tot een overschrijding van een acceptabel geluidsniveau.

Aannemelijk is dat sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat vanwege geluid afkomstig van wegverkeer.



Conclusie

Het aspect 'geluid weg- en spoorverkeer' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig project.

4.2.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn onder "hoofdstuk 5.2., titel 2 Luchtkwaliteitseisen" kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Het doel van de wet is om mens en milieu bescherming te bieden tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Voor de gezondheid van de mens is een goede luchtkwaliteit van groot belang. Daarom zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer grenswaarden opgenomen voor een aantal stoffen die als verontreiniging in de lucht voorkomen. In de praktijk richt de aandacht zich vooral op de stoffen stikstofdioxide en fijn stof. Van deze stoffen komen in Nederland concentraties voor die in de buurt van de grenswaarde liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht geworden zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3%

van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing onderhavig project

Recreatiewoningen zijn geen gevoelige bestemmingen, nader onderzoek naar de luchtkwaliteitssituatie ter plaatse is derhalve niet noodzakelijk. Daarnaast dient in het kader van NIBM gekeken te worden of de recreatieappartementen in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiervoor is gebruik gemaakt van de NIBM-tool en ingeschatte toename van het aantal verkeersbewegingen (deze wordt geschat op 2,8 per recreatie-appartement per etmaal, uitgaande van de cijfers zoals opgenomen in de publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, CROW, oktober 2012, no. 317; type bungalow, niet stedelijk).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		25
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

NIBM-tool, versie maart 2013

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat gelet op bovenstaande, uitvoering van het plan niet in de weg.

4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Water

Algemeen

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument de Watertoets. In de waterparagraaf moeten de resultaten van deze toets worden opgenomen, waaronder het wateradvies van de waterbeheerder.

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

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

In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en beleidsregels 2015

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

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

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een Ja, tenzij benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of

melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of wordt een watervergunning geelst.

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

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem. In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

Riolering en afkoppelen

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

Toetsing onderhavig project

Aangezien de footprint van het gebouw bij onderhavig project gelijk blijft is geen sprake van een extra toename van de verharding als gevolg van onderhavig project. Bij onderhavig project zal hiernaast rekening worden gehouden met het uitgangspunt dat gebruik moet worden gemaakt van duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen. De afvoer van afvalwater zal gebeuren via de al bestaande afvoer.

Conclusie

Het aspect 'water' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig project.

4.3.2 Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie

Algemeen

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Het Verdrag van Malta is op 21 december 2006 geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg. Op basis van deze wet geldt de verplichting om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

Toetsing in het vigerende bestemmingsplan

Er vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect 'archeologie' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig project.

Cultuurhistorie

Algemeen

In de beschrijving van het ruimtelijk plan (vaak het bestemmingsplan) dient op grond van de Bro (artikel 3.6.1) een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Toetsing onderhavig project

Het plan betreft een interne verbouwing waarna het gebouw een andere bestemming krijgt. Van buiten zal hier vrijwel niets van te zien zijn. Er zal derhalve ook geen invloed zijn op de in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden.

4.3.3 Natuur

Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten. Er dient, in het kader van de Wet natuurbescherming, te worden aangetoond dat van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor een vergunning dient te worden verkregen. In het kader van de Wet natuurbescherming dient te worden aangetoond dat van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor ontheffing dient te worden verkregen. Tevens dient te worden nagegaan of het plan ligt in of grenst aan provinciaal weidevogelleefgebied en of er effecten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Toetsing onderhavig project

Het plan betreft een interne verbouwing. Het gebouw zou geschikt kunnen zijn voor beschermde soorten. Uit de verbouwingsplannen blijkt echter dat het alleen een interne verbouwing betreft. Hierbij worden vaste rust- en verblijfplaatsen niet aangetast.

Gebiedsbescherming is door het zeer beperkte karakter van de ingreep niet aan de orde. Het plangebied grenst aan provinciaal belangrijk weidevogelleefgebied. Omdat het plangebied niet is gelegen in het weidevogelleefgebied, ondervindt het weidevogelleefgebied hiervan geen planologische belemmeringen. Het plangebied ligt verder op 7 km van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Vanwege de kleinschaligheid van het initiatief en de afstand tot de Natura 2000-gebieden zijn significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden uitgesloten.

Conclusie

Op basis van de op dit moment bekende verbouwplannen is een quickscan flora en fauna niet noodzakelijk. Uitgangspunt is dat er geen bouwactiviteiten aan de buitenzijde van het pand plaatsvinden.

4.3.4 Verkeer en parkeren

Verkeerseffecten

Het onderhavige project betreft de realisatie van negen recreatieappartementen. Dit brengt een beperkte verkeersdruk met zich mee. De recreatie-appartementen worden ontsloten via de 3^e Poellaan, de verwachting is dat deze rustige weg de extra verkeersbewegingen zonder problemen kan verwerken. Daarnaast zal door het verkleinen van de bedrijfsruimte minder verkeer voor deze functie over de weg rijden.

Parkeren

Er wordt op eigen terrein geparkeerd; hiervoor worden extra plekken aangelegd. Er wordt geen parkeerdruk afgewenteld op de omgeving.

5 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Beoordeling en conclusie

De initiatiefnemer is eigenaar van het perceel. De gemaakte gemeentelijke kosten betreffen de kosten voor de ruimtelijke procedure, deze worden gedekt door het heffen van leges. Verder kosten zijn er niet voor de gemeente. De gemeentelijke kosten zijn dus anderszins verzekerd. Indien de gemeente een planschade-overeenkomst wil tekenen, waarin initiatiefnemer verklaart eventuele planschade te vergoeden, dan is initiatiefnemer hiertoe bereid.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Overleg en inspraak

Er is overleg gevoerd ex artikel 3.1.1. Bro. Van zowel Hoogheemraadschap van Rijnland als de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH). De reactie van de ODWH is verwerkt in de toelichting. Het advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft betrekking op de exacte situering van de beschermingszone van de dijk. Deze is conform verzoek aangepast op de verbeelding.

6.2 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan heeft het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegen. Een ieder kon in deze periode zienswijzen indienen. Er zijn drie zienswijzen ingediend, zie bijlagen. In een nota zienswijzen zijn deze beantwoord.

6.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is gelet hierop maatschappelijk uitvoerbaar.

7 Wijze van bestemmen

7.1 Inleiding

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

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

Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.

Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

7.2 Algemene methodiek

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen worden opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels.

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels.

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.

3. Algemene regels.

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingregels en algemene wijzigingsregels.

4. Overgangs- en slotregels.

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.3 Specifieke regeling dit bestemmingsplan

De planregels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen in voorgaande paragraaf beschreven is. Er is hierbij zoveel mogelijk aangesloten bij de regelingen uit planregels van het bestemmingsplan Landelijk gebied van de gemeente Lisse. De bestemming Bedrijf is daarom (opnieuw) opgenomen, alsmede de aanduiding jachthaven en het bouwvlak voor het gebouw. Op dit gebouw is tevens de aanduiding recreatie geplaatst, zodat hier 9 recreatie-appartementen mogelijk zijn. De dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering is opnieuw opgenomen, ter bescherming van de waterkering. De aanduiding scheepswerf is ten opzichte van het huidige bestemmingsplan verwijderd; deze zit er niet meer en zal er ook niet meer komen, zo is momenteel het plan. Tot slot is de molenbiotoop opnieuw opgenomen ter bescherming van de vrije windvang van de nabije molen.

Is permanente bewoning van recreatieverblijven toegestaan?

Binnen het bestemmingsplan is geregeld dat de recreatieverblijven alleen recreatief gebruikt mogen worden. In een recreatieverblijf wonen, ook al is het slechts voor een korte periode, is verboden. Tegen dit verboden gebruik van recreatieverblijven zal de gemeente Lisse handhavend optreden.

De term 'permanent' werkt (wellicht) verwarrend. Het doet er namelijk niet toe of men kort of lang in het recreatieverblijf woont. Wonen in een recreatieverblijf in welke vorm

dan ook (als studentenhuysvesting, huysvesting van arbeidsmigranten, na pensionering of ter overbrugging omdat men in afwachting is van een reguliere woning) is in strijd met de bestemming en dus niet toegestaan.

Waarom permanente bewoning verboden?

Permanent wonen is niet gewenst, omdat het buitengebied voor iedereen toegankelijk moet zijn om te recreëren. Permanente bewoning van recreatieverblijven heeft tot gevolg dat minder recreatieverblijven beschikbaar zijn voor toeristen. Recreatieondernemers zullen daardoor nieuwe recreatieverblijven willen bouwen. Dit heeft verdere 'verstening' van het buitengebied tot gevolg. Ten slotte zijn de bouwtechnische eisen als ook de bestemmingsplanvoorschriften voor recreatieverblijven anders (lichter) dan die voor reguliere woningen. Ook daarom is het belangrijk dat in recreatieverblijven (die vaak niet geschikt zijn voor permanente bewoning) daadwerkelijk niet permanent wordt gewoond.

Aanvullend kan ook afgesproken worden dat jaarlijks een huuroverzicht (register) wordt overlegd. Dan kan de gemeente zien dat sprake is van wisselend verhuur.