



Toelichting Heereweg 351 Lisse

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	7
2	Plangebied	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis en gebiedskenmerken	8
3	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	23
3.4	Gemeentelijk beleid	24
4	Milieu- en omgevingsaspecten	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Milieu-aspecten	29
4.3	Omgevingsaspecten	41
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
5.1	Economische uitvoerbaarheid	53
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
6	Juridische regeling	55
6.1	Inleiding	55
6.2	De verbeelding	55
6.3	De regels	55
6.4	Opbouw regeling per bestemming	56
6.5	De bestemmingen	58

Bijlagen

1. Quick scan natuur Heereweg 351 Lisse, SAB, 2 februari 2023
2. Participatie-avond Heereweg 351 Lisse, VdZ Ruimtelijk Advies, 13 november 2023
3. Nota zienswijze Ontwerp bestemmingsplan Heereweg 351, gemeente Lisse

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Heereweg 351 te Lisse bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf, bestaande uit een boerderij, hooimijt, wagen schuur en stallen. Aan het agrarisch gebruik bestaat geen behoefte meer en gezien de ingeklemde ligging is het ook niet realistisch te veronderstellen dat dit er nog gaat komen. Noch is dit gewenst, mede gelet op een nieuwe woonwijk die nabij ontwikkeld gaat worden, genaamd Geestwater. Een deel van de agrarische grond behorend tot het bedrijf zal met het oog hierop als ontsluitingsweg van deze wijk worden ingericht. Voor de boerderij bestaat vanuit stichting Hubema de wens deze voor regulier wonen in gebruik te nemen. De boerderij moet hiervoor wel grondig te worden gerenoveerd.

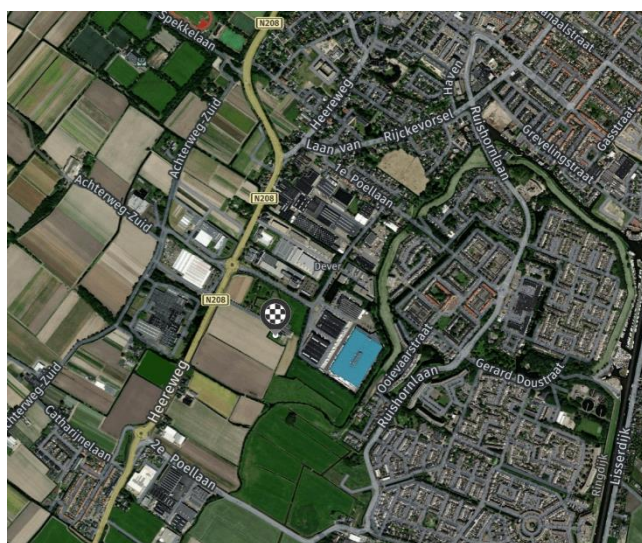
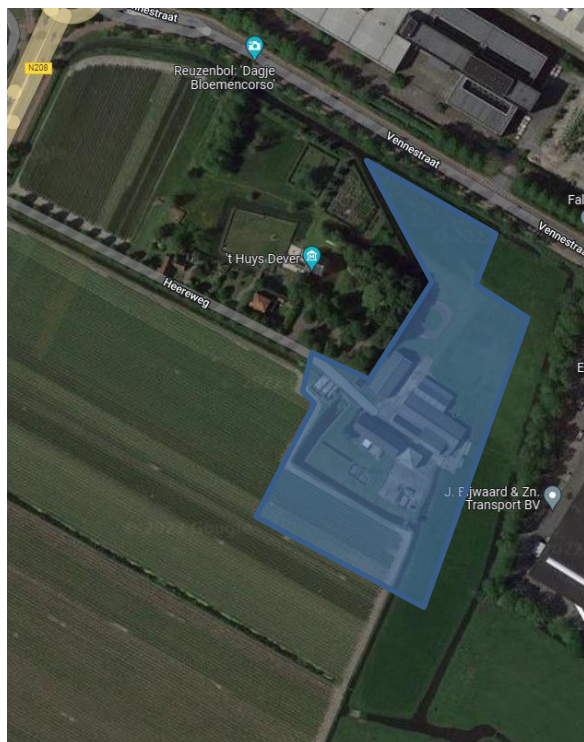
Voor de omliggende agrarische gronden wordt ook geen extensief, bedrijfsmatig gebruik als agrarische grond voorzien. Het idee is de gronden toe te voegen aan de kasteeltuin bij het kasteel, het nabij gelegen 't Huys Dever. Hoewel de gronden overwegend het huidige karakter als weidegebied zullen behouden, kan in dit verband gedacht worden aan het aanleggen van enkele wandelpaden, een brug en/of bij het karakter van de huidige kasteeltuin passende beplanting. Tevens wordt gedacht aan het realiseren van maximaal één theekoepel. Van belang is hierbij dat de cultuurhistorische waarden van de donjon ('t Huys Dever) niet onevenredig worden aangetast. Hiermee wordt bedoeld dat het zicht op de donjon in tact moet blijven. Hiervoor is in dit bestemmingsplan een aanduiding kasteelbiotoop opgenomen.

Hiertoe wordt het bestemmingsplan herzien. De bestemming is nu nog Agrarisch – Grondgebonden veehouderij – Waardevolle graslanden en deze wordt voor het woon-erf Wonen - Landgoed. Een hooiberg en wagenschuur blijven behouden en worden tevens opgeknapt. De overige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De overige gronden krijgen de bestemming Agrarisch – Waardevolle graslanden.

Het gaat om een initiatief dat in cultuurhistorisch opzicht positief is: een aanwezige traditionele boerderij, hooiberg en wagenschuur worden opgeknapt en blijven behouden. 't Huys Dever vormt een belangrijk deel van de geschiedenis van Lisse. De beleving van de donjon en de borging van de openheid/ zicht op de donjon worden als gevolg van dit plan verbeterd. Er ontstaat een goede planologische basis te kunnen investeren in behoud en onderhoud van het terrein. In de toekomst wordt mogelijk een B & B voorziening in de woning gerealiseerd, waarmee de mogelijkheden tot beleving van de donjon en kasteeltuin op locatie verder toenemen. Zodoende kan worden meegewerkt met de bestemmingsplanherziening; dit document vormt de toelichting.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat de voormalige boerderij met erf en de agrarische gronden die daar voorheen toe behoorden.

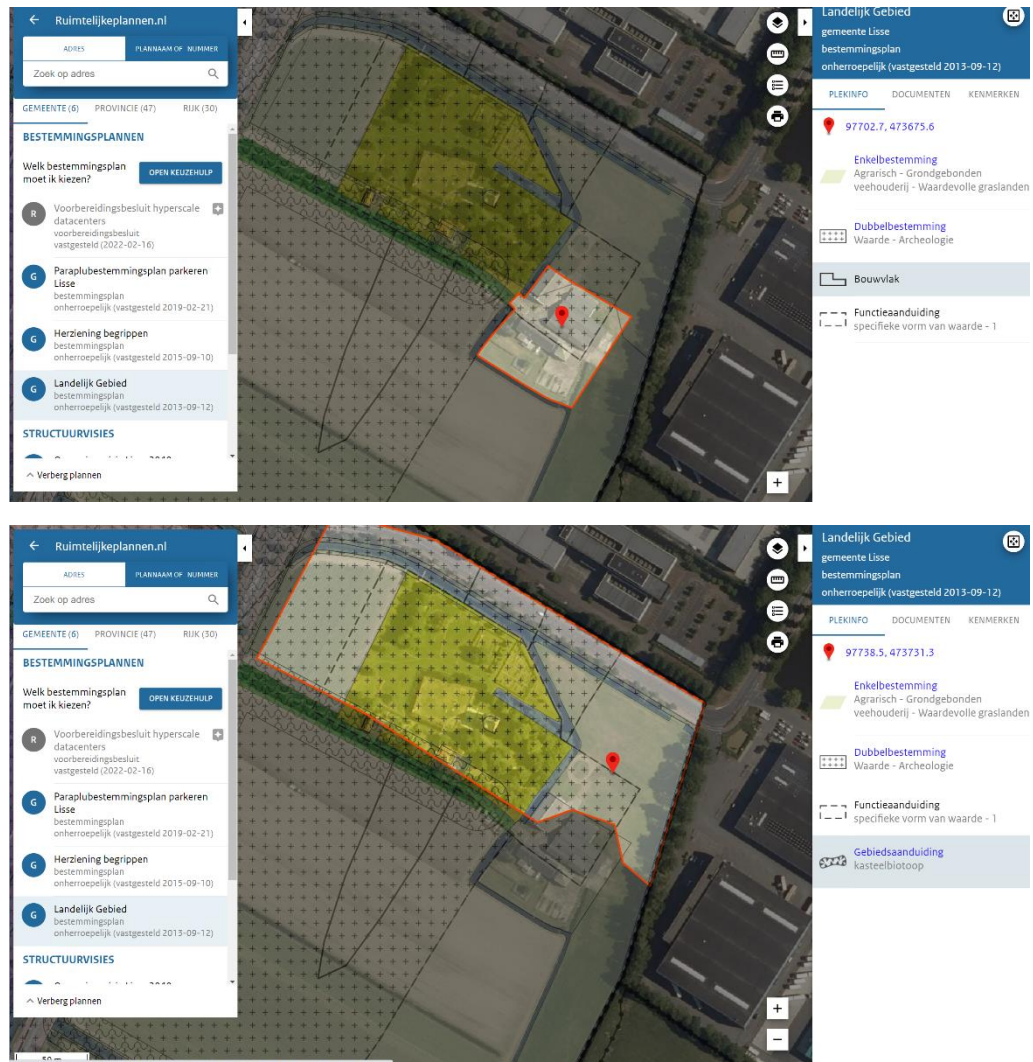


(globale) ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt primair nu het bestemmingsplan Landelijk Gebied, zoals vastgesteld op 12 september 2013. Er is een enkelbestemming Agrarisch – Grondgebonden veehouderij – Waardevolle graslanden met bouwvlak en voor een deel de aanduiding kasteelbiotoop. Ook geldt voor een deel de dubbelbestemming Waarde – Archeologie met nadere aanduiding specifieke vorm van waarde 1, 3 en 4. Voor de slootjes is een bestemming Water opgenomen.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat er ook een bestemmingsplan Herziening Begrippen vigeert (vastgesteld 10 september 2015) en een Paraplubestemmingsplan Parkeren (vastgesteld 21 februari 2019). De relevantie van laatstgenoemd plan schuilt er in, dat op eigen terrein voorzien moet zijn in voldoende parkeergelegenheid. De herziene begrippen uit eerstgenoemd plan hebben geen relevantie voor het plan.



Uitsneden geldend bestemmingsplan

De voor 'Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - Waardevolle graslanden' aange-
wezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van een grondgebonden veehouderijbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder h;
- (..)
- behoud en versterking en herstel van de voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, in de vorm van:
 - karakteristieke graslanden;
 - water;
 - kenmerkende landschapsstructuur;
 - weidevogels;
 - waardevolle oever en slootvegetatie;

- geriefhoutbosjes en houtwallen en -singels;
- de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen;
- met daaraan ondergeschikt:
 - aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - de in tabel 14.1 genoemde toegestane nevenfuncties met bijbehorend maximaal aantal m² aan bebouwing en gronden, die in gebruik mogen worden genomen ten dienste van de nevenfunctie.

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop-aan-huis van eigen/agrarische producten (eventueel be- of verwerkt)	-	100
opslag en stalling van agrarische producten	-	500
agrarisch natuur- en landschapsbeheer	alle gronden	100
bed & breakfast in de woning	-	maximaal 3 kamers en 8 bedden

- = Niet van toepassing.

1.4 Leeswijzer

Voorliggende toelichting is als volgt opgebouwd; na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk relevant beleid. In hoofdstuk 4 wordt beoordeeld of het plan haalbaar is wat betreft milieu, water, ecologie, archeologie, verkeer en parkeren. In hoofdstuk 5 volgt de financiële uitvoerbaarheid, de resultaten van het art. 3.1.1 Bro overleg en een beschrijving waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het plan zijn betrokken. De toelichting sluit af met een beschrijving van de juridische regeling.

huidige Vierkant. Buiten de kern van Lisse lag het merendeel van de huizen tegen de flank van de Oude Duinen. De enige doorgaande weg was de Heereweg. Deze noord-zuid georiënteerde weg verbond Lisse met plaatsen als Haarlem en Leiden. Nabij de parochiekerk was deze belangrijke dorpsstraat in zuidelijke richting verbreed tot een lange, met bomen omzoomde marktstraat. Vanaf 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. 't Huys Dever, een versterkt woonhuis in de vorm van een donjon (woontoren) is daar een voorbeeld van, genoemd naar Reinier d'Ever (1332-1417), voor het eerst genoemd in 1370 en gebouwd vanaf 1375. 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.



Kaart van 't Huys Dever uit 1672

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 overtolige water naar bijvoorbeeld het Haarlemmermeer maalden. Rond de 17^e eeuw werden om de weilanden heen kaden aangelegd, waardoor de zo ontstane polders met kleine molens konden worden bemalen en drooggelegd. In dezelfde periode werd de aanleg van de Leidsche Trekvaart gerealiseerd. Bij de Halfweg in Lisse vond de wissel van de paarden plaats en konden passagiers in- en uitstappen.

In de 16^e en 17^e eeuw lieten welgestelde heren, voornamelijk uit de grote steden als Haarlem en Amsterdam, buitenhuizen bouwen. In Lisse verrezen langs de Heereweg

bijvoorbeeld Wassergeest, Meer en Duin, Wildlust en de Keukenhof. Door de landschappelijke ligging op een strandwal nabij veengebieden richting het oosten, speelde het turfsteken een belangrijke rol voor de ontwikkeling van het dorp. Met de aanleg van de trekvaart tussen Leiden en Haarlem in het midden van de 17e eeuw kwam Lisse te liggen langs een belangrijke waterweg. In de 18e eeuw werden veel terreinen in veel gevallen omgezet tot bloembollenland. Vanaf de 19e eeuw maakten het telen van groente en fruit, evenals de veeteelt plaats voor grootschalige bloembollenteelt, industrie en havenactiviteiten.

Het bollenlandschap is een uniek ontginningslandschap ontstaan door het vergraven van oude duinen en strandwallen, het 'zanderijlandschap'. Kenmerkend is de afwisseling van kleurrijke bollenvelden (seizoensgebonden), verspreide bebouwing en begroeiing, vaarten en sloten. Bijzonder zijn de (restanten van) landgoederen en oude duinen. Door omspuiten van de gronden zijn ook grote delen van de strandvlaktes geschikt gemaakt voor de bollenteelt. De oude strandwallen zijn grotendeels afgegraven, maar bepalen nog steeds de huidige richting van belangrijke landschappelijke structuren: de bewoningslijnen, de trekvaart tussen Leiden en Haarlem, de spoorlijn en de rechte wegen hebben overeenkomstig de natuurlijke onderlegger een noordzuid-orientatie. De oorspronkelijke hoogteverschillen tussen strandwallen en strandvlakten zijn afgevlakt door afgraving van de wallen. Het zand van de oude duinen op de strandwallen werd later ook gebruikt voor stadsuitbreiding en wegenaanleg. Zo ontstond vanaf de achttiende eeuw een zanderijenlandschap, gekenmerkt door hoge wegen, bollenvelden en een rechthoekig patroon van brede watergangen. De kwaliteit en herkenbaarheid van dit landschap komen steeds verder onder druk door toenemende bedrijfsbebouwing en verstedelijking die niet geënt is op een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur. Mede door intensivering van de bollenteelt raakt het gebied daarmee verder versnipperd. Het zicht op de bollenvelden wordt door bebouwing vaak beperkt. Dit geldt met name voor de Heereweg, die als doorgaande weg tussen Lisse en Sassenheim een voor het landelijk gebied redelijk hoge bebouwingsdichtheid vertoont. Van oudsher was immers de bedrijvigheid langs de Heereweg gevestigd. Tussen de bebouwing door ontvouwt zich echter regelmatig een blik op de bollenvelden.



Historische afbeelding donjon met voorhuis

Het plangebied ligt nabij 't Huys Dever, dat zoals aangegeven een lange geschiedenis kent. De naam verwijst naar de bouwer, Reinier d'Ever die hier omstreeks 1370 een versterkt woonhuis liet bouwen, met 'donjon' (woontoren). Het bouwwerk maakte onderdeel uit van de (ambachts)heerlijkheid Lisse en Dever. Lisse vormde lange tijd immers een heerlijkheid, waarbinnen de heer het recht had om in eigen naam het publiekrechtelijk gezag over alle inwoners uit te oefenen binnen het betreffend

grondgebied. In de 17^e eeuw wordt een voornaam voorhuis toegevoegd, maar in de periode daarna treden ook perioden van verval in. De afgelopen decennia is juist weer geïnvesteerd in herstel in behoud en hersteld van de donjon met kasteeltuin. Gesteld kan worden dat het kasteel met kasteeltuin grote cultuurhistorische waarde binnen de gemeente vertegenwoordigt. In het bestemmingsplan is dit verankerd door een aanduiding kasteelbiotoop.



Zicht op donjon met kasteeltuin met rechtsboven in zichtbaar een deel van de boerderij, hooiberg en wagenschuur

Functioneel en visueel vormt het kasteel en kasteeltuin enerzijds met de omliggende agrarische gronden anderzijds één geheel, een enclave temidden woonwijken en bedrijfsbebouwing. Rondom het versterkte woonhuis vonden agrarische activiteiten plaats, al dan niet onder toezicht van de donjon. Anders dan vele andere gronden in Lisse, zijn de gronden niet omgespoten naar bollengrond, maar hebben ze het weidekarakter behouden. Alleen al daarom is er bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarde aan toe te kennen. Maar de gronden vormen ook een 'buffer' van de donjon naar de omliggende stedelijke bebouwing, in die zin dat de openheid en het zicht op de donjon er door bewaard wordt. Een en ander is juridisch vastgelegd met een zogenaamde kasteelbiotoop.



Zicht op boerderij met stallen

Een aantal agrarische bedrijfswoningen is inmiddels omgezet naar een woonbestemming. Alleen voor de boerderij met erf meest áchter op het gebied gelegen (het meest

oostelijk), geldt nog een agrarisch bestemming. Doch ook hier is aan dat gebruik een eind gekomen en het is niet goed denkbaar dat een reëel, volwaardig agrarisch gebruik als agrarisch bedrijf nog mogelijk is. Door de toenemende schaalvergroting binnen de agrarische sector biedt de maat van het bouwperceel en de beperkte hoeveelheid agrarische gronden geen duurzaam toekomstig perspectief. De ingeklemde ligging tussen woningen levert bovendien mogelijk beperkingen op het gebied van milieu (geur, stof, geluid etc).

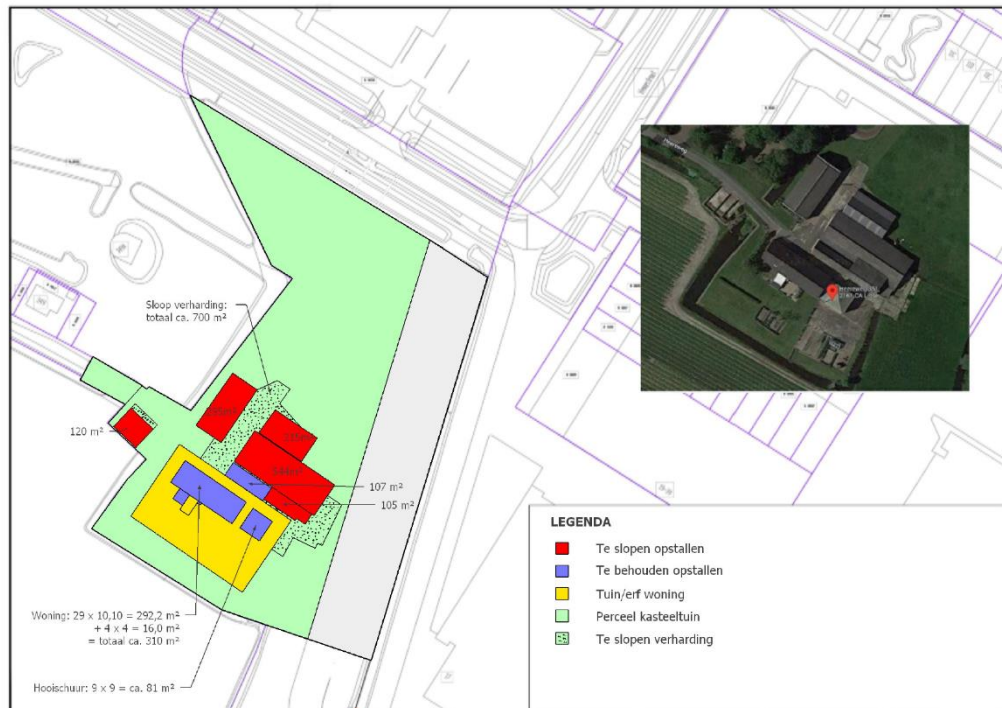


Zicht op enkele stallen met rechts de wagenschuur, gebouwen links daarvan inmiddels gesloopt

Er is daarom nagedacht over een zinvol nieuw gebruik waarmee bovendien een basis ontstaat blijvend te kunnen investeren in herstel en onderhoud van de resterende panden. Het toekennen van een bestemming Wonen-Landgoed voor de boerderij +tuin/erf maakt het mogelijk dit doel te verwezenlijken (de overige gronden behouden de bestemming Agrarisch – Waardevolle graslanden). De overbodige agrarische bedrijfsbebouwing zijn gesloopt, behoudens een karakteristieke hooiberg welke als bijgebouw bij de boerderij gebruikt gaat worden. Ook een aanwezige wagenschuur blijft behouden, die gebruikt kan worden ten behoeve/dienste van het kasteel. Hierdoor neemt de openheid toe alsook de ruimtelijke kwaliteit, nu enkele gebouwen een verouderde indruk geven.

Om de relatie met de donjon (opnieuw) te benadrukken, is het idee voorts de wagenschuur te gebruiken als kantine/opslagplaats en ontmoetingslocatie ten dienste van de donjon en de kasteeltuin. Hiermee ontstaat een faciliteit waar op korte afstand van kasteel en kasteeltuin materiaal aanwezig is en personeel kan verblijven om op een efficiënte, adequate manier het onderhoud aan kasteeltuin en kasteel te plegen. De mogelijkheid wordt geboden om in de toekomst een B&B voorziening in de woning te realiseren; deze mogelijkheid is tevens opgenomen. Toekomstige toeristen/recreanten kunnen dan verblijven nabij de donjon en deze optimaal te beleven. Met het oog hierop worden de agrarische gronden mogelijk ook ingericht als kasteeltuin en daaraan toegevoegd. Het gaat dan in eerste instantie om wandelpaden, mogelijk een brug en enkele beplanting passend bij het karakter. Ook wordt gedacht aan het realiseren van maximaal één theekoepel, een voorziening die vaker voorkwam bij landhuizen/landgoederen/ kasteeltuinen. In dit bestemmingsplan worden voornoemde plannen juridisch mogelijk gemaakt en ontstaat aldus een gunstig toekomstperspectief voor de

verschillende functies die hier aanwezig zijn. In navolgend hoofdstukken wordt getoetst aan het ruimtelijk relevant beleid van diverse overheden en milieu- en omgevingsaspecten.



Schetsmatige weergave van de plannen

3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie 2021*

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en per 1 januari 2021 in werking getreden.

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

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

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

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemd in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen

voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

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

Beoordeling en conclusie

Er zijn geen Rijksbelangen in het geding.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen van nationaal belang uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. De volgende onderwerpen worden in het Barro genoemd: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Beoordeling en conclusie

Het plan valt niet binnen de reikwijdte van één van de onderwerpen uit het Barro. Er zijn hierin daarom geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Het plan is hierdoor niet strijdig met het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van

vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

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

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit enkele uitspraken blijkt dat plannen tot 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling zijn aan te merken. Zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4-201501297/1/R4. Ook in pandige functiewijzigingen zijn in beginsel niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Zie onder meer een uitspraak van de Afdeling van 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2316) of de uitspraak van de Afdeling van 21 januari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:96) inzake een functiewijziging van een restaurant. Bedrijfsuitbreidingen tot 400 m² (ECLI:NL:RVS:2014:4409) of van een winkel met 400 m² (ECLI:NL:RVS:2014:4409), of van een kantoor met 540 m² (201506789/1/A1) worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling. Uitzondering hierop vormt een ontwikkeling waarvan de aard en impact zodanig substantieel is dat deze aanleiding geeft de ontwikkeling wel als stedelijke ontwikkeling te merken. Een functiewijziging naar een hotel met 160 kamers is daar een voorbeeld van (ECLI:NL:RVS:2016:1064).

Beoordeling en conclusie

Dit plan voorziet in de functiewijziging van enkele bestaande panden. Deze ontwikkeling is zodanig gering, dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en nadere toetsing aan de Ladder zodoende achterwege kan blijven. Bovendien wordt geen nieuw beslag op de ruimte gelegd, waar de Ladder juist voor is bedoeld.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (2022)

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

De Omgevingsvisie omvat de volgende wettelijk verplichte plannen:

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

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

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

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

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

Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Met het oog op de invoering van de Omgevingswet in 2024 wordt dit verder ontwikkeld. De basis hiervoor is gelegd in de volgende onderdelen van 'omgevingskwaliteit':

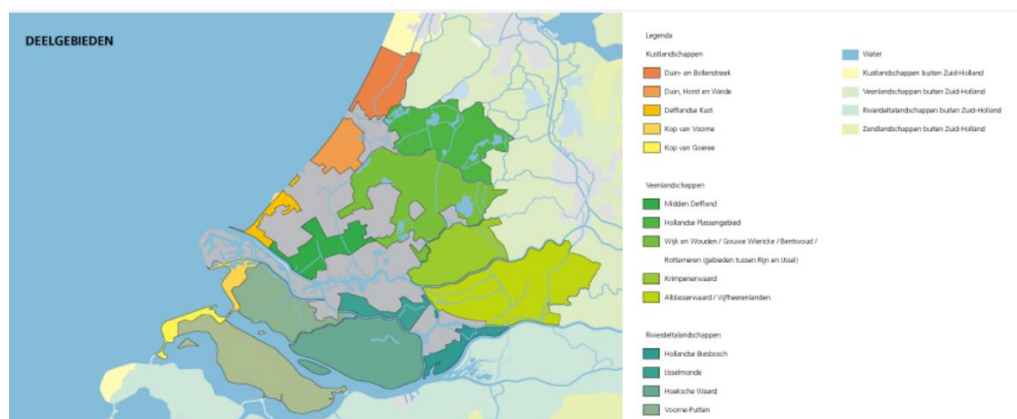
- Een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken.
- Een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, waarin ook aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. De leefomgevingstoets is agenderend voor verdere beleidsontwikkeling. Hiertoe implementeren we een integrale beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit voor toekomstige kwaliteitsverbetering.

- Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. In de bijlage zijn de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit' opgenomen, behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening.

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

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

Het plangebied ligt in het deelgebied Duin- en Bollenstreek.



Deelgebieden

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

Drie soorten ruimtelijke ontwikkeling

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

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

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

een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is. Er wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling; inpassing, aanpassing en transformatie.

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

Beschermingscategorieën

Inpassing. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied, een toevoeging van een woning in een lint of de opknappbeurt 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 relevante richtpunten.

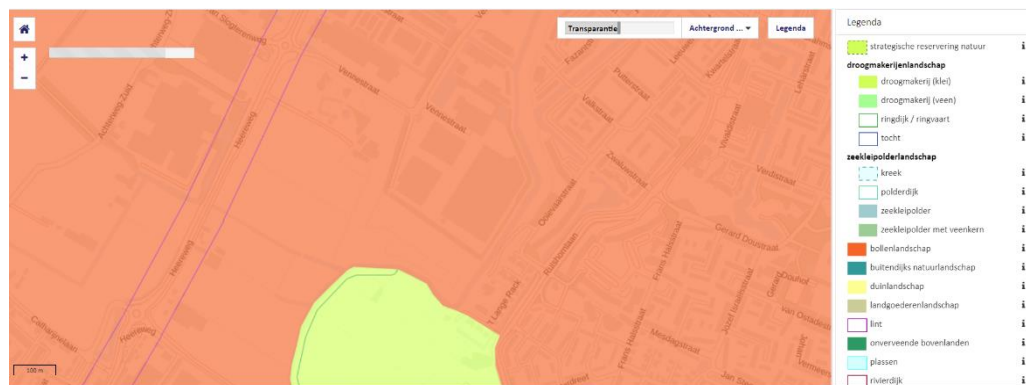
Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet, zoals bij de aanleg of verbreding van een provinciale weg, een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed. Aanpassing is sterk gericht op het vergroten van de gebruikswaarde van een gebied. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk de invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk 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 huidige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied, een nieuwe gebiedsidentiteit, gebaseerd op nieuwe kwaliteiten, structuren en kenmerken. De impact van deze plannen op een gebied is enorm. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is de rol van de provincie groot omdat bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding is. De betrokkenheid van de provincie zal gericht zijn op een actieve behartiging van die doelen en op een kwalitatief zo goed mogelijk 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. In de meest verregaande vorm van transformatie is van de huidige identiteit niets meer zichtbaar. In alle gevallen is het belangrijk om aansluiting te zoeken bij structuren en patronen aan de rand van de omgeving, bij-

voorbeeld een bosrand, waterloop of woonlint. Ook hierbij kunnen ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

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

Binnen de laag van de natuur- en cultuurlandschappen ligt het gebied binnen het bollenlandschap.



Uitsnede laag natuur- en cultuurlandschappen

Bollenlandschap

Het bollenlandschap is ontstaan door het vergraven van oude duinen en strandwallen en de aanleg van een fijnmazig vaartenstelsel ten behoeve van de bollenteelt. Kenmerkend is de afwisseling van kleurrijke bollenvelden (seizoensgebonden), verspreide bebouwing en begroeiing, vaarten en sloten. Bijzonder zijn de (restanten van) landgoederen en oude duinen. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door een afwisseling van parallel aan de kustlijn gelegen open en verdichte zones.

De kwaliteit en herkenbaarheid van dit landschap komen steeds verder onder druk door toenemende bedrijfsbebouwing en verstedelijking die niet geënt is op een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur. Mede door intensivering van de bollenteelt raakt het gebied daarmee steeds verder versnipperd. Het zicht op de bollenvelden wordt door bebouwing steeds meer beperkt.

Dit betekent dat een ontwikkeling bijdraagt aan een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur, op een logische plek in deze structuur ligt en toekomstbestendig is. Opgave hierbij is om de intensivering in de landbouw en de verstedelijking te koppelen aan een versterking van de landschappelijke structuur.

Ambities

Verbeteren van de beleefbaarheid en de aantrekkelijkheid van het unieke ontginningslandschap (bollenteelt).

- Het behouden en versterken van het zicht op de bollenvelden en het contrast tussen de open vlakten en de bestaande verdichte zones (bebouwing en beplanting).

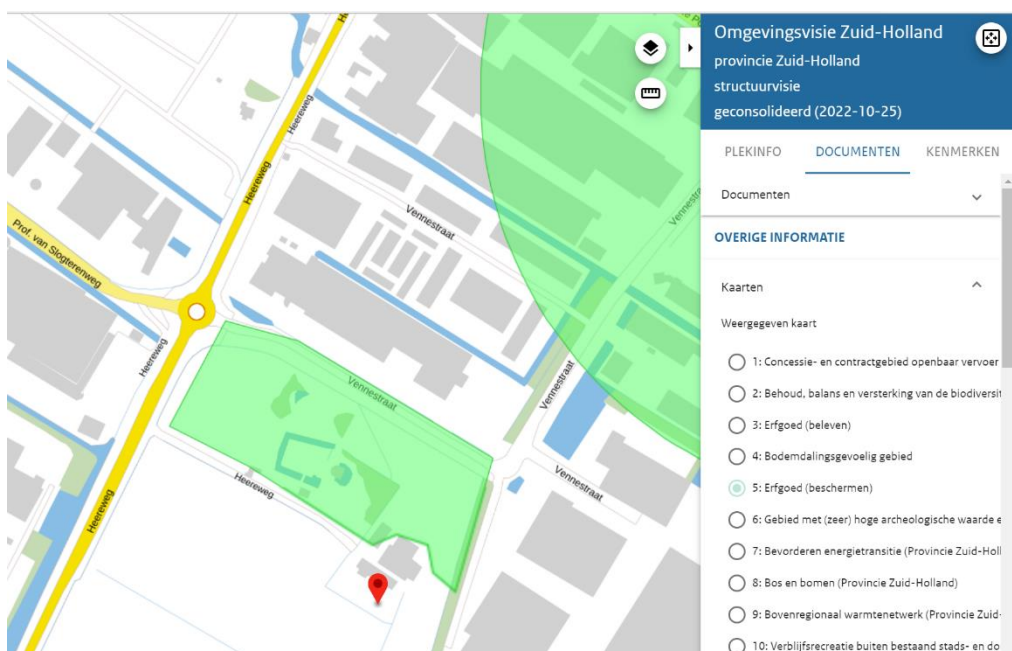
- Koesteren van bebouwing die het gebied haar identiteit verleent zoals bollenschuren en arbeiderswoningen.
- Bedrijfsuitbreiding wordt zoveel mogelijk gekoppeld aan landschapsbouw, bijvoorbeeld door aanplant van erfbeplanting.
- Aantrekkelijkheid van het bollengebied versterken door landschapsbouw, bijvoorbeeld door:
 - toevoegen van beplanting op de strandwallen (lanen, houtwallen, boschages, hagen).
 - aanplant van hagen in het zanderijenlandschap.
 - aanleg van natuurvriendelijke oevers langs noord-zuid gerichte watergangen in de strandvlaktes en langs het boezemwater (zie ook Handleiding bedrijfsuitbreiding Duin- & Bollenstreek).

Richtpunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het contrast tussen de open en nog gave strandvlakten en de voor de bollenteelt in cultuur genomen (afgezande) oude duinen en strandwallen.
- Verdichting vindt plaats in reeds bestaande verdichte zones.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van het zicht op de bollenvelden en de aantrekkelijkheid van het bollenlandschap.

Herstructurering van het greenportgebied door landschapsverbetering, de sanering van verrommeling en schaalvergroting en intensivering gaat gepaard met de ambitie om het bollenareaal en de waardevolle graslanden te behouden. Daarnaast is er een integrale wateropgave voor de het greenportgebied.

Een deel van het terrein is aangewezen als Erfgoed; het gaat hier om de donjon met kasteeltuin en kasteelbiotoop.



Beoordeling en conclusie

De ontwikkeling draagt bij aan een ruimtelijke kwalitatieve verbetering. Nu het slechts gaat om functiewijziging van enkele bestaande panden valt het plan onder inpassen te scharen, de lichtste vorm van een ontwikkeling. Van feitelijke afname van bollengrond

is geen sprake en ook de openheid wordt niet onevenredig aangetast, sterker nog deze neemt toe door de sloop van enkele overbodig geworden agrarische opstallen. Nu deze stallen een verouderde indruk maken, neemt door de sloop daarvan ook de ruimtelijke kwaliteit toe. De cultuurhistorische waarden van de nabij gelegen donjon met kasteeltuin worden voorts beschermd door het opnemen van een aanduiding kasteelbiotoop voor de omliggende gronden met bijbehorende op bescherming gerichte regeling. Met de kasteelbiotoop wordt immers onder meer geregeld dat er zicht op de donjon blijft.

3.2.2 Omgevingsverordening (2019)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beoordeling en conclusie

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 *Ruimtelijk Perspectief 2030 (2008)*

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

3.3.2 *Regionale structuurvisie Holland Rijnland 2020*

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

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

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

Beoordeling en conclusie

Met de nieuwe woning wordt een bescheiden bijdrage geleverd aan de leniging van de woningbehoefte. Eerder is al aangegeven hoe het plan past binnen het landschap. De voorgenomen ontwikkeling is zodoende in lijn met de regionale structuurvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Lisse, Samen werken aan een levendig Lisse

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

In de omgevingsvisie beschrijft de gemeente vijf richtinggevende ambities:

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

Voor dit plan is allereerst het thema Wonen relevant.

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

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

Voor Wonen zijn gelet hierop de volgende ambities geformuleerd:

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

Ambitie 1: ruimte bieden aan een gevarieerde woningvraag:

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

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

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

Meer uitgewerkt ziet dit er als volgt uit:

- Nieuwbouw van woningen is gericht op het voorzien in de lokale woningbehoefte en het op peil houden van de leefbaarheid en het voorzieningenniveau
- Realiseren van een woningbouwopgave van ruim duizend woningen tot 2030:
 - 450 woningen op de locatie Geestwater
 - overige woningen realiseren op 'binnendorpse' locaties
- Ruimte bieden aan gestapelde bouw (maximaal 6-8 bouwlagen) waar dat past
- Herontwikkeling van bedrijventerrein tot woon-werkgebied
- Omvorming van panden in het centrum buiten het kernwinkelgebied naar woningen
- Bouwplannen sluiten zo goed mogelijk aan bij de woningbehoefte
- Realiseren van meer betaalbare woningen
- Minimaal 25% sociale huurwoningen en 35% middeldure huur-, sociale koop- en betaalbare koopwoningen bij nieuwbouwprojecten
- Zorgen voor een afwisseling van aantrekkelijke woongebieden, waar inwoners duurzaam, betaalbaar en comfortabel wonen

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

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

Meer uitgewerkt:

Besparen van energie

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

Duurzame energie: warmte

- In 2050 alleen nog verwarming via alternatieve bronnen voor aardgas
- Isolatie van bestaand vastgoed
- Collectieve oplossingen als geothermie en restwarmte, mogelijk aangevuld door aquathermie en individuele oplossingen als warmtepompen

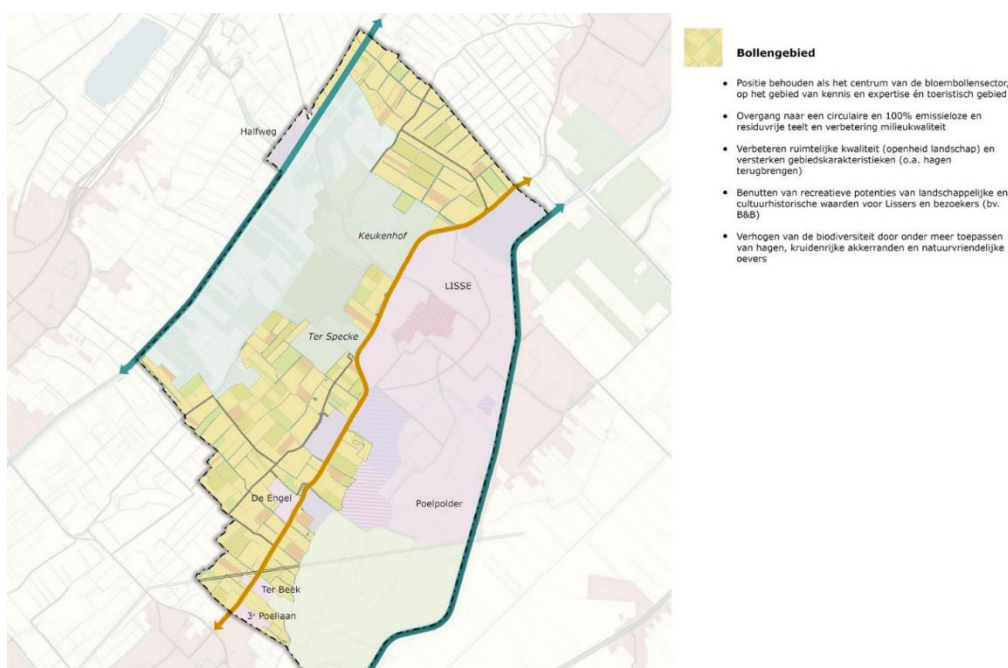
- Stimuleren van inwoners om hun woningen te verduurzamen en van het aardgas af te gaan
- Experimenteren met aardgasvrije wijken bij de woningopgave, hetzij door collectieve oplossingen (WKO, warmtenet, geothermie), hetzij 'all-electric' oplossingen
- Maatregelen voor verduurzaming gaan gepaard met realisatie van een goed binnenklimaat
- Zoveel mogelijk voorkomen van overlast (bijv. geluid door warmtepompen)

Klimaatadaptatie en water

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

Beoordeling en conclusie

Lisse wordt in de visie verdeeld in 7 deelgebieden, het plangebied ligt binnen het bolle gebied.



Uitsnede Omgevingsvisie deelgebied Bollengebied

De gemeente faciliteert de schaalvergroting, intensivering en herstructurering die noodzakelijk zijn voor een rendabele bedrijfsvoering indien per saldo kwaliteitsverbetering optreedt door bijdrage te leveren aan:

- een circulaire, emissieloze en residuvrije teelt met een duurzaam bodemgebruik;
- landschappelijke kwaliteitsverbetering met behoud of versterking van de gebiedskarakteristieken, waaronder (de beleving/zichtbaarheid van) cultuurhistorische elementen en structuren;
- het realiseren van een robuust klimaatbestendig bodem- en watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in het bollengebied;
- het verhogen van de karakteristieke natuurwaarden, waaronder de populaties akkervogels;
- het bollentoeerisme.

Ook andere initiatieven die bijdragen aan boven - staande punten kunnen rekenen op een positieve grondhouding van de gemeente. Zo verandert ons bollenteeltgebied geleidelijk in een duurzame Greenport die aantrekkelijk is voor duurzame ondernemers, de inwoners van het buitengebied en voor alle Lissers. Met deze duurzame Greenport kunnen we bovendien beter inspelen op de (inter) nationale bekendheid van ons bollengebied en de toeristisch-recreatieve potenties nog meer benut - ten

Het plan maakt de toevoeging van een woning aan de woningvoorraad mogelijk. Tevens wordt de toeristische aantrekkingswaarde van de donjon verhoogd en komen er faciliteiten om beter en efficiënter te kunnen investeren in onderhoud van kasteel en kasteeltuin. Het is zodoende in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

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

Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte Lisse

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

Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte

Tot 2030 neemt de woningbehoefte in Lisse toe. Deze toenemende behoefte bestaat voor een belangrijk deel uit grondgebonden koopwoningen (+430). De behoefte aan koopappartementen groeit met circa 180 woningen. De toenemende behoefte aan koopwoningen manifesteert zich met name in het segment vanaf €250.000. Ook in de huursector neemt de behoefte tot 2030 toe, namelijk met circa 150 woningen. Er is vooral behoefte aan huurappartementen, die grotendeels afkomstig zal zijn van ouderen en starters. Tussen 2030 en 2040 neemt net als het aantal huishoudens ook de behoefte aan huurwoningen af met circa 120 woningen. Dit betekent overigens niet dat deze woningen leeg komen te staan. Gezien de druk op de markt in de regio zullen naar verwachting ook na 2030 voor leegkomende huurwoningen weer nieuwe huurders gevonden worden. In de koopsector zal tussen 2030 en 2040 de behoefte aan woningen ongeveer gelijk blijven.

Beoordeling en conclusie

Met het de functiewijziging van boerderij naar woning wordt een woning op een ruimtelijk kwalitatief hoogwaardige locatie. Er wordt dus een bescheiden bijdrage geleverd aan de woonopgave, waarmee het plan in overeenstemming is met de Woonvisie.

3.4.3 Richtinggevend Plan Duurzaamheid Lisse 2040

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

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

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

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

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

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

Beoordeling en conclusie

Het hierboven omschreven beleid is vooral geschreven voor nieuwe situaties, voor de bestaande gebouwen gelden de eisen voor bestaande bouw. Daar zal aan worden voldaan.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieu-aspecten

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

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Dit plan voorziet niet in activiteiten die zijn benoemd is genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Hiermee wordt immers bedoeld grootschalige integrale gebieds (her)ontwikkeling¹. Het milieubelang wordt in het kader van deze onderbouwing verder in voldoende mate afgewogen (zie verder dit hoofdstuk).

Gezien de ligging en de beperkte omvang van het plan is hier daadwerkelijk geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (D 11.2) Hierbij wordt wel opgemerkt dat voor het bepalen of een plan wel of niet onder D 11.2 valt niet alleen gekeken moet worden of er sprake is van grootschalige integrale gebieds (her) ontwikkeling. Sinds 2011 kunnen kleine projecten (van meer dan 12 woningen) ook onder D 11.2 vallen. Ook in die kleinere gevallen dient er sinds juli 2017 zelfs een expliciet (vormvrij) m.e.r. beoordelingsbesluit te worden genomen. Daarnaast worden in bijlage D meerdere mogelijk activiteiten genoemd. De omzetting van een agrarisch bestemming naar een niet agrarische bestemming kan een activiteit onder D 9 Landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan, meer specifiek een functiewijziging van water, natuur, recreatie of landbouw zijn. De omvang van dit plan is ongeveer 1,0 ha. Dit is minder dan 1% ten opzichte van een drempelwaarde van 125 ha te voor het Besluit m.e.r. Daarom te beschouwen als een te kleinschalig project. Dit betekent dat het Besluit m.e.r. niet van toepassing is. Het plan is niet aan te merken als een activiteit onder D 11.2, maar ook niet als een activiteit onder D9.

4.2.2 *Bedrijven en milieuzonering*

Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging tussen bedrijvigheid enerzijds en gevoelige functies met betrekking tot de hinderaspecten geluid, geur, gevaar en stof. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De SvB is opgesteld met behulp van

¹ ECLI:NL:RVS:2022:2394

de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Er dient hierbij nadrukkelijk onderscheid gemaakt te worden in de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

Nieuwe situatie

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

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

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

Richtafstandenlijsten

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

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

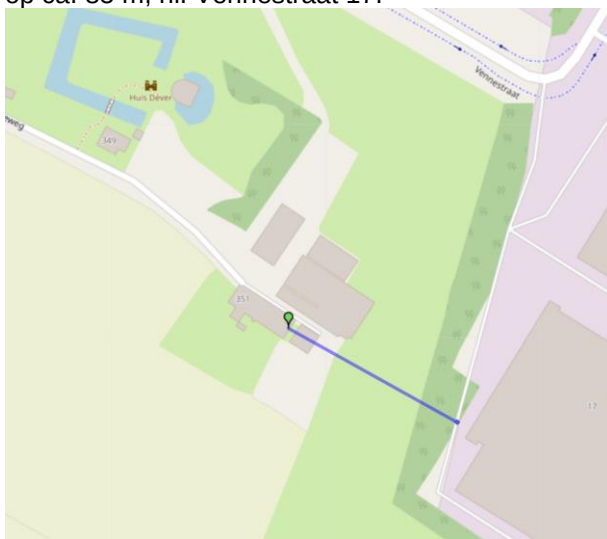
De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht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

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

Milieucategorie	Richtafstand woonomgeving in meters	Richtafstand gemengd gebied in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Beoordeling en conclusie

Het gebied is als rustig gebied te typeren. Ten oosten ligt bedrijventerrein Dever. Er is hier bedrijvigheid mogelijk tot maximaal milieucategorie 3.2. Er dient daarom een afstand van 100 m in acht gehouden te worden. Het dichtstbijzijnde bedrijf bevindt zich op ca. 85 m, nl. Vennestraat 17.



Er is hier in Lisse is een goederenwegvervoerbedrijf gevestigd (Sbi-2008 code 494.0). Het betreft een distributiebedrijf. Er zijn tevens vrachtwagens met koeling. Voor geluid geldt een richtafstand van 100 meter. Er wordt hiermee niet aan de richtafstand van 100 meter voldaan. Aangezien de situatie voor wat betreft het bedrijf aan de Vennestraat 17 naar de woning niets wijzigt kan er vanuit gegaan worden dat er in de toekomstige situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als in de huidige situatie ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het bedrijf wordt door de omzetting van een agrarische woning naar een reguliere woning niet belemmerd in de bedrijfsvoering, omdat de woning vanuit het perspectief van het bedrijf altijd al een geluidgevoelige bestemming was.

Andere bedrijven worden geacht op voldoende afstand te liggen (distributiebedrijf van C&A op Vennestraat 15 ligt op circa 200 meter en op Vennestraat 19 zijn enkele kleinere bedrijven gevestigd op circa 105 meter, bedrijvigheid ten noorden van de planlocatie ligt op ruim 170 meter). Deze bedrijven leveren geen belemmering op voor het plan.

Genoemd wordt ook 't Huys Dever. Hier vinden museale/ educatieve activiteiten plaats vergelijkbaar met maximaal milieucategorie 1. De woning in het plangebied bevindt zich ruimschoots buiten de hierbij horende richtafstanden. Daarom kan geconcludeerd worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning en omgekeerd bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering. De wagenshuur kan ook gebruikt gaan worden door 't huys Dever. De hier voorziene

activiteiten (opslag, kantine, educatieve bijeenkomsten) kennen een zodanig geringe milieu-impact, dat hier geen overlast van verwacht hoeft te worden in relatie tot de woning.

Drift van gewasbeschermingsmiddelen bollengronden

Ten zuiden en westen van de planlocatie is sprake van bollenteeltgronden (bestemming 'bollenteelt-bollenzone 3'). In Nederland wonen veel mensen dicht bij landbouwgronden. Op deze gronden worden vaak bestrijdingsmiddelen gebruikt om ziekten en plagen te bestrijden. Vooral in de bollenteelt en in de fruitteelt is het gebruik hoog. Uit internationaal onderzoek komen aanwijzingen dat het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen gepaard kan gaan met gezondheidsschade bij mensen. In Nederland is een onderzoek blootstelling omwonenden (OBO) en een gezondheidsverkenning uitgevoerd. In het eerste onderzoek is aangetoond dat na neerwaartse bespuiting van bollenvelden damp van bestrijdingsmiddelen dagen later en tot op een afstand van 250 meter in de lucht kon worden gemeten. Over afstand is verder gebleken dat bestrijdingsmiddelen, bij neerwaarts spuiten, via drift tot op 50 meter van het veld terecht kunnen komen. Dat gebeurde ook bij het gebruik van drift reducerende spuitkoppen.

Andere typen teelten (fruit-/sierteelt) met zij- of opwaartse bespuiting, zijn niet onderzocht. Vermoedelijk is daar de verspreiding naar de omgeving groter. Daarnaast bleek dat mensen die op minder dan 250 meter afstand van de onderzochte bollenvelden wonen meer blootgesteld worden dan mensen die meer dan 500 meter verder weg wonen. Deze blootstelling kan afkomstig zijn van de bespuitingen op die nabije velden, maar het is nog onduidelijk hoe groot dat aandeel is in de totale blootstelling (blootstelling kan ook werkgerelateerd zijn, of afkomstig zijn van bijvoorbeeld voeding of particulier gebruik).

Uit de gezondheidsverkenning en de recente update bleek dat mensen die wonen binnen 250 meter van landbouwpercelen, gemiddeld niet meer gezondheidsproblemen hebben dan mensen die geen of weinig landbouwpercelen in de buurt.

De onderzoeken geven geen duidelijke aanwijzingen voor gezondheidseffecten, maar kunnen de ongerustheid ook niet wegnemen. Op korte termijn is niet te verwachten dat er meer duidelijkheid komt.

Er is geen wet- en regelgeving wat betreft de minimaal te houden afstand tussen gronden met open teeltvormen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en woningen of andere gevoelige bestemmingen. Bij fruitteelt is het gebruikelijk om 50 meter afstand te hanteren tussen teelt en woningen. Er is geen gezondheidkundige onderbouwing voor deze afstand, deze afstand is er op basis van jurisprudentie.

Uit jurisprudentie is verder gebleken dat het erg lastig is om op basis van locatie specifiek onderzoek aan te tonen dat een kleinere afstand dan 50 meter voldoende is voor een goed woon- en leefklimaat. De rapporten met (model)berekeningen waar in eerdere zaken naar werd verwezen (PRI-2012, PRI 2015²) zijn in december 2020 door de Raad van State beoordeeld als niet-deugdelijk als grondslag voor locatie specifiek onderzoek³. Op 19 oktober 2022 heeft de Raad van State in de casus Asdonk

² PRI-rapport 609 van de Wageningen University & Research (WUR), PRI – plant research international uit mei 2015:

³ ECLI:NL:RVS:2020:3018, Raad van State, 201806136/1/R1 en 201806358/1/R1 (rechtspraak.nl) (11 t/m 14)

geoordeeld dat ook het EFSA model (eveneens) niet geschikt is om een veilige afstand tot aan omwonenden vast te stellen⁴.

Het plangebied bevindt zich binnen 50 meter afstand van bollengronden. De afstand bedraagt ca. 4 tot 7 meter vanaf de grens van de bollengronden tot een de woonbestemming. Daarom wordt geadviseerd om een aaneengesloten jaarrond bladhoudende windhaag te plaatsen en in stand te houden met een minimale hoogte van 1,5 meter op de bestemmingsgrens. Deze windhaag wordt gerealiseerd en is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

Daarnaast adviseert de GGD het volgende:

Advies GGD ▪ Houd zo veel als mogelijk afstand tussen gevoelige bestemmingen en de bollen-/sierteelt ▪ Indien op korte afstand (kleiner dan 50 meter) van een teeltveld wordt gebouwd, neem dan uit voorzorg de volgende maatregelen: o Informeer toekomstige bewoners over de mogelijke risico's en de handelingsperspectieven om uit voorzorg blootstelling tot een minimum te beperken: - Eet je groenten of fruit uit eigen tuin? Was de groente en het fruit dan extra goed voor je ze eet. - Is de boer bezig met bespuiten of heeft hij dat net gedaan? Sluit je ramen en blijf binnen. Houd ook je huisdieren binnen. Hang de was niet buiten te drogen als er wordt gespoten. - Doe je schoenen uit voordat je de woning binnenkomt. Meer informatie over bestrijdingsmiddelen en wat inwoners kunnen doen om blootstelling zoveel mogelijk te voorkomen staat op: <https://ggdleefomgeving.nl/schadelijke-stoffen/bestrijdingsmiddelen-en-gezondheid/wat-kun-je-zelf-doen/> .

Met dit advies wordt rekening gehouden. Het onderwerp spuitzonering werpt geen belemmeringen op voor het plan.

4.2.3 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een plan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Er heeft in een eerder stadium bodemonderzoek plaatsgevonden⁵. Aanleiding voor het bodemonderzoek betrof het voornemen van gemeente Lisse om het perceel aan te kopen om hier een ontsluitingsweg te realiseren naar locatie Dever-zuid waar woningbouw zal plaatsvinden. Het plangebied is opgenomen in dit onderzoek.

⁴ <https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@133394/202100769-1-r4/> . (19 t/m 26)

⁵ Bodemonderzoek ontsluitingsweg Dever-Zuid te Lisse, Aveco de Bondt, 11 februari 2022

4.2.4 Geluid

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) moet wegverkeerslawaaï in beschouwing worden genomen. De Wgh heeft geen betrekking op wegen binnen een woonerf ligt of op wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur of lager. De te beschouwen wegen kennen een geluidszone, dit is een aandachtsgebied waar binnen een akoestisch onderzoek moet plaats vinden. De omvang van een zone is afhankelijk van het aantal rijstroken van de weg en de typering van het gebied (binnenstedelijk of buitenstedelijk). Binnenstedelijk is het gebied binnen de bebouwde kom. Buitenstedelijk is het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied waar de zone van een auto-weg of autosnelweg ligt. Op grond van artikel 82 van de Wgh bedraagt de voorkeursgrens-waarde 48 dB op de gevel van een geluidsgevoelige bestemming. Artikel 83 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om voor nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een hogere waarde vast te stellen. Bij een bestaande weg mag voor bestemmingen in buitenstedelijk gebied een hogere waarde van maximaal 53 dB worden vastgesteld, in binnenstedelijk gebied is deze waarde maximaal 63 dB.

Beoordeling en conclusie

Het plan voorziet niet in een nieuwe geluidgevoelige functie. Er mag immers ter plaatse al gewoond worden, alleen dan door een agrariër. Bovendien bedraagt de afstand tot de Heereweg ca. 250 m, zodat gesteld kan worden dat er als gevolg van deze weg geen sprake zal zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege wegverkeerslawaaï. Onder deze omstandigheden kan worden afgezien van akoestisch onderzoek.

4.2.5 Geurhinder

Beleid en regelgeving

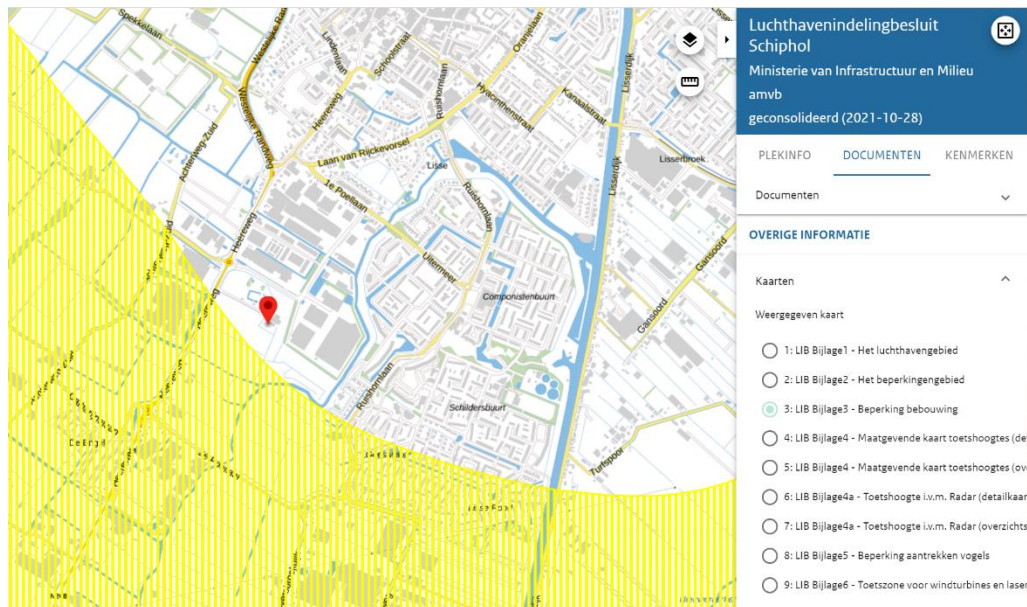
In de Wet geurhinder en veehouderij en in het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn regels gegeven om agrarische geurhinder te beperken.

Beoordeling en conclusie

In de omgeving zijn geen bedrijven gevestigd die geuroverlast veroorzaken.

4.2.6 Schiphol – 20 Ke-contour

Op 1 januari 2018 is het nieuwe Luchthavenindelingsbesluit in werking getreden. Er liggen beperkingen vanuit het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB) op het plangebied. Het gebied is evenwel niet gelegen in de Lib-zone 5 van bijlage 3. Het gaat hier om het afwegingsgebied geluid en externe veiligheid; het gebied stond voorheen bekend als de 20 Ke contour.



Uitsnede LIB

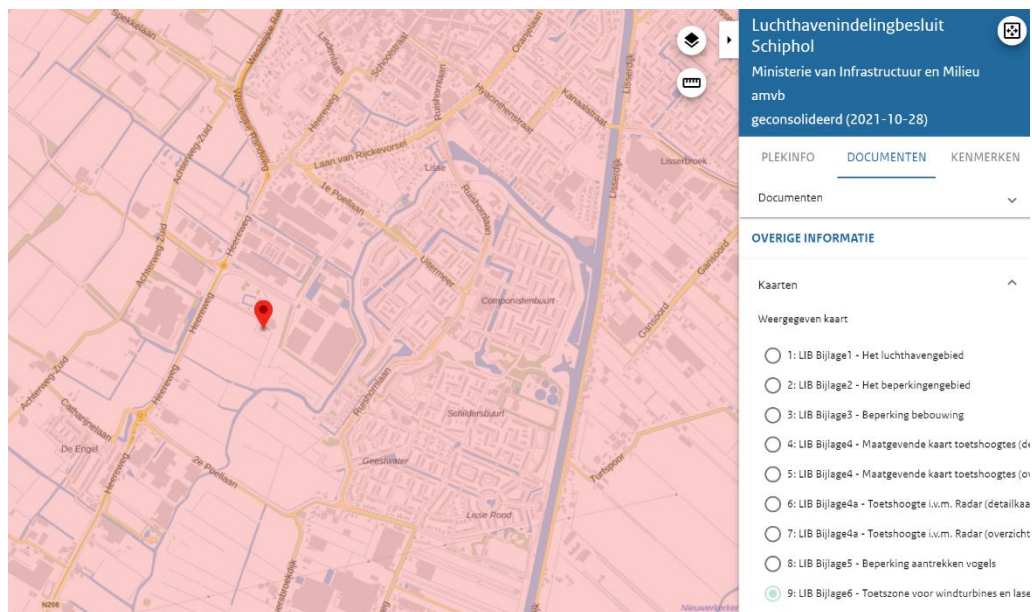
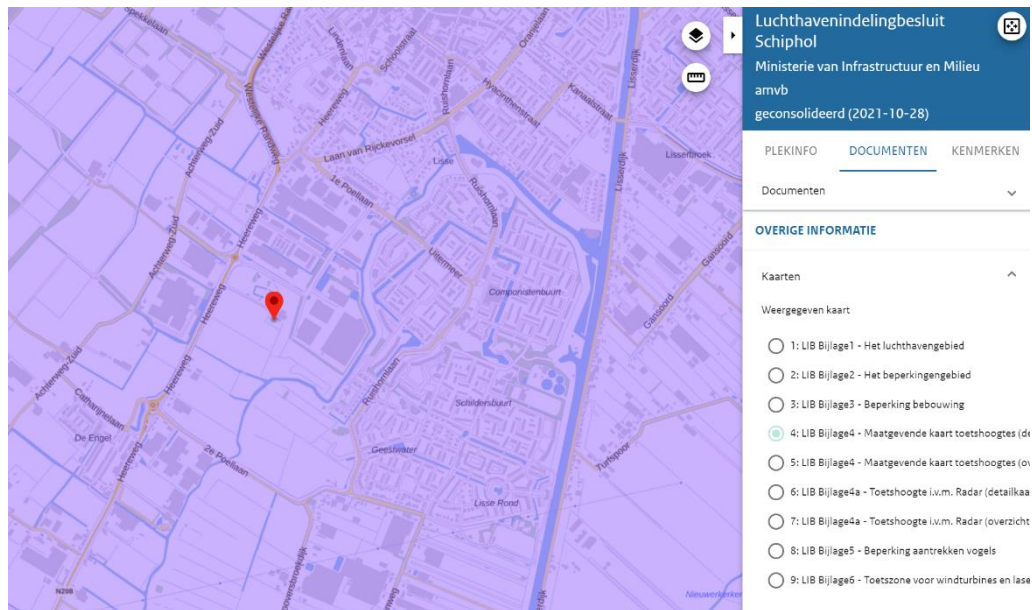
Het gebied ligt wel in enkele andere gebiedsaanduidingen uit het Lib, die volledigheidshalve hier ook genoemd worden.

Allereerst de ligging op kaart 4: maatgevende kaart toetshoogtes: de bouwhoogte van objecten mag hier maximaal 146 meter bedragen. Hier wordt aan voldaan.

En voorts de ligging op kaart 9, bijlage 6. Op de gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 6 bij dit besluit is geen vaste laserinstallatie toegestaan en geen windturbine die met de tiphoogte steekt door een vlak met een maatgevende toetshoogte zoals opgenomen in de in bijlage 4 opgenomen kaart, met een ashoogte van meer dan 35 meter, of in geval van plaatsing op een gebouw, met een tiphoogte van meer dan 5 meter dan wel meer dan 35 meter voor gebouw en tiphoogte tezamen. Op de gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 6 bij dit besluit, is een windturbine toegestaan die met de tiphoogte steekt door het vlak met de toetshoogte voor radar zoals opgenomen in de in bijlage 4A opgenomen kaart mits uit een advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport blijkt dat de windturbine geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer. In afwijking van het eerste lid en tweede lid is een vaste laserinstallatie of een windturbine, bedoeld in die leden, toegestaan voor zover:

- deze rechtmatig aanwezig is op 1 januari 2015 of daarvoor voor 1 januari 2015 een bouwvergunning of een omgevingsvergunning is verleend, mits binnen twee jaar na die datum een begin met de werkzaamheden is gemaakt, of
- het betreft vervanging door een nieuwe windturbine met gelijkblijvende of lagere hoogtes en met gelijkblijvende of verminderde verstoring van het radarbeeld.
- In afwijking van het eerste lid is een vaste laserinstallatie of een windturbine, bedoeld in dat lid, toegestaan voor zover dit in overeenstemming is met een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de wet.

Dit plan voorziet niet in laserinstallaties of windturbines.



Uitsneden kaarten 4 en 9

4.2.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

Niet in betekenende mate

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

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

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

Beoordeling en conclusie

Nu het gaat om één woning, kan op voorhand geconcludeerd worden dat het plan NIBM is. De B & B voorziening kan wel tot enig extra verkeer leiden, maar als 1.500 woningen als NIBM zijn aan te merken, dan is één B & B voorziening dat ook. De wagenschuur leidt niet tot meer verkeersbewegingen omdat geen toename aan personeel voor de donjon wordt voorzien. Het uitbreiden van de kasteeltuin leidt naar verwachting ook niet tot significant meer bezoekers. Daarnaast is met de NSL-monitoringstool geconstateerd dat concentraties NO_2 en PM_{10} langs de Heereweg in 2020 23,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 19,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedragen. In beide gevallen ligt de concentratie aan de Heereweg dus onder de grenswaarde; beredeneerd kan worden dat de concentratie in het plangebied dus nog lager ligt. Bovendien geldt dat wanneer de concentratie PM_{10} lager ligt dan de grenswaarde, dat in principe voor $\text{PM}_{2,5}$ ook geldt. Het onderwerp luchtkwaliteit werpt zodoende geen belemmeringen op.

4.2.8 Externe veiligheid

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

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

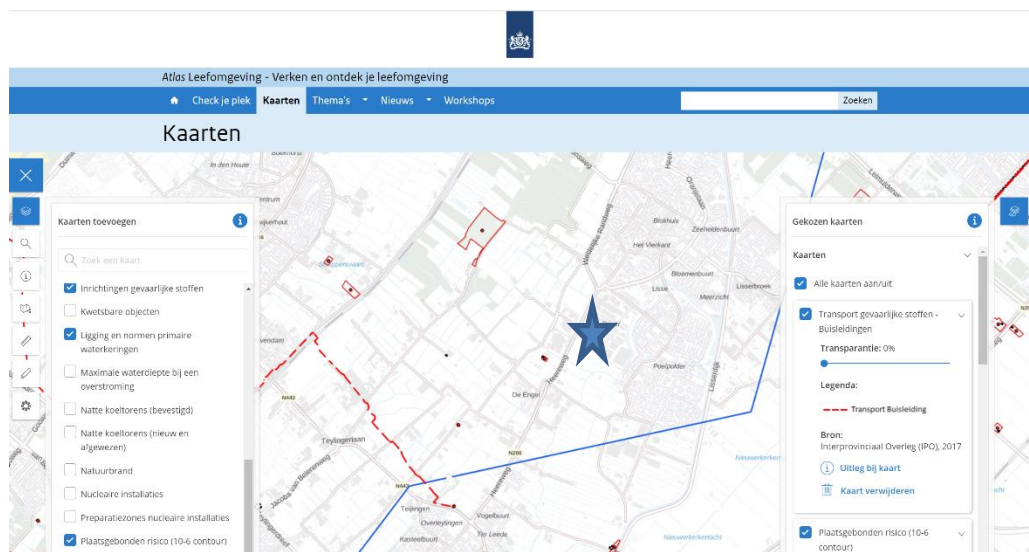
Het PR is een maat voor de veiligheid van het individu op een bepaalde locatie. Het PR heeft een wettelijk vastgelegde grenswaarde van maximaal 10^{-6} per jaar voor nieuwe situaties. Dit betekent dat de kans op overlijden van een persoon als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen maximaal 1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

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

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

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10^{-06} contour dan wel het invloedsg gebied van een inrichting, route gevaarlijke stoffen of buisleiding. Zie navolgende uitsnede van de Atlas voor de Leefomgeving. Hoewel de Heereweg niet is opgenomen, kan beredeneerd worden dat er enig transport met gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Maatgevend is doorgaans vervoer van GF3. De afstand tot de Heereweg is echter zodanig groot, ca 250 m, dat van onacceptabele/ grote risico's naar verwachting geen sprake zal zijn.



Uitsnede Atlas voor de Leefomgeving

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

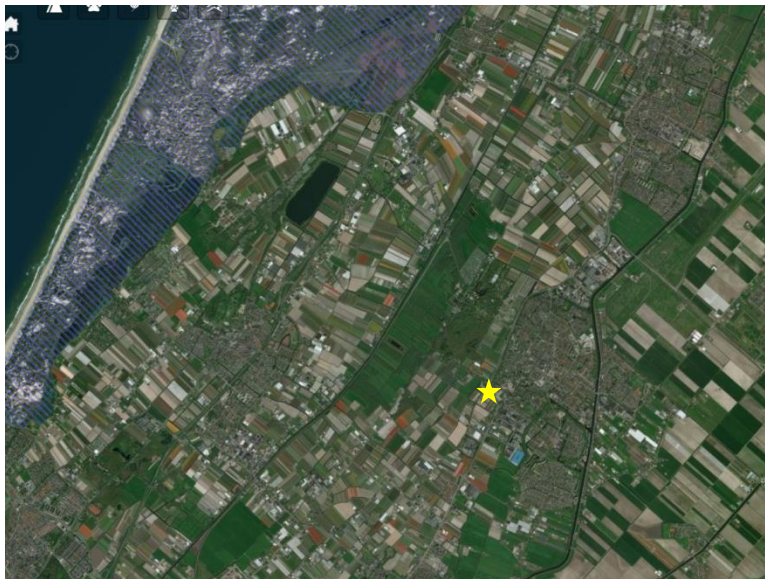
4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Ecologie

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

Gebiedsbescherming

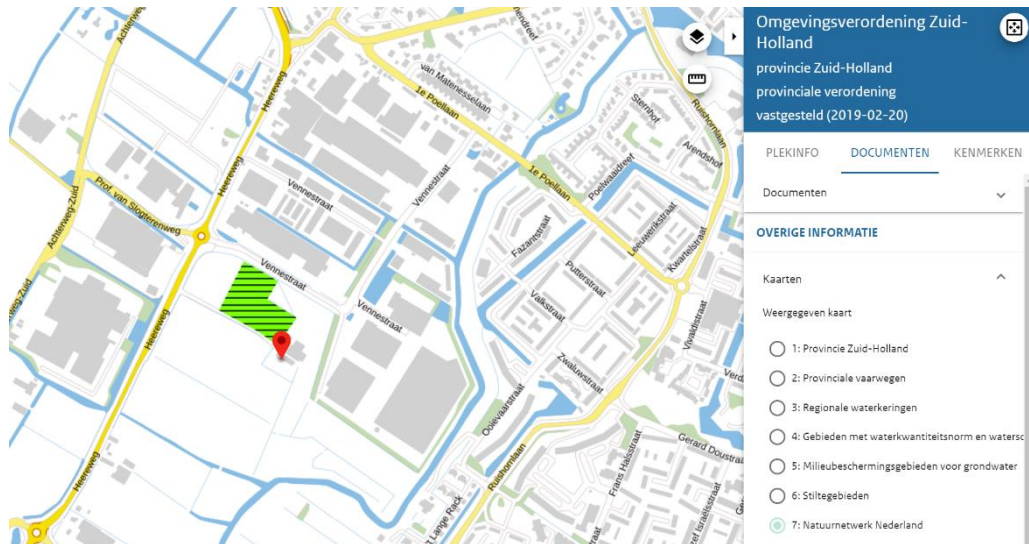
Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wet natuurbescherming is aangewezen (zie navolgende afbeelding). Het enige Natura 2000-gebied dat in de directe omgeving van het plangebied ligt is 'Kennemerland-Zuid' dat op ongeveer 6 kilometer ten westen van het plangebied ligt. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid op ongeveer 6 kilometer en de aard en omvang van het plan zijn significant negatieve effecten uit te sluiten. Er zijn daarom ook geen effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van dit gebied.



Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid (gele ster)

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied ligt niet in NNN (of weidevogelleefgebied), maar wel vlakbij, zie afbeelding hieronder. Van een externe werking is bij NNN en weidevogelgebied evenwel geen sprake. Het plangebied is niet gelegen in de strategische reservering natuur. Ook liggen geen karakteristieke landschapselementen in het plangebied. De genoemde beschermde gebieden veroorzaken geen planologische belemmeringen voor het plan. Tot slot ligt het plangebied ook niet in een gebied voor strategische reservering natuur en zijn er geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. De gebiedsbescherming levert zodoende geen belemmeringen op.



NNN in de omgeving plangebied, uitsnede provinciale ruimtelijke Omgevingsverordening

Soortenbescherming

Er vinden enkele sloopwerkzaamheden plaats, maar er wordt geen water gedempt en er worden ook geen bomen gekapt. Gelet op de sloopactiviteiten heeft onderzoek natuur plaatsgevonden in de vorm van een quick scan natuur⁶. Uit de quick scan blijkt dat rondom het besluitgebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Mogelijk zijn ook nestplaatsen aanwezig van huismus en gierzwaluw in de wagenschuur die met de geplande sloopwerkzaamheden verstoord kunnen worden. Nestplaatsen van deze soorten zijn jaarrond beschermd. Om hierover duidelijkheid te krijgen dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Indien nestplaatsen of essentieel leefgebied van deze soorten aanwezig blijkt, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen. Ook is voor de werkzaamheden dan waarschijnlijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Aanwezigheid van grote nesten en daarmee aanwezigheid van roek en sperwer in de houtopstand ten noordwesten van het besluitgebied, is uitgesloten. Verder zijn mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig onder de nokpannen van de oude wagenschuur. Door onderstaande maatregelen in acht te nemen wordt verstoring op potentiële verblijfplaatsen voorkomen.

Voer de bouw- en sloopwerkzaamheden uit buiten de gevoelige periode van vleermuizen;

- De bouw- en sloopwerkzaamheden worden niet uitgevoerd in de periode begin april- eind november omdat dit de gevoelige periode is van vleermuizen.
- De westelijke gevel van de wagenschuur wordt vrijgehouden van obstakels zodat eventuele aanwezige vleermuizen altijd kunnen in- en uitvliegen.
- Er wordt niet met (bouw)lampen op de wagenschuur geschenen tussen een half uur voor zonsondergang en een half uur na zonsopgang.

⁶ Quick scan natuur Heereweg 351 Lisse, 2 februari 2023, SAB

Dit gebouwen zijn inmiddels gesloopt en zodoende zijn voornoemde voorwaarden niet relevant meer en treft nader onderzoek geen doel meer.

Naast voornoemde dient te allen tijden de zorgplicht in acht te worden genomen als opgenomen in artikel 1.11 van de Wet Nb. In het tweede lid wordt de zorgplicht iets geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel, indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevegd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Conclusie

Met voornoemde maatregelen wordt rekening gehouden; de wagenschuur wordt bovendien niet gesloopt. Het plan is uitvoerbaar voor wat betreft ecologie.

4.3.2 Water

Nationaal Water Programma 2022–2027

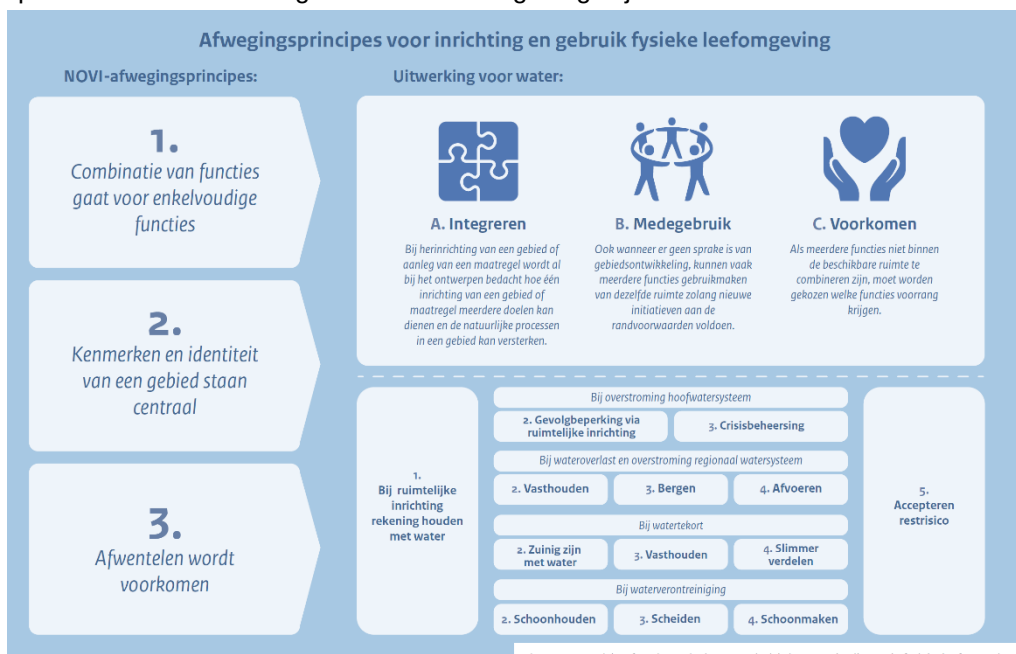
Nederland heeft te maken met grote wateropgaven die bovendien in de toekomst steeds groter en complexer worden. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave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

sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren.

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

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

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



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

Provinciaal beleid

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

Beleid hoogheemraadschap

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkomen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemaal, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

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

Keur en beleidsregels 2015

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

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

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

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

Hemelwater

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

Riolering en afkoppelen

Voor zover het ruimtelijk plan 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 vervuillende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de

voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

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

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

1. Veiligheid

Dit thema betreft de veiligheid tegen overstromingen.

2. Waterkwantiteit

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

3. Waterkwaliteit en ecologie

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

4. Water in de ruimtelijke ordening

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

5. Afvalwaterketen

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

6. Beheer en onderhoud

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

7. Recreatie en beleving

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

8. Communicatie

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

Waterstructuur

Het watersysteem van Lisse is deels onderdeel van de boezem van Rijnland en bestaat verder uit diverse polders. De oude strandwallen liggen boven boezemniveau en

kunnen vrij afwateren. De polders liggen onder boezemniveau en zijn voor de waterhuishouding afhankelijk van bemaling. Voor een goed beheersbare waterhuishouding, noodzakelijk voor de bloembollenteelt en de waterhuishouding in de polders is een structuur van sloten en hoofdwatertangen aangelegd. Bij de ontwikkeling van het stedelijk gebied is dit patroon van watertangen grotendeels verdwenen. Het peilgebied van het centrum watert af op de Ringvaart.

Beoordeling en conclusie

De hoeveelheid verharding neemt niet toe met meer dan voornoemde grens. Sterker nog, het verhard oppervlak neemt af door de sloop van enkele bedrijfsgebouwen. Daarnaast zal niet met uitloogbare materialen (zoals zink) worden gewerkt, wordt er niet gebouwd in de beschermingszone van een primaire of regionale waterkering en wordt er geen oppervlaktewater gedempt. Het aspect water vormt daarom geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.3.3 Archeologie

Wettelijk kader

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

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

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

Conform het veroorzakerprincipe zijn de kosten voor de bodemverstoorder c.q. aanvrager van vergunning, ontheffingsbesluit of bestemmingsplanherziening. In zijn algemeenheid geldt dat het bevoegd gezag bepaalt of met het rapport voldoende informatie is verzameld om een afgewogen oordeel te nemen over het vervolgtraject. Dit

oordeel kan zijn dat geen verder onderzoek nodig is (vergunning kan worden verleend), behoud van archeologische waarde in situ (geen vergunning of aanpassing van het bouwplan) of verder onderzoek middels proefsleuven/boringen en/of opgraving.

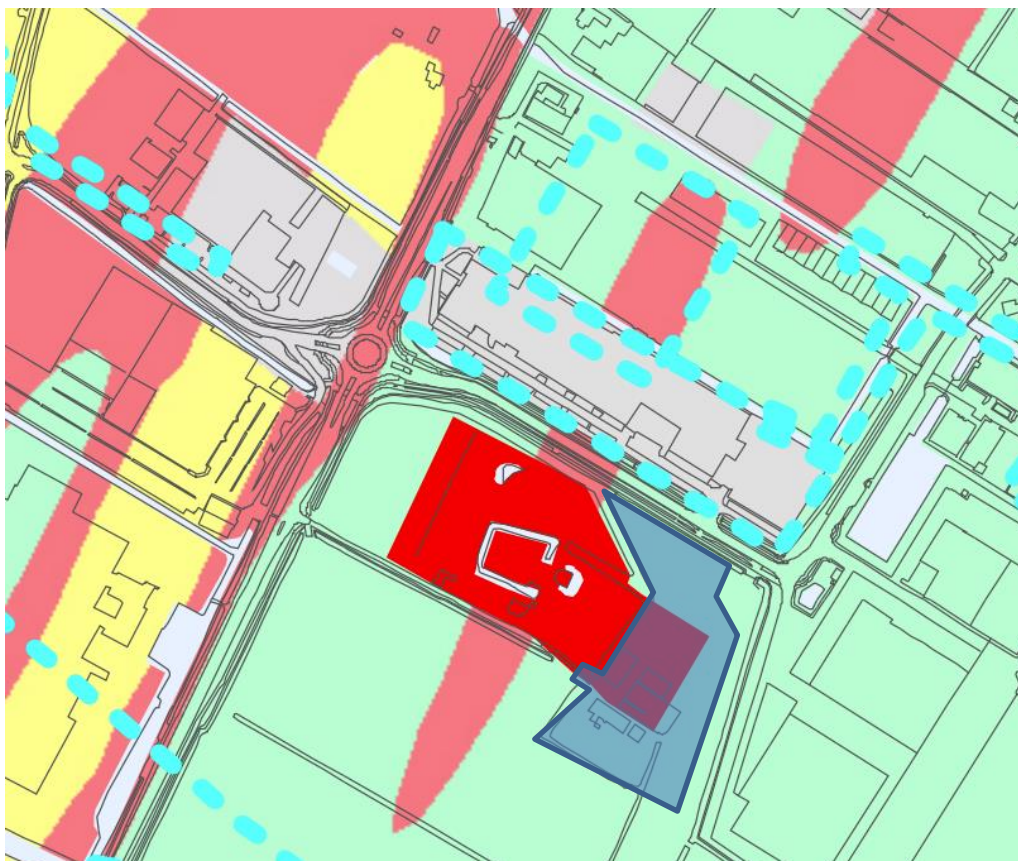
Gemeentelijk beleid

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

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

Beoordeling en conclusie

Omdat er geen grondroerende werkzaamheden zijn gepland, kan archeologisch onderzoek achterwege blijven. Voor de theekoepel van ca 30 m² zullen geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm nodig zijn, waardoor de ingreep ruim binnen de vrijstellingsgrens blijft en ook voor deze werkzaamheden geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De dubbelbestemmingen waarde 1, 5 en 8 conform het gemeentelijk archeologiebeleid blijven daarom van kracht en zijn als zodanig overgenomen in de verbeelding en regels van dit bestemmingsplan.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart met plangebied

archeologische verwachtingswaarden

categorie 2

Limeszone provincie Zuid-Holland, bescherming via verordening van hoge en zeer hoge archeologische (verwachtings)waarden binnen contour

30 cm -Mv / 100 m2
vervangt onderliggende vrijstellingsgrens

categorie 3

Limeszone provincie Zuid-Holland met Jonge Duinen, bescherming via verordening van hoge en zeer hoge archeologische (verwachtings)waarden binnen contour

dieper dan 5 m +NAP / 100 m2
vervangt onderliggende vrijstellingsgrens

categorie 4

Jonge Duinen, mogelijk op Oude Duinen op strandwal zones met een lage tot hoge verwachting

dieper dan 5 m +NAP / 250 m2

categorie 5

zones met een hoge verwachting (inclusief vlakken Atlantikwall)

30 cm -Mv / 250 m2

categorie 6

zones met een middelhoge verwachting

30 cm -Mv / 500 m2

categorie 7

zones met een middelhoge verwachting, gevormd door afgegraven strandwal met kalkrijke top

100 cm -Mv / 500 m2

categorie 8

zones met een lage verwachting

30 cm -Mv / 1.000 m2

categorie 9

waterbodem binnenwater (Oude Rijn en weteringen/doorlopende waterlopen)

vervallen

categorie 10

waterbodem Noordzee

conform hoge verwachting

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

1 Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister.

2 De gerechtigde tot een archeologische vondst als bedoeld in het eerste lid, is gehouden de vondst gedurende zes maanden, te rekenen van de dag van de in het eerste lid bedoelde melding, ter beschikking te houden of te stellen voor wetenschappelijk onderzoek.

4.3.4 Cultuurhistorie

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

Beoordeling en conclusie

In hoofdstuk 2 is ingegaan op cultuurhistorie en hoe dit plan daarbinnen past. In de regels is de bescherming van de donjon en kasteeltuin geregeld door een aanduiding kasteelbiotoop.

4.3.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Als gevolg van de functiewijziging ontstaat niet meer verkeer wanneer wordt vergeleken met de agrarische functie. Er zijn dus geen effecten op de huidige infrastructuur.

Parkeren

Het beleid van de gemeente is er op gericht dat het parkeren op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Er moet daarbij voldaan worden aan voldaan moet worden aan de parkeernormen welke in de Beleidsregel parkeernormen Lisse 2019 staan. Er wordt gerekend met een parkeervraag van 2 parkeerplaatsen per woning. Deze moeten allen op eigen terrein worden gerealiseerd. Er is daar ook genoeg ruimte voor, zie hoofdstuk 2.

Gelet op bovenstaande overwegingen levert het aspect verkeer- en parkeren geen belemmering op.

4.3.6 Duurzaamheid

Wetgeving

Bouwbesluit

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

BENG: bijna energieneutrale gebouwen

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

Ambitie Lisse

De ambitie van de gemeente Lisse is om in 2050 energie neutraal te zijn. Alle huidige en toekomstige ontwikkelingen zullen daaraan bij moeten dragen. Immers wat nu al voldoet hoeft niet meer aangepast te worden voor 2040. De gemeente Lisse vindt duurzaam bouwen belangrijk. Alle bouwwerken (oud en nieuw) zullen een bijdrage moeten leveren aan deze doelstelling door energie te besparen en/of duurzaam op te wekken. Het advies is om toekomstige ontwikkelingen energie neutraal te realiseren. Dit gaat verder dan de toekomstige wettelijke wijziging van BENG. Verder ambieert de gemeente een hoge GPR score bij ontwikkelingen. Om duurzaamheid in plannen te borgen en inzichtelijk te maken heeft de gemeente het instrument “de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouw” (GPR Gebouw) beschikbaar. Dit is een instrument met als doel duurzaam en energiezuinig bouwen meetbaar te maken. Bij gebruik van het GPR gebouw wordt meteen voldaan aan de wettelijke eis van de Milieuprestatie Gebouw (MPG)-berekening (vanaf 1 januari 2018 ook gekwantificeerd). Met een GPR berekening worden onder andere de punten die hieronder zijn aangegeven onder het kopje ‘Gebouwniveau’ inzichtelijk en meetbaar gemaakt.

Gebruikershandleiding methode DGO

HLTsamen maakt gebruik van de methode duurzame gebiedsontwikkeling (DGO). De methode DGO is bedoeld om uniforme duurzaamheidsambities na te streven in de projecten. Zo kan duurzaamheid efficiënt worden toegepast en ontstaat er een gemeenschappelijke taal.

Lijsten met voorgestelde maatregelen

Deze bijlage geeft voor enkele subthema’s een lijst met voorgestelde maatregelen om aan te toetsen. De thema’s zijn:

- Hittestress voorkomen
- Bevorderen lokale biodiversiteit
- Natuurinclusief beheer

Beoordeling en conclusie

Het plan betreft het opknappen van de traditionele boerderij, wagenschuur en hooiberg. De overige bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. In de toekomst wordt mogelijk een B & B voorziening in de woning gerealiseerd, in de hooiberg wordt dit niet mogelijk gemaakt. Het opknappen van de bebouwing dient te voldoen aan de daarvoor geldende regelgeving. Hierbij kan wel gestreefd worden naar een lagere energievraag of beter nog naar energieneutraliteit van de gebouwen wat verder gaat dan het Bouwbesluit. In de Omgevingsvisie is verder aangegeven dat natuur inclusiviteit een voorwaarde is bij nieuwbouw en herontwikkelingen. Hoewel hier geen nieuwbouw plaatsvindt, komt er door de sloop van de bedrijfsgebouwen ruimte voor een groenere inrichting van het terrein. Volgens de Omgevingsvisie wordt hierbij het planten van zoveel mogelijk bomen, struiken en kruiden die van nature in de omgeving voorkomen gestimuleerd. Daarnaast wordt, indien relevant, ecologisch maaibeheer toegepast.

Daarnaast kan bij het opknappen van de gebouwen gestreefd worden naar een lagere energievraag of zelfs energieneutraliteit. Dit gaat verder dan het Bouwbesluit. Er dient in ieder geval te worden voldaan aan de geldende regelgeving.

Bij de herinrichting van het vrijgekomen terrein wordt het planten van zoveel mogelijk bomen, struiken en kruiden die van nature in de omgeving voorkomen gestimuleerd.

Daarnaast wordt, indien relevant, ecologisch maaibeheer toegepast.

Met deze adviezen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden.

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Wettelijk kader

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het nemen van een ruimtelijk besluit, een exploitatieplan te koppelen. Onder aangewezen bouwplan wordt krachtens art. 6.2.1 Bro onder andere verstaan de bouw van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen. Er is derhalve 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 Wro) zoals een vooraf afgesloten privaatrechtelijke overeenkomst of indien het stellen van eisen of regels niet noodzakelijk is.

5.1.2 Beoordeling en conclusie

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Alle overige kosten (inclusief onderzoeken) voor onder andere het herontwikkelingsplan van de panden wordt bekostigd door initiatiefnemer. Tussen de gemeente Lisse en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst ondertekend, waardoor het kostenverhaal is verzekerd en kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg

De gemeente Lisse heeft HuBeMa bij de verkoop verplicht om het bestemmingsplan aan te laten passen en de agrarische opstallen te slopen. Er heeft een participatieavond plaatsgevonden, waarvan het verslag als bijlage is bijgevoegd⁷. Er zijn geen bezwaren geuit.

Er is reactie gekomen van de Veiligheidsregio, welke als volgt luidt:

Ten aanzien van de bereikbaarheid voor hulpdiensten is de toegangsweg doodlopend. Wel ligt er een pad door het weiland richting het noorden (Vennestraat). Indien er werkzaamheden zijn aan de toegangsweg dan wordt geadviseerd het pad beschikbaar te maken voor hulpdiensten (en evt. bestemmingsverkeer).

Er zijn geen bijzonderheden ten aanzien van de bluswaterwinning (brandkraan en open water zijn aanwezig).

Het plangebied is vanuit het Regionale dekkingsplan gelegen in een buurt met de classificatie 'Categorie 1' met het overheersende kenmerk 'Categorie 3' met het overheersende kenmerk 'Verspreid liggende woningen' / 'Verspreid liggende gebouwen voor zelfredzame personen'. De nieuwe ontwikkeling past binnen het profiel van de

⁷ Participatie-avond Heereweg 351 Lisse, VdZ Ruimtelijk Advies, 13 november 2023

vastgestelde categorie. De referentiewaarde voor deze categorie is 15 minuten. De daadwerkelijke opkomsttijd (prognosetijd) valt hier ruim binnen.

Naast het scenario 'Gebouwbrand' zijn er geen andere scenario's relevant (denk hierbij aan risico's in het kader van externe veiligheid). Ook heb ik geen aanvullingen/opmerkingen op de uitwerking van paragraaf 'Externe veiligheid' in de Toelichting. Wel wil ik het volgende adviseren (voor zover mogelijk in het bestaande gebouw). Bij een brand in de omgeving (of een toxische wolk) is het handelingsperspectief voor de aanwezigen schuilen binnen een bouwwerk. Bouwwerken kunnen hiervoor enige tijd bescherming bieden, mits de ramen en deuren gesloten kunnen worden en de (mechanische) ventilatie afgeschakeld kan worden. Er wordt dan ook geadviseerd om de bouwwerken te voorzien van de mogelijkheid om de ventilatie met één druk op de knop af te kunnen schakelen. In het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) is in artikel 4.124, lid 4 geregeld dat de mechanische ventilatievoorziening bij een externe calamiteit handmatig moet kunnen worden uitgeschakeld.

Voor het bestemmingsplan is in het kader van de fysieke veiligheid geen verdere advisering benodigd.

De boerderij heeft geen mechanische ventilatie, dus ramen en deuren moeten in geval van nood dicht blijven. Het toegangspad zal te alle tijden bereikbaar zijn voor hulpdiensten. Verder staat er nu een hek bij de Vennestraat maar gezien de ontsluitingsplannen van de toekomstige Geestwater zal het hek t.z.t. vermoedelijk worden weggehaald.

Er is ook reactie van de OWDH:

In het advies van 14 juni 2023 en van 21 november 2023 heeft de Omgevingsdienst geadviseerd aan de regels toe te voegen:

- De bouw- en sloopwerkzaamheden worden niet uitgevoerd in de periode begin april- eind november omdat dit de gevoelige periode is van vleermuizen.*
- De westelijke gevel van de wagenschuur wordt vrijgehouden van obstakels zodat eventueel aanwezige vleermuizen altijd kunnen in- en uitvliegen.*
- Er wordt niet met (bouw)lampen op de wagenschuur geschenen tussen een half uur voor zonsondergang en een half uur na zonsopgang.*
- Dit is nog steeds relevant, voor zover het de bouwwerkzaamheden betreft.*

De sloopwerkzaamheden zijn in december evenwel afgerond en het herstelwerk aan de wagenschuur is in januari uitgevoerd. Zodoende treft het opnemen van de voorafgaande regels geen doel meer en kan er van worden afgezien.

5.2.2 Zienswijzen

In navolging van het bepaalde in artikel 3.8 Wro jo. afd. 3.4 Awb is het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kon zijn of haar zienswijzen indienen. Er is één zienswijze ingediend, die in bijlage 3 (Nota zienswijze Ontwerp bestemmingsplan Heereweg 351, gemeente Lisse) is beantwoord. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt zodoende geacht maatschappelijk haalbaar te zijn.

6 Juridische regeling

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan omvat een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen kunnen niet los van elkaar worden gezien en dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden toegepast. De toelichting heeft geen eigen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan.

6.2 De verbeelding

Sinds de Wro in werking is getreden is het digitale bestemmingsplan leidend. De verbeelding bij dit plan is te raadplegen via de website RO Online (ruimtelijkeplannen.nl) en via de gemeentelijke website. Per locatie worden via deze digitale verbeelding alle relevante aspecten op eenvoudige wijze ontsloten.

Op de verbeelding hebben alle binnen het plangebied gelegen gronden een bestemming gekregen. Als uitgangspunt geldt daarbij dat de bestemming overeenstemt met het bestaande gebruik van de betreffende gronden.

Binnen de bestemmingen zijn op de verbeelding diverse aanduidingen aangegeven. Aanduidingen hebben slechts juridische betekenis voor zover deze daaraan in de regels is toegekend. Een aantal aanduidingen heeft geen enkele juridische betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens en de gemeentegrens). Deze aanduidingen worden daarom verklaringen genoemd.

Naast bestemmingen en aanduidingen komen op de verbeelding zogenaamde zones voor. Deze zones zijn gebiedsaanduidingen en ze geven gebieden aan waarbinnen bijzondere beperkende en/of aanvullende regels gelden ten behoeve van de bescherming van een specifiek belang of een specifieke waarde. Zones vallen niet samen met bestemmingen, maar liggen over (een gedeelte van) één of meer bestemmingen heen.

6.3 De regels

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 het tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Ook de dubbelbestemmingen zijn in dit hoofdstuk opgenomen. Die staan, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn de bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot de bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventuele wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

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 afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen voor afwijkende bestaande maatvoering. Dit geldt ook voor de algemene gebruiksregels v.w.b. "aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten".

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.

6.4 Opbouw regeling per bestemming

Om recht te doen aan het uitgangspunt dat het plan niet meer dient te regelen dan noodzakelijk is, kent het plan een beperkt aantal bestemmingen. Ook de bijbehorende bouw- en gebruiksregels zijn waar mogelijk beperkt in aantal en in mate van gedetailleerdheid. De regels hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- 1 bestemmingsomschrijving;
- 2 bouwregels;
- 3 nadere eisen;
- 4 afwijken van de bouwregels;
- 5 specifieke gebruiksregels;
- 6 afwijken van de gebruiksregels;
- 7 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- 8 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- 9 wijzigingsbevoegdheid.

Centraal staat de bestemmingsomschrijving. Daarin worden limitatief de functies en waarden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan respectievelijk worden beschermd. In een aantal gevallen geeft de bestemmingsomschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van een bestemmingscategorie of bijvoorbeeld een gebiedsbegrenzing, een maximale oppervlakte- of inhoudsmaat dan wel een beperking tot de bestaande bebouwing.

De bouwregels zijn direct aan de bestemmingsomschrijving gerelateerd. Ook de gebruiksregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving, zij het dat deze regels zijn opgenomen in de algemene gebruiksregels in hoofdstuk 3. Hierin is bepaald dat het verboden is de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met het in het plan bepaalde. Bedoeld wordt een gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving.

De afwijking van gebruiks- of bouwregels en wijzigingsregels geven burgemeester en wethouders bevoegdheden om onder voorwaarden een afwijking van een regel toe te staan dan wel onder voorwaarden het plan te wijzigen.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

Flexibiliteitsbepalingen

Zoals uit het voorgaande al bleek, zijn in de regels verschillende afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor burgemeester en wethouders. Indien één van deze bevoegdheden wordt gebruikt, zal een (belangen)afweging moeten plaatsvinden. Het gaat immers om de toepassing van bevoegdheden voor het gemeentebestuur. Dat wil zeggen, dat de geboden afwijkingsmogelijkheden *mogen* worden gebruikt, maar dat er ook voor kan worden gekozen *geen* gebruik te maken van de bevoegdheid. Dit laatste houdt in dat een eventueel verzoek om toepassing te geven aan een bevoegdheid wordt afgewezen. Teneinde richting te geven aan de (belangen)afweging, zijn bij elke afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid een of meerdere afwegingscriteria/voorwaarden opgenomen.

De individuele belangen van de betrokkenen, de betrokken waarden en het algemene belang zullen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Een enkele keer is bepaald dat door de verzoeker of door burgemeester en wethouders het één en ander moet worden aangetoond. Wanneer iets voldoende is aangetoond is het aan burgemeester en wethouders om een verzoek te beoordelen. In enkele gevallen wordt het advies van een onafhankelijk deskundige verlangd.

De bevoegdheden zijn concreet begrensd, om duidelijk te maken waar de scheiding ligt tussen de bevoegdheid van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad.

Deze begrenzing is uitgedrukt in bijvoorbeeld een maximale oppervlakte, inhoud, enz. Bij de toepassing van de bevoegdheid wordt niet standaard de maximale ruimte geboden, maar vindt maatwerk plaats waarbij de concrete situatie ter plekke, in relatie tot het verzoek, bepalend is.

Algemene toelichting op het begrip “Bouwperceel”

In enkele bestemmingen worden de bouw mogelijkheden gerelateerd aan het bouwperceel. Bijvoorbeeld een maximaal percentage van het bouwperceel dat bebouwd mag worden met aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Onder bouwperceel wordt verstaan een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. In veel gevallen zal de bouwperceelsgrens gelijk zijn aan de erf grens en/of bestemmingsgrens. Maar hierop zijn uitzonderingen denkbaar, bijvoorbeeld in het geval dat een persoon een stuk snippergroen van de gemeente verwerft. Dit stuk grond, nu bestemd als groen, maakt geen onderdeel uit van het bouwperceel, immers er is geen bebouwing toegestaan. Dit stuk grond wordt dus ook niet beschouwd in het bepalen van de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens.

6.5 De bestemmingen

Hoofdbestemmingen

Het bestemmingsplan kent de volgende (hoofd-)bestemmingen:

Artikel 3: Agrarisch – Waardevolle graslanden

De gronden niet behorend tot het toekomstig woonerf hebben de bestemming Agrarisch – Waardevolle graslanden gekregen. Voor de wagenschuur is tevens geregeld dat deze gebruikt mag worden als kantine/ opslag/ bijeenkomstplaats voor maatschappelijk-educatieve doeleinden ten behoeve/dienste van de donjon 't Huys Dever mag worden gebruikt. De bestaande inhoudsmaten, goot- en bouwhoogten zijn maximaal toegestaan.

Artikel 4: Water

De bestaande sloten hebben de bestemming Water gekregen, zodat behoud daarvan geborgd is.

Artikel 5: Wonen-Landgoed

De boerderij met hooiberg en omliggend tuin/erf hebben allen de bestemming Wonen-Landgoed gekregen. De boerderij mag/ moet binnen het bouwvlak worden opgericht; er is maximaal één woning toegestaan. Omdat de oppervlakte van de hooiberg de gebruikelijke oppervlakte erfbebouwing die bij een woning mogelijk is overschrijdt, zijn beide objecten specifiek aangeduid en positief bestemd. Een nadere erfbebouwingsregeling is om die reden niet nodig en daarom niet opgenomen.

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde is de regeling uit het geldende bestemmingsplan opgenomen, met dien verstande dat is toegevoegd dat één poort is toegestaan met een hoogte van maximaal 2 m.

De gronden kunnen ook gebruikt en ingericht worden als kasteeltuin. Dit betekent dat er wandelpaden mogelijk zijn en maximaal één theekoepel van maximaal 30 m² en maximaal 4 m hoog.

Dubbelbestemming: Waarde-Archeologie

Deze dubbelbestemming is conform het geldende bestemmingsplan opnieuw opgenomen, inclusief de drie aanduidingsvlakken specifieke vorm van waarde 1, 5 en 8 (hiermee wordt een verschil in verwachting op archeologische vondsten bedoeld).

Kasteelbiotoop

Net als in het geldende bestemmingsplan is ter bescherming van de cultuurhistorische waarden deze kasteelbiotoop weer opgenomen. Wel is er een verbod op bouwen en aanleggen (met uitzondering van paden en lage beplanting die passen binnen een gebruik als kasteeltuin) hiervan kan worden afgeweken als er advies is verkregen van de beheerder van het kasteel (donjon 't Huys Dever) en de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden geschaad. Overwogen wordt dat de cultuurhistorische waarden van de donjon zo beter beschermd worden.