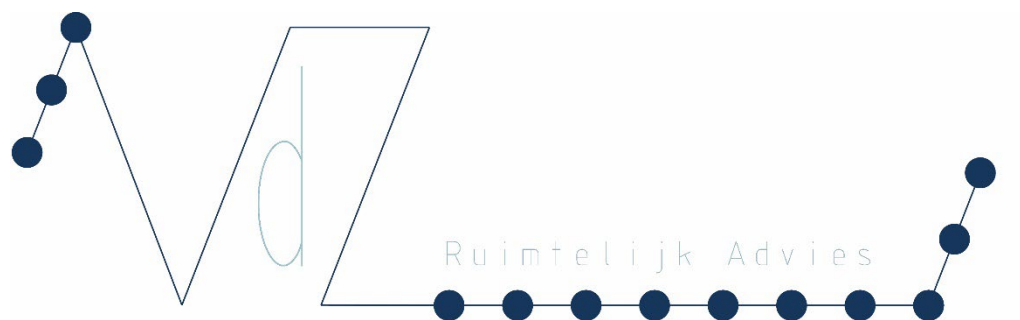




Bestemmingsplan Heereweg 423 Lisse

Toelichting

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Doel bestemmingsplan	6
1.4	Geldend bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	7
2	Plangebied	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis en gebiedskenmerken	8
2.2	Plan	11
3	Beleidskader	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.3	Provinciaal beleid	18
3.4	Regionaal beleid	25
3.5	Gemeentelijk beleid	26
4	Milieu- en omgevingsaspecten	32
4.1	Inleiding	32
4.2	Milieu-aspecten	32
4.3	Omgevingsaspecten	53
5	Juridische planbeschrijving	64
5.1	Planonderdelen	64
5.2	De bestemmingen	65
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	66
6.1	Economische uitvoerbaarheid	66
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	66

1. Verkennend bodemonderzoek Heereweg 423 Lisse, Grondslag, 24 november 2020
2. Akoestisch onderzoek wegverkeer Heereweg 423 Lisse, De Milieuadviseur, 21 augustus 2021
3. Akoestisch onderzoek industrielawaai Heereweg 423 Lisse, De Milieuadviseur, 21 augustus 2021
4. Quick scan beschermde planten- en diersoorten Heereweg 423 Lisse, Adviesbureau Mertens, december 2020
5. Besluit Hogere Waarde Heereweg 423

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Heereweg 423 bevindt zich een handels- en exportbedrijf (een voormalig bollenbedrijf), bestaande uit meerdere bedrijfsgebouwen. Een aantal van deze gebouwen is niet meer als zodanig in gebruik en is daar ook niet meer geschikt voor. Waaronder een historische bollenloods 'Dames en Werkhoven'. Het plan bestaat om deze bollenloods te verbouwen en verkleuren naar wonen, waarbij deze geschikt wordt voor 4 woningen. Enkele gebouwen daaromheen worden gesloopt zodat een stedenbouwkundige verbetering optreedt en een tuin en erf bij de woningen gerealiseerd kan worden. Het plan is positief omdat een cultuurhistorisch waardevol gebouw, een historische bollenschuur (tevens gemeentelijk monument) behouden kan worden. Het overige deel van het bedrijfsp perceel blijft als zodanig in gebruik. De huidige bestemming is Bedrijf, zodat het bestemmingsplan herzien moet worden; het geldende bestemmingsplan voorziet immers niet in het initiatief. Dit document vormt de toelichting van dat bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat het deel van het bedrijfsp perceel Heereweg 423 dat qua bestemming gewijzigd wordt naar Wonen. Het gaat derhalve om de historische bollenloods en de tuin/ het erf daarom heen. Het perceel ligt even ten zuidoosten van het buurtschap de Engel in het landelijk gebied van Lisse. Op de tweede luchtfoto is het plangebied geel omlijnd en de rest van het bedrijfsp perceel paars.



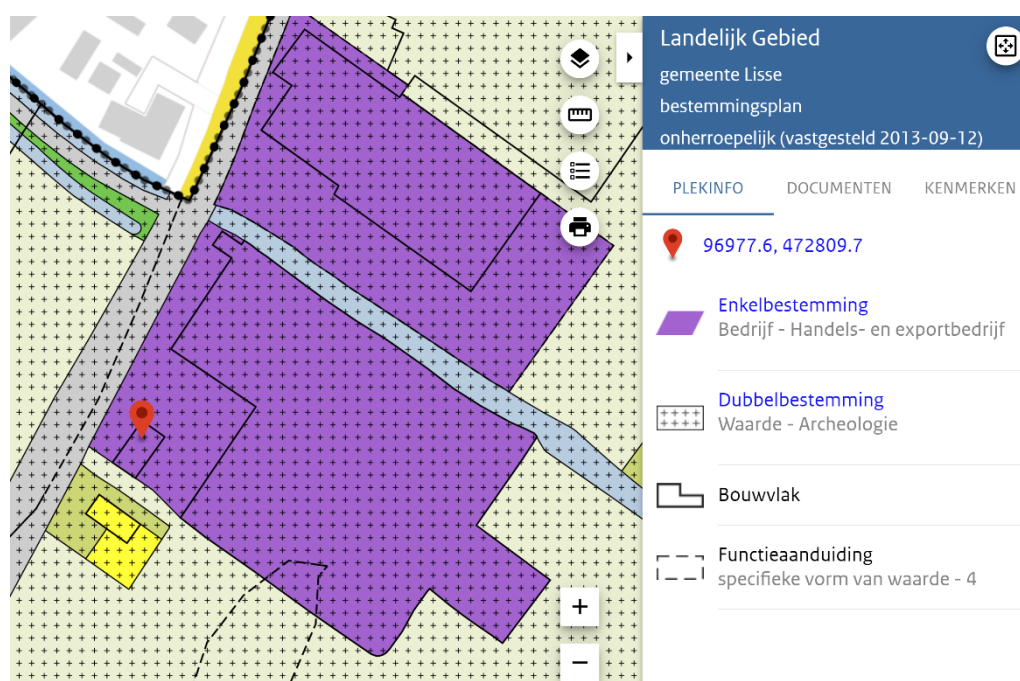
Ligging plangebied

1.3 Doel bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt de bedrijfsbestemming van de bollenloods met erf omgezet van Bedrijf naar Wonen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt nu het bestemmingsplan Landelijk Gebied, zoals vastgesteld op 12 december 2013. Er is een enkelbestemming Bedrijf – Handels en exportbedrijf opgenomen met een bouwvlak. Tevens geldt er een dubbelbestemming Waarde – Archeologie met functie aanduiding specifieke vorm van waarde 4.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Landelijk Gebied (Lisse)

De voor 'Bedrijf – Handels en exportbedrijf' zijn bestemd voor:

- aan het bollencomplex verwante handels- en exportbedrijven;
- de teelt van bollen bij wijze van neventak;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen.

De voor Waarde-Archeologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor behoud en de bescherming van archeologische waarden. De aanduiding specifieke vorm van waarde 4 duidt er op dat archeologisch onderzoek moet plaatsvinden indien de bodemingreep groter is dan 500 m² of dieper dan 30 cm. Aangezien daar sprake van is, levert de dubbelbestemming Waarde-Archeologie ook 'strijd' op en is archeologisch onderzoek nodig. Zie hiervoor hoofdstuk 4.

Tevens geldt een Parapluplan parkeren Lisse. Van belang is dat dit plan regelt dat tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen in ieder geval begrepen wordt het gebruiken van gronden en bouwwerken, voor zover die zijn ingericht voor parkeren ter uitvoering van het gemeentelijk parkeerbeleid, voor ander gebruik dan parkeren. Tevens wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw (waaronder mede wordt begrepen het splitsen van een bestaande woning in een of meerdere woningen) of een omgevingsvergunning voor een afwijking van het gebruik wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

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

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een omschrijving gegeven van de huidige situatie, de omgeving van het plangebied en de beoogde ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan bod waarin de relevante beleidsplannen die de verschillende overheden hebben opgesteld, wordt beschreven. De sectorale aspecten ten behoeve van het aantonen van de uitvoerbaarheid van het plan worden in hoofdstuk 4 behandeld. In dit hoofdstuk worden achtereenvolgens de aspecten verkeer en verkeerslawaaï, milieu, waterhuishouding, ecologie en archeologie beschreven. In hoofdstuk 5 wordt kort een toelichting gegeven op de gekozen planvorm en de juridische regeling, zoals deze op de verbeelding en in de regels is opgenomen. In hoofdstuk 6 ten slotte wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Plangebied

In het volgende hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Allereerst komt in het kort de ontstaansgeschiedenis aan bod. Daarna volgt een beschrijving van het plan, waarna de ruimtelijke overweging volgt.

2.1 Ontstaansgeschiedenis en gebiedskenmerken

Het plangebied ligt aan de Heereweg, de belangrijkste doorgaande weg in de Bollenstreek, gelegen op een strandwal. 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.



Historische atlas, ca. 1900

De bollenteelt is een belangrijke identiteitsdrager in dit gebied. De teelt is voor een deel specifiek gebonden aan de zanderijgronden en geeft de Bollenstreek kenmerkende landschappelijke kwaliteiten. 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 noord-zuid-oriëntatie. 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 wegeaanleg. 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 her-

kenbare 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.

Het plangebied ligt in/ nabij het buurtschap de Engel, dat is ontstaan vanuit de historische herberg de Witte Engel. Er liep een waterverbinding (duinbeek)- het Mallegat, waarover de Engelbrugge gebouwd werd. Het gebied werd zeer geschikt voor de bollenteelt. De kernwaarden van de Bollenstreek zijn:

- Er is een Zanderijlandschap zichtbaar (afgegraven strandwallen) dat gekenmerkt wordt door een patroon van brede watergangen, hoge wegen, bollenvelden en hagen. Herkenbaar lineair patroon van kernen op oude strandwallen;
- Er zijn strandvlaktes, gelegen tussen de strandwallen, waar een laag veen op het zand is ontstaan;
- Het is een landschap met een vlak en open karakter en weinig opgaande beplanting. Slechts in de delen die nooit zijn afgegraven (met bewoning en belangrijke infrastructuur) is het oude strandwallen- en strandvlaktenlandschap zichtbaar;

De bollenteelt is nog steeds aan een sterke intensivering en schaalvergroting onderhevig. Het is een productielandschap met veel dynamiek, waar grondruil en verbetering van de ontsluiting en ontwatering nog steeds aan de orde is.



Historische kaart Engel e.o

Een voorbeeld van een historisch bollenbedrijf betreft het bedrijf Dames en Werkhoven aan de Heereweg 423. Het plangebied zelf bestaat uit functioneel vormgegeven bedrijfsbebouwing die willekeurig op het erf staan. De voorname uitzondering hierop vormt de oorspronkelijke bollenloods van het bedrijf, die cultuurhistorisch van grote waarde is als uiting van de bollensector, en die prominent in het zicht staat vanaf de straat. Tevens is een traditionele bedrijfswoning aanwezig en meer achter op het terrein vindt buitenopslag plaats. Het bedrijf is begonnen als bollenbedrijf maar is in de loop der tijd gegroeid naar een handels- en exportbedrijf. Met uitzondering van de his-

torische bollenloods en de bedrijfswoning beschikt de bedrijfsbebouwing niet over architectonische waarde en de stedenbouwkundige opstelling is zodanig dat de aanblik vanaf de straat rommelig aandoet.



Impressies plangebied en omgeving

De bollenschuur is aangewezen als gemeentelijk monument. In het aanwijzingsbesluit staat hieromtrent het volgende:

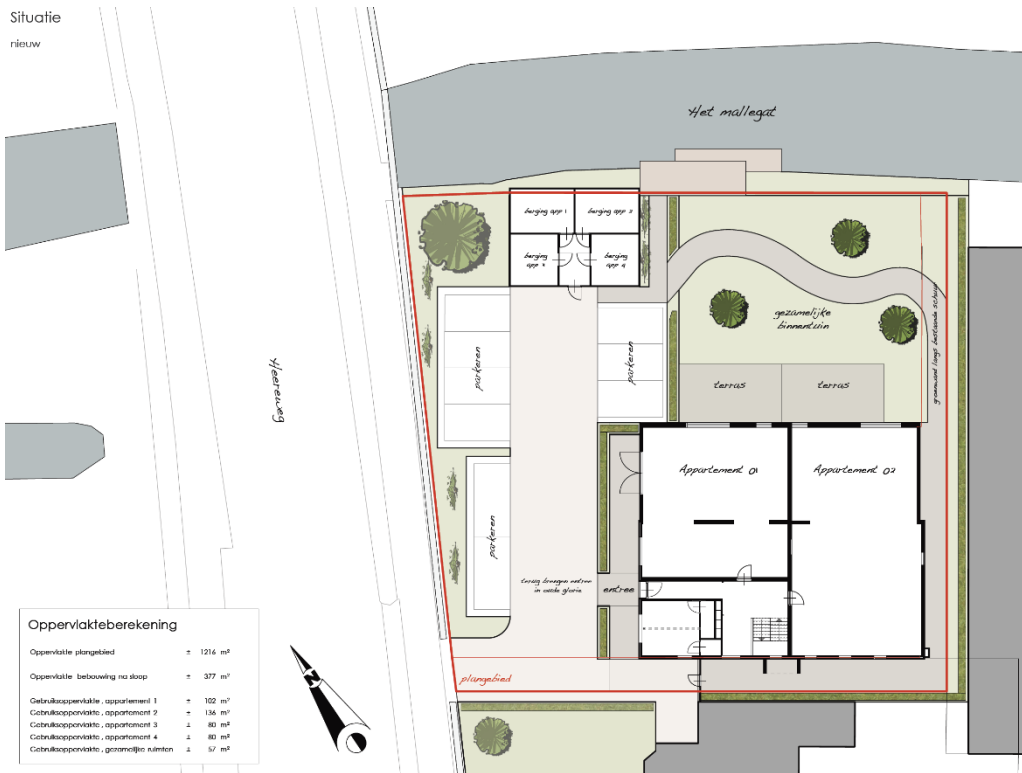
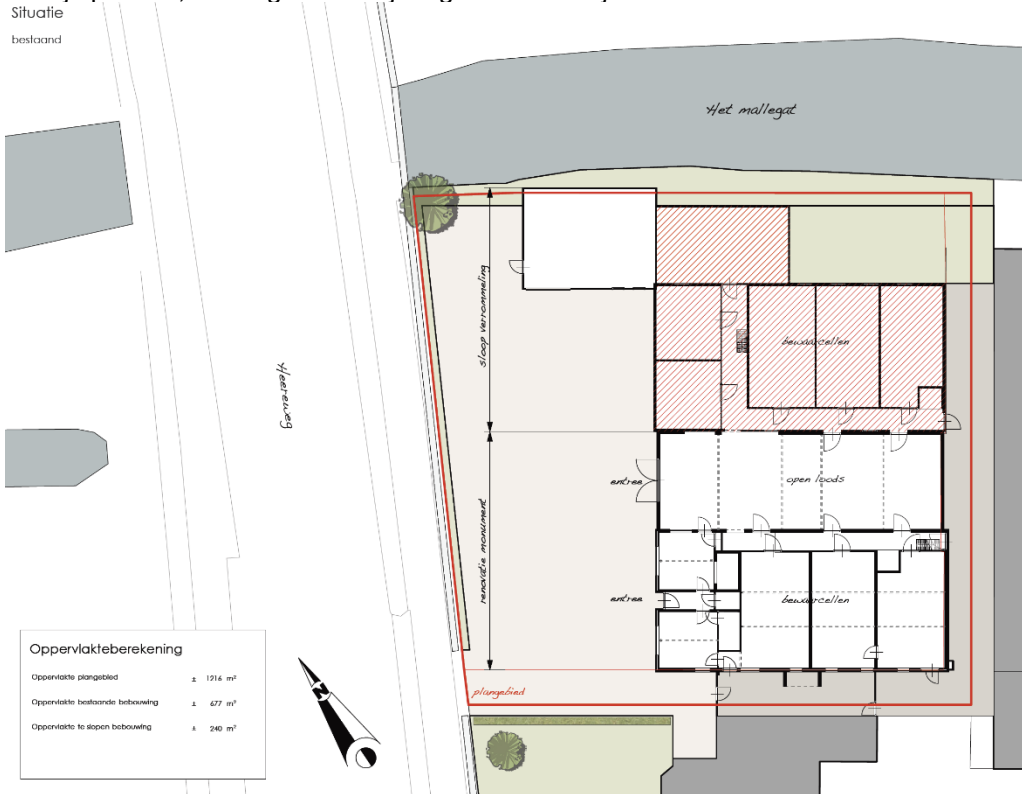
Heereweg 423	GM
<i>Oorspr. functie</i>	: Bollenschuur 'Dames & Werkhoven'
<i>Huidige functie</i>	: Bedrijfsgebouw (kantoor en opslag)
<i>Alg. Omschrijving</i>	: Onderdeel van een complex van bollenschuren met woonhuis. Bollenschuur bestaande uit een bouwvolumes van twee bouwlagen onder een plat dak. <i>Links aangebouwd een kantoor van één bouwlaag onder een plat dak. Het complex heeft zich gaandeweg naar links en naar achter uitgebreid.</i> De bescherming als gemeentelijk monument beperkt zich tot het beschreven middendeel, de bollenschuur met kantoor uit 1920.
<i>Gevels</i>	: Gemetselde symmetrische gevels van rode baksteen in Vlaams verband. Siermetselwerk door het toepassen van uitkragende stenen die de gevelopeningen koppelen. Boven de voorgevel een getrapt aflopende cordonlijst en een uitkragend gemetselde borstwering op uitkragend metselwerk. Op de borstwering op een gecementeerd vlak is de naam 'DAMES & WERKHOVEN' geschilderd in zwart. Boven de gevelopeningen betonnen lateien; onder de gevelopeningen gemetselde lekdorpels. In de zijgevels eveneens uitkragend metselwerk waarin gemetselde waterspuwers. In het kantoor een vereenvoudigde vorm van het siermetselwerk van de schuur.
<i>Origineel voegwerk</i>	: Ja.
<i>Vensters/deuren</i>	: In de voorgevel een centraal geplaatste toegangsdeur; ter weerszijden metalen vensters met roedenverdeling, bestaande uit een twaalfruits onderraam en een zestienruits bovenraam. Metalen zesruitsvensters en ventilatieopeningen op de verdieping en in de zijgevels.

2.2 Plan

Het bedrijf functioneert ter plaatse goed, maar mede door de verandering van het type bedrijf, is de bollenloods functioneel niet meer nodig voor een succesvolle exploitatie van het bedrijf. Dat geldt ook voor enkele bebouwing die daar direct naast staat, waaronder een gebouw met bewaarcellen. De vraag doet zich voor of een nieuw zinvol gebruik van de historische bollenloods mogelijk is. Het antwoord hierop wordt gegeven door de bollenloods te transformeren naar woongebouw, waarbij de monumentale waarden voor zover mogelijk hersteld worden. De loods is groot genoeg om 4 afzonderlijke wooneenheden te faciliteren, twee op de begane grond en twee op de verdieping. Er worden onder andere verbeteringen aangebracht ten aanzien van de entree en de raampartijen. Met dit nieuwe gebruik ontstaat een goede planologische basis om blijvend te kunnen investeren in onderhoud van het pand. Daarmee blijkt een historisch waardevolle bollenloods behouden. De overbodige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, waarmee de loods weer vrij op het perceel komt te staan en er tegelijk een zorgvuldige erf/tuin bij de loods kan worden gerealiseerd. Dit met uitzondering van

een aanbouw aan de loods, die gezien kan worden als onderdeel van het historisch ensemble.

Op het erf is tevens ruimte voor de benodigde parkeerplaatsen. Deze worden aan de straatzijde gerealiseerd. Het erf/de tuin wordt als gemeenschappelijke tuin ingericht. Een aan te planten groenzone zal het terrein visueel afscheiden van het resterende bedrijfsperceel, dat nog als bedrijf in gebruik zal blijven.



Bestaande en nieuwe situatie, Ontwerpburo Veldhoven en Partners

Voorgevel



Bestaand

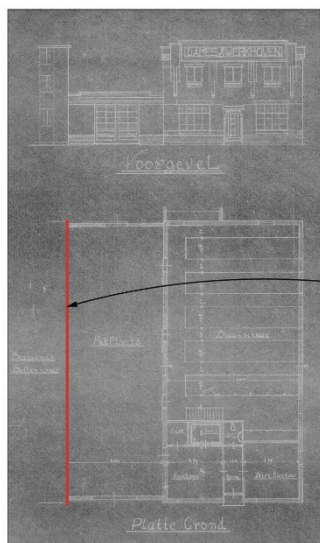


Nieuw

Aanblik bestaande en nieuwe situatie, ontwerp bureau Veldhoven en Partners

Het plan is stedenbouwkundig en ruimtelijke aanvaardbaar. Benadrukt wordt nogmaals het belang van behoud en herstel van een waardevolle bollenschuur, hetgeen met navolgende afbeelding verder inzichtelijk wordt gemaakt. Daarbij wordt rekening gehouden met de aanwijzing als gemeentelijk monument en de hieromtrent opgenomen waardestelling (zie voorgaande paragraaf).

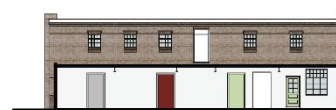
Historisch onderzoek
onderzoek oorspronkelijke gevels
monumentale bollenschuur



Er is hier geen bestaande gevel aanwezig. De palloods is tegen de oude bollenschuur aangebouwd.



voorgevel



linker zijgevel / doorsneden



achtergevel



rechtterzijgevel

Historisch onderzoek, ontwerp bureau Veldhoven en Partners

In navolgende hoofdstukken wordt getoetst of het initiatief past binnen het ruimtelijk relevante beleid van diverse overheden en milieu-en omgevingsaspecten.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie 2021*

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

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

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

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

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

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

Beoordeling en conclusie

Er zijn geen Rijksbelangen in het geding.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

Beoordeling en conclusie

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

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft het Natuur Netwerk Nederland~NNN. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Beoordeling en conclusie

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

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019)

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

De Omgevingsvisie omvat de volgende wettelijk verplichte plannen:

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

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

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

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

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

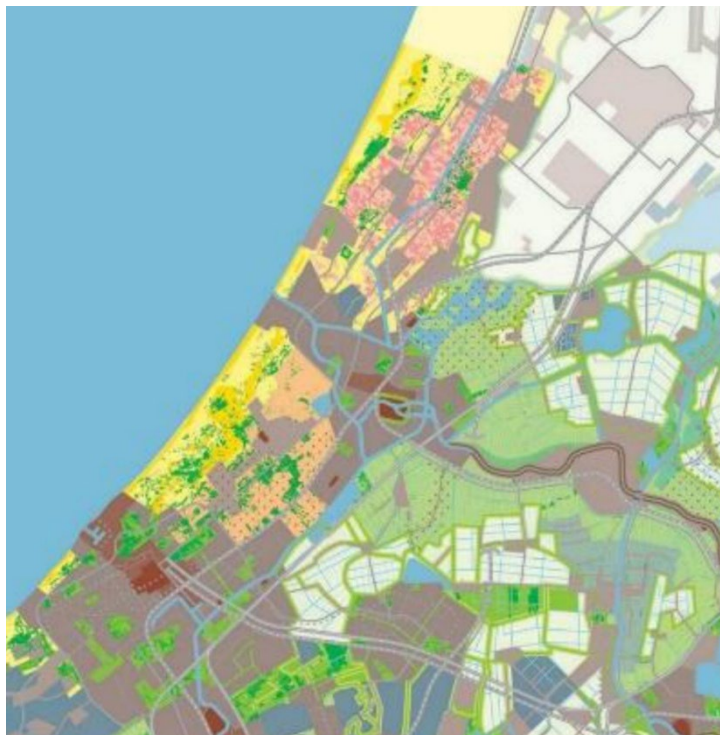
Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Met het oog op de invoering van de Omgevingswet in 2021 wordt dit verder ontwikkeld. De basis hiervoor is gelegd in de volgende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

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

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

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

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



Ruimtelijke kwaliteitskaart

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

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

Drie soorten ruimtelijke ontwikkeling

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

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

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

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

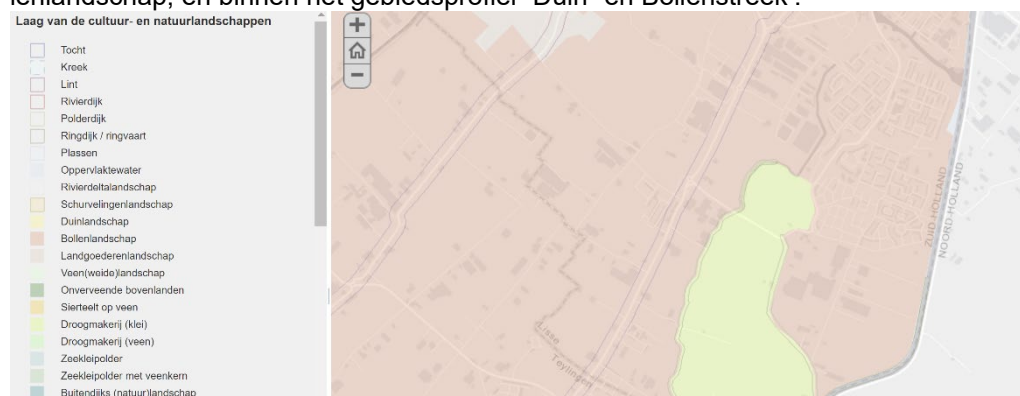
Beschermingscategorieën

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

Beoordeling en conclusie

Via de aan het plangebied toegekende aanduiding 'Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit' wordt verwezen naar de 'kwaliteitskaart', die een aantal lagen kent.

Binnen de laag van de natuur- en cultuurlandschappen ligt het gebied binnen het bollenlandschap, en binnen het gebiedsprofiel “Duin- en Bollenstreek”.



Laag van de 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.

Het behoud van bollenareaal in de streek voor de greenport gebeurt door middel van bollengrondcompensatie voor ontwikkeling van functies die niet direct aan de bollenteelt zijn gerelateerd. Deze bollengrondcompensatie verloopt via de greenportontwikkelingsmaatschappij en voldoet aan de regels zoals ook in de Verordening ruimte zijn opgenomen.

Het plangebied kent geen beschermingscategorie, in de zin van -bijvoorbeeld- beschermde bollengrond, kroonjuweel of anderszins.



Uitsnede kaart beschermingscategorieën

De ontwikkeling valt aan te merken als 'inpassing', de lichtste categorie en draagt bij aan een ruimtelijke kwalitatieve verbetering. De openheid wordt niet aangetast omdat er in de huidige situatie geen sprake is van doorzichten naar het achterliggende open gebied. De openheid neemt zelfs toe doordat bebouwing wordt gesloopt. Bovendien wordt een cultuurhistorische waardevolle bollenloods behouden waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de herkenbaarheid van het gebied. Het plan past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland.

3.3.2 *Omgevingsverordening (2019)*

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

Beoordeling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 6.14 20 Ke contour

Dit artikel is van toepassing omdat het plan is gelegen binnen de 20 Ke-contour.

Voor de gronden binnen de 20 Ke-contour kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe woningen, uitsluitend binnen het bestaand stads- en dorpsgebied.

2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan in onderstaande gevallen voorzien in nieuwe woningen buiten bestaand stads- en dorpsgebied als het betreft:

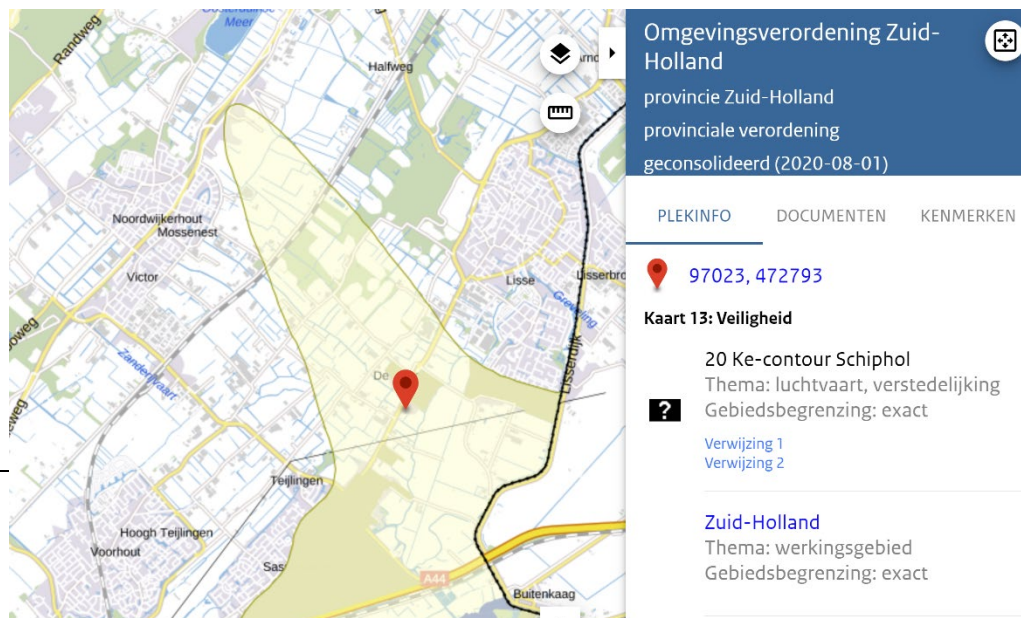
- a. woningbouw binnen de voormalige bebouwingscontour van de streekplannen uit 2003, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 13 in bijlage II;
- b. de toevoeging van ten hoogste enkele woningen in reeds aanwezige lintbebouwing;
- c. de toevoeging van ten hoogste enkele greenportwoningen, als bedoeld in de Inter-gemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek.

Het begrip bestaand stads- en dorpsgebied luidt als volgt: bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Onder Bestaand Stedelijk Gebied wordt ingevolge artikel 1.1.1, lid 1 onder h van het Bro begrepen: 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.

De Afdeling verwijst allereerst naar de Nota van toelichting bij het Bro (2017) waaruit blijkt dat de vraag of een plangebied als BSG kan worden aangemerkt afhangt van:

- de omstandigheden van het geval;
- de specifieke ligging;
- de feitelijke situatie;
- het bestemmingsplan, en;
- de aard van de omgeving.

Bij de beantwoording van deze vraag dient -meer in het algemeen volgens de jurisprudentie van de Afdeling te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Wanneer het voorgaande plan een zodanig samenstel van bebouwing mogelijk maakt, of het gebied als behorend bij zodanig bestaand stedenbouwkundig samenstel kan worden aangemerkt, ziet het nieuwe plan niet op een gebied dat als bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, en artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is aan te merken.



Uit de jurisprudentie volgt dus, dat wanneer aan het perceel een stedelijke bestemming is toegekend, het gebied daarom als bestaand stedelijk gebied moet worden gezien. Relevant in dit verband zijn onder meer ABRS 24 december 2014, 201303578/1/R4, ABRS 1 juni 2016, 201503801/1/R2 ABRS 20 januari 2016, 201406856/2/R2, ABRS 29 juni 2016, 201507579/1/R2 en ABRS 26 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1152. In enkele van deze uitspraken is letterlijk sprake van een bestemming Bedrijf, reden waarom het gebied als BSG dient te worden beschouwd.

Nu aan het perceel een bestemming Bedrijf is toegekend, een stedelijke bestemming, dient het perceel daarom als bestaand stedelijk gebied te worden gezien. Daarmee werpt de 20 Ke contour geen belemmeringen op.

Conclusie

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

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 *Ruimtelijk Perspectief 2030 (2008)*

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

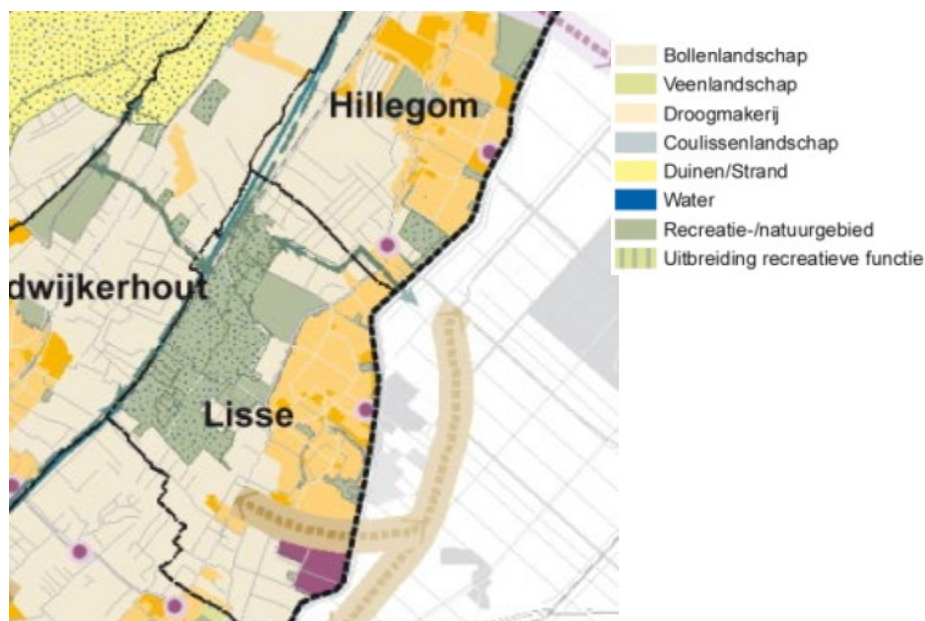
3.4.2 *Regionale structuurvisie Holland Rijnland 2020*

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

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

Beoordeling en conclusie

Door de realisatie van vier woningen wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van de regio als topwoonregio. De locatie is gelegen op de grens tussen een recreatie-/natuurgebied en het bollenlandschap, zie navolgende afbeelding. Eerder is al aangegeven hoe het plan past binnen het landschap.



Uitsnede visiekaart

De voorgenomen ontwikkeling is zodoende in lijn met de regionale structuurvisie.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Toekomstvisie Lisse 2020 (2009) en Structuurvisie “Vertalen, verbinden en versterken” (2011)

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

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

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

Wonen en leefbaarheid

Er is meer woonruimte nodig voor jongeren en ouderen. Nieuwe woonvormen als bijvoorbeeld generatiewoningen en tiny houses kunnen daarbij mogelijk worden. Vanuit Lisse zijn Amsterdam, Haarlem, Leiden en de Haarlemmermeer goed bereikbaar. Er is aandacht voor de (elektrische) auto, het openbaar vervoer en de (elektrische) fiets, met bijvoorbeeld brede fietspaden en voorzieningen. Een terugkerende wens uit het partici-patietraject is een park in Lisse, waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten. Dit is een van de plannen die Lisse verder wil uitwerken.

Cultuurhistorie

Voor wat betreft cultuurhistorie geldt dat het van belang is het cultuurhistorisch en industrieel erfgoed te behouden, bijvoorbeeld door herbestemming.

Ruimtegebruik

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

3.5.2 *Structuurvisie Lisse “Vertalen, verbinden en versterken”*

De Structuurvisie is een ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie 2030 (zie boven). Centraal in deze visies staat het behoud en ontwikkeling van de Noordelijke Bollenstreek in ruimtelijke, sociale en economische zin. Lisse is echter niet alleen onderdeel van de Bollenstreek, maar ook een zelfbewuste, zelfstandige gemeente met uiteenlopende kwaliteiten. In 2020 wil Lisse dan ook niet alleen goed functioneren binnen de Bollenstreek, maar vooral ook een aantrekkelijke plek zijn om te wonen, werken en recreëren. De toekomstvisie heeft hiervoor de handvatten gegeven die concreet zijn uitgewerkt in de Structuurvisie.

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

Op een lager schaalniveau is Lisse in 2005 met de gemeenten Hillegom en Noordwijkerhout een samenwerkingsverband aangegaan. Doel is de economische, ruimtelijke en maatschappelijke kracht van de Noordelijke Bollenstreek in samenhang te versterken en te ontwikkelen met aandacht voor zowel het bollencomplex als het open, cultuurhistorisch waardevolle landschap.

Voor dit bestemmingsplan is vooral het thema Wonen relevant.

Bevolkingssamenstelling

Geconstateerd wordt dat in Lisse de komende jaren een verdere vergrijzing op treedt. Niet alleen de groep 65 jaar en ouder, maar ook de groep 55 tot 65 jaar groeit volgens de groeiprognose zoals uitgevoerd voor de gehele Noordelijke Bollenstreek (Compagnen, 2007).

Huishoudenontwikkeling

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

Woningbouw

Uit de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek, welke is doorvertaald in andere visies, volgt dat in de hele regio ruimte is voor in totaal 24.600 woningen, waarvan 12.900 buiten en 11.700 binnen stedelijk gebied. In de Bollenstreek betreft het vooral woningen binnen het stedelijk gebied (6.700 in totaal, waarvan 4.000 reeds opgenomen in bestaande plannen voor braakliggende dan wel her te bestemmen terreinen).

In de Woonvisie Lisse is al vastgelegd dat Lisse een woningbouwprogramma heeft van 1.140 woningen binnen de rode contour. Het accommoderen van de eigen woningbouwbehoefte en een bescheiden groei is daarbij het belangrijkste uitgangspunt voor de gemeente. De concrete opgaven zijn:

- 736 woningen;
- meer diversiteit in woningaanbod: nu veel eengezinswoningen, hiertoe kunnen
- mogelijk voor een deel appartementen worden toegevoegd aan het
 - woningbestand;
 - 30% sociale huurwoningen, aandacht voor starters en senioren;
 - Opplussen bestaande woningen van Stek en Eigen Haard, en (door voorlichting) van eigenaar-bewoners;
 - Nieuwbouw nultredenwoningen (met name in de huursector) voor ouderen, bij voorkeur in de meest vergrijzende wijken van Lisse;
 - Inrichten woonservicegebieden onder regie gemeente in Lisse-Centrum, en-Poelpolder;
 - Realiseren extramurale woonzorgarrangementen.
- Landgoedachtige woningen (maximaal 100 en minimaal 800 m² per kavel);
- Maximaal 500 Greenportwoningen¹: binnen of buiten de rode contour zoals opgenomen in de voormalige streekplancontour 2003 (hierbij staat de verdien capaciteit van de Greenportontwikkelingsmaatschappij centraal), bedoeld om herstructurering buitengebied te bekostigen.

Door deze opgaven op het gebied van wonen in Lisse en de beperkte Beleidsruimte (de rode contour zoals vastgelegd door gemeente en provincie loopt nagenoeg gelijk

¹ In de regionale woonagenda zijn deze twee categorieën samengevoegd tot 600 Greenportwoningen.

met het stedelijk, dus reeds bebouwd gebied), is zuinig omgaan met de beschikbare ruimte, geboden. De gemeente kiest voor inbreiden én herstructureren om Lisse leefbaar en dynamisch te houden. Bij de binnenstedelijke ontwikkellocaties wordt aandacht besteed aan voldoende parkeerruimte en de opgaven voor waterkwaliteit en kwantiteit. Bedrijfslocaties in het stedelijk gebied worden zoveel mogelijk uitgeplaatst naar bedrijventerreinen, zodat in Lisse het wonen centraal komt te staan.

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan draagt bij aan de woningopgave voor Lisse. Dit plan draagt ook bij aan de versterking van de cultuurhistorische herkenbaarheid omdat een waardevolle bollenloods behouden en architectonisch/bouwkundig verbeterd wordt. Het is zodoende in overeenstemming met de structuurvisie en de toekomstvisie.

3.5.3 Woonprogramma Lisse 202-2024: Evenwicht op de woningmarkt Een actuele blik op de woningmarkt Woningmarktonderzoek in Hillegom, Lisse en Teylingen

Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte Lisse

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

Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte

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

Beoordeling en conclusie

Het plan draagt bij aan een invulling van de benoemde kwalitatieve en kwantitatieve behoefte in Lisse (en de regio). Met dit plan wordt ingespeeld op de vraag naar appartementen, koop etage vrije sector, duur. Gelet op de locatie en het gekozen typologie zullen de woningen naar verwachting in deze categorie komen. De reële verwachting is dat er op deze locatie veel vraag naar zal bestaan, de locatie bevindt zich immers nabij landelijk gebied en is goed ontsloten. Bovendien kan er gewoond worden in een cultuurhistorisch waardevol object. Deze locatie-omstandigheden leveren een ruimtelijke beleving op die leidt tot extra woon- en leef kwaliteit. De locatie vormt op die manier een uniek woonmilieu.

3.5.4 *Richtinggevend Plan Duurzaamheid Lisse 2040*

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

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

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

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

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

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

Beoordeling en conclusie

Er wordt voldaan aan de eisen die het Bouwbesluit stelt op het gebied van duurzaamheid (EPC, isolatie en dergelijke) en BENG. Om in te spelen op de ambities die de gemeente Lisse heeft op het gebied van energie en klimaat kunnen kopers opteren voor extra duurzaamheidsmaatregelen aan de woning.

3.5.5 *Welstandsnota (2015)*

In deze nota worden welstandscriteria gesteld aan gebouwen en aan de omgeving om de beeldkwaliteit van gebouwen en straten te beheren en te verbeteren. De nota is opgebouwd uit algemene- en gebiedsgerichte welstandscriteria. Bij verbouw en nieuwbouw dient tevens te worden getoetst aan de specifieke criteria op gebiedsniveau uit de Welstandsnota. De algemene welstandscriteria zijn gericht op het realiseren van een evenwichtige relatie tussen vorm, gebruik en constructie, alsmede gelet

op de omgeving en de sociaal-culturele context. Verder wordt gekeken naar materiaal, textuur, kleur en licht; deze aspecten ondersteunen het karakter van het bouwwerk zelf en de ruimtelijke samenhang met de omgeving.

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

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

Beoordeling en conclusie

Het bouwplan zal moeten voldoen aan de welstandsnota. Er is op voorhand geen reden aan te nemen dat het plan niet kan voldoen.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieu-aspecten

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

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 bestemmingsplan voorziet niet in activiteiten die zijn benoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van de theoretisch mogelijk toename, ruim onder de drempelwaarde zoals genoemd in de D-lijst (de drempelwaarde bedraagt 2.000 woningen), en de ligging van het plan, is het plan niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.; er worden voorts geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan verder in voldoende mate afgewogen (zie verder dit hoofdstuk).

4.2.2 *Bedrijven en milieuzonering*

Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging tussen bedrijvigheid enerzijds en gevoelige functies met betrekking tot de hinderaspecten geluid, geur, gevaar en stof. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De SvB is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Er dient hierbij nadrukkelijk onderscheid gemaakt te worden in de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

Nieuwe situatie

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

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

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (woningen) worden hinder en gevaar voorkomen (anders gezegd, er kan een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen worden gegarandeerd) en wordt het bedrijven mogelijk binnen

aanvaardbare voorwaarden te vestigen/ de bedrijfsvoering uit te oefenen. Dit heet milieuzonering.

Richtafstandenlijsten

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

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

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

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

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

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

Richtafstand	Milieucategorie
0 m	1
10 m	2
30 m	3.1
50 m	3.2

100 m	4.1
150 m	4.2
300 m	5

Beoordeling en conclusie

Het gebied is als gemengd gebied te typeren. Er zijn in de nabijheid diverse bedrijven aanwezig waardoor de achtergrondbelasting qua geluid reeds hoger ligt dan in een rustig gebied. Er kan daarom uitgegaan worden van kleinere richtafstanden. Echter, ook dan zijn er in de nabijheid bedrijven binnen deze afstanden aanwezig, daarbij wordt ook het handels- en exportbedrijf van Dames en Werkhoven zelf beschouwd, omdat deze planologisch straks geen deel meer uitmaakt van het plangebied. Er is daarom akoestisch onderzoek verricht².

Het akoestisch verblijfsklimaat bij geluidgevoelige bestemmingen wordt getoetst volgens de systematiek van de VNG-publicatie. In de VNG-publicatie is aangegeven op welke wijze de toetsing op het aspect geluid dient plaats te vinden, indien niet aan de richtafstand wordt voldaan:

- Het realiseren van woningen op kortere afstand dan de richtafstanden is mogelijk indien de geluidbelasting ter plaatse van de woningen voldoet aan de richtwaarde uit onderstaande tabel (zogenoemde stap 2 uit de VNG-publicatie).

Richtwaarden behorend bij stap 2 uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009'			
	Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A_{r,L,T}}$) in dB(A)	Maximale geluidsbelasting ($L_{A_{max}}$) in dB(A)	Indirecte hinder ($L_{A_{r,L,T}}$) in dB(A)
Dagperiode [06:00 t/m 19:00]	50	70	50
Avondperiode [19:00 t/m 23:00]	45	65	45
Nachtperiode [23:00 t/m 07:00]	40	60	40
L_{etmaal}	45	65	50

Wanneer een bedrijf het milieu belast, moet dit aan regels voldoen. De mate waarin het bedrijf hinder mag veroorzaken, kan worden vast gelegd in een milieuvergunning. Deze wordt per bedrijf opgesteld. De meeste bedrijven veroorzaken een beperkte milieuhinder en vallen onder het Activiteitenbesluit (formeel 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer'). Deze bedrijven hoeven geen milieuvergunning aan te vragen, maar doen een aanvraag voor een 'omgevingsvergunning voor milieu'. In het Activiteitenbesluit zijn de maximale geluidsbelastingen vastgelegd die mogen optreden op de omliggende woningen. Deze zogenaamde grenswaarden voor agrarische bedrijven zijn weergegeven in tabel 2.17e en 2.17f van het Activiteitenbesluit. In onderstaande tabel staan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit weergegeven:

² Akoestisch onderzoek industrielaawaai Heereweg 423 Lisse, De Milieuadviseur, 21 augustus 2021

Grenswaarden uit het Activiteitenbesluit		
	Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,T}$) in dB(A)	Maximale geluidsbelasting (L_{Amax}) in dB(A)
Dagperiode (06:00 t/m 19:00)	45	70
Avondperiode (19:00 t/m 22:00)	40	65
Avondperiode (22:00 t/m 06:00)	35	60
Etmaalwaarde	45	70

Op grond van artikel 2.17 lid 5a uit het Activiteitenbesluit moet de langtijdgemiddelde geluidsbelasting worden bepaald voor de door de vast opgestelde installaties en toestellen. Op grond van artikel 2.17 lid 5b uit het Activiteitenbesluit moet de maximale geluidsbelasting worden bepaald voor e in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting. Op het perceel Heereweg 423 in Lisse is het Bollenbedrijf Dames & Werkhoven B.V. gevestigd. Dit bedrijf slaat op deze locatie bloembollen en landbouwmaterieel op. Direct naast de nieuwe woningen staat de opslagruimte van werktuigen. Op iets grotere afstand van het de nieuwe woningen liggen de koelcellen van het bollenbedrijf. Aan de buitenzijde van het pand staat een cycloon opgesteld. Op het terrein van het bollenbedrijf is geen wasplaats voor werktuigen aanwezig. Op de onderstaande lucht-foto is de globale indeling van het bollenbedrijf weergegeven.



Op basis van de vergunningsaanvraag Wet Milieubeheer uit 1994 zijn de voertuigbewegingen en de inzet van materieel bepaald. Na 1994 is er geen nieuwe vergunningsaanvraag of melding in het kader van het Activiteit meer ingediend door het bedrijf. Bij het bollenbedrijf is nagegaan of de bedrijfsactiviteiten zijn toegenomen ten opzichte van de vergunningsaanvraag uit 1994. Het bollenbedrijf heeft aangegeven dat nog steeds voldaan wordt aan de vergunningsaanvraag uit 1994. De activiteiten uit de

vergunningaanvraag uit 1994 zijn dan ook leidend geweest voor het akoestisch onderzoek. Voor het rijden van de voertuigen is uitgegaan van de aanvraag van de vergunningaanvraag, daardoor wordt voldaan aan de vergunde vergunning in het kader Wet Milieubeheer. Dit bedrijf is op 1 januari 2013 onder het Activiteitenbesluit komen te vallen.

In de onderstaande tabel is de inzet materieel van het bollenbedrijf weergegeven:

Rijden van voertuigen				
	Aantal	Dagperiode (06.00 t/m 19.00 uur)	Bedrijfsduur Avondperiode (19.00 t/m 22.00 uur)	Nachtperiode (22.00 t/m 06.00 uur)
Electrische heftruck	1	20 %	--	--
Vrachtwagen	1	30 %	--	--
Personenauto	2	30 %	--	--
Landbouwtractor (diesel)	1	10 %	--	--

Voor de landbouwtrekker is ervanuit gegaan dat deze voertuigen de helft van de tijd stationair draaien op het terrein. Voor de vrachtwagen en de auto is er vanuit gegaan dat de auto en vrachtwagen 25% van de tijd rijden en de overige tijd (75%) van de tijd stationair draaien. Met het akoestisch onderzoek is het rijden en stationair draaien van de voertuigen door middel van oppervlakten bronnen gemodelleerd over het verharde terrein van het bedrijf.

Op het dak van de koelcellen staan acht koelinstallaties en aan de oostzijde van het pand staat een cycloon opgesteld. De koelinstallatie is het gehele etmaal inwerking. Er wordt van uitgegaan dat de koeling in de dagperiode op volle capaciteit in werking kan zijn. Vanwege een verminderde warmtevraag en een koelere omgeving in de avond- en nachtperiode zal de gevraagde koelcapaciteit lager zijn. Voor de avond- en nachtperiode wordt er van uitgegaan dat de ventilatoren van de koeling op 70% van het maximale toerental in werking zijn. Dit komt overeen met geluidsreductie van $(50 \cdot \log(100\%/70\%)) = 7,7$ dB(A). De cycloon is maximaal 13 uur in de dagperiode inwerking. In het pand vinden diverse werkzaamheden, zoals wassen en sorteren van bollen, plaats. Deze werkzaamheden zorgen niet voor een akoestisch relevante geluidsemissies naar de omgeving. De bronvermogens van de koelinstallaties en de zandcycloon zijn afkomstig van ervaringscijfers bij vergelijkbare bollenbedrijven.

In onderstaande tabel staan de hoogste langtijdgemiddelde geluidsbelastingen (L_{Ar}, L_T) bij de nieuwe woningen en bij de omliggende woningen:

Langtijdgemiddelde geluidsbelastingen (L _{Ar,LT}) in dB(A)								
	Toetsing aan het Activiteitenbesluit				Toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening			
	Dagperiode (06:00 t/m 19:00)	Avondperiode (19:00 t/m 22:00)	Nachtperiode (22:00 t/m 06:00)	Elmaatwaarde	Dagperiode (06:00 t/m 19:00)	Avondperiode (19:00 t/m 22:00)	Nachtperiode (22:00 t/m 06:00)	Elmaatwaarde
Nieuwe woningen								
NO-gevel	38	29	29	39	39	29	29	39
NW-gevel	31	23	23	33	35	23	23	35
ZO-gevel	39	29	29	39	47	29	29	47
ZW-gevel	41	29	29	41	50	29	29	50
Omliggende bestaande woningen								
Heereweg 417a	41	34	34	44	41	34	34	44
Heereweg 421a	42	34	34	44	43	34	34	44
Heereweg 423A (bedrijfswoning)	39	30	30	40	51	30	30	51
Heereweg 425 (bedrijfswoning)	40	31	31	41	51	31	31	51
Heereweg 425a (bedrijfswoning)	51	41	41	51	54	41	41	54
Heereweg 429	43	34	34	44	56	34	34	56
Toetsingskader								
Grenswaarden uit het Activiteitenbesluit	45	40	35	45	--	--	--	--
Richtwaarden (stap 2) uit de VNG-publicatie	--	--	--	--	50	45	40	50
Richtwaarden (stap 3) uit de VNG-publicatie	--	--	--	--	55	50	45	55

Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de grenswaarde van 45 dB(A) uit het Activiteitenbesluit en aan de richtwaarde (stap 2) van 50 dB(A) uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009'. Bij de omliggende bestaande woningen van derden, zoals de Heereweg 417, 421a en 429 zijn de langtijdgemiddelde geluidsbelastingen hoger dan bij de nieuwe woningen. De huidige bestaande woningen van derden zijn zowel in de huidige als in de toekomstige situatie maatgevend voor het bollenbedrijf. De realisatie van de nieuwe woningen zorgt dan ook niet voor een beperking van de bedrijfsactiviteiten van het bollenbedrijf.

In onderstaande tabel staan de maximale geluidsbelastingen (L_{MAX}) bij de nieuwe woningen en omliggende woningen weergegeven:

Maximale geluidsbelastingen (L _{MAX}) in dB(A)						
	Hoofdveld			Kantine		
	Dagperiode (06:00 t/m 19:00)	Avondperiode (19:00 t/m 22:00)	Nachtperiode (22:00 t/m 06:00)	Dagperiode (06:00 t/m 19:00)	Avondperiode (19:00 t/m 22:00)	Nachtperiode (22:00 t/m 06:00)
Nieuwe woningen						
N0-gevel	35	35	35	55	--	--
NW-gevel	28	27	27	53	--	--
ZO-gevel	39	35	35	68	--	--
ZW-gevel	42	32	32	72	--	--
Omliggende bestaande woningen						
Heereweg 417a	37	37	37	37	--	--
Heereweg 421a	40	38	38	38	--	--
Heereweg 423A (bedrijfswoning)	39	34	34	76	--	--
Heereweg 425 (bedrijfswoning)	42	34	34	76	--	--
Heereweg 425a (bedrijfswoning)	52	48	48	80	--	--
Heereweg 429	46	37	37	82	--	--
Toetsingskader						
Grenswaarden uit het Activiteitenbesluit	70	65	60	--	--	--
Richtwaarden (stap 2) uit de VNG-publicatie	70	65	60	70	65	60
Richtwaarden (stap 3) uit de VNG-publicatie	70	65	60	--	--	--

Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit. Hierdoor wordt het bollenbedrijf door de realisatie van de nieuwe woningen niet in zijn bedrijfsvoering beperkt. Tevens wordt bij de nieuwe woningen voldaan aan de richtwaarde (stap 3) uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, editie 2009'. De hoogste maximale geluidsbelastingen bij de nieuwe woningen bedraagt 72 dB(A). Deze maximale geluidsbelastingen worden veroorzaakt door het afblazen remlucht van de vrachtwagens. Het afblazen van de remlucht vindt slechts enkele keren per dag plaats en gezien de beperkte frequentie van het afblazen moet het afblazen van de remlucht als acceptabel worden beschouwd.

De omgekeerde werking, past de nieuwe functie in de omgeving, is ook beschouwd. Van woningen gaat evenwel geen milieu-overlast uit.

Conclusie

Het onderwerp bedrijven en milieuzonering werpt gelet op bovenstaande geen belemmeringen op.

4.2.3 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Gelet hierop en het voorgenomen nieuwe gebruik als wonen is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³.

³ Verkennend bodemonderzoek Heereweg 423 Lisse, Grondslag, 24 november 2020

Beoordeling en conclusie

In de grondmonsters zijn geen verhogingen aan OCB aangetoond. Wel zijn lichte verhogingen aan zware metalen en minerale olie aangetoond. Plaatselijk is een matige verhoging aan PAK aangetoond. De verhogingen zijn te relateren aan de waargenomen bijmengingen. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de beoogde woonbestemming en voor de afgifte van een omgevingsvergunning. Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de werkzaamheden vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Hiervoor kan het noodzakelijk zijn dat de grond nog onderzocht dient te worden op PFAS. Als de grond wordt afgevoerd voorhergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig (doorgaans incl. PFAS) conform het Besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een grondbank of -depot.

Tijdens het onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest. De hypothese van een asbestonverdachte locatie wordt gehandhaafd.

Het aspect bodem werpt zodoende geen belemmeringen op voor uitvoering van het bestemmingsplan. Onderzoek naar PFAS wordt uitgevoerd als onderdeel van de uitvoeringswerkzaamheden.

4.2.4 Geluid

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) moet wegverkeerslawaaai in beschouwing worden genomen. De Wgh heeft geen betrekking op wegen die binnen een woonerf liggen 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 autoweg 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.

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

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

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

Tevens staan in het geluidsbeleid de volgende aanvullende eisen:

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

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

Beoordeling en conclusie

Het plan voorziet in 4 nieuwe woningen. Dit zijn geluidgevoelige functies. Het plan ligt langs de Heereweg en binnen de invloedssfeer van deze weg. Er is daarom akoestisch onderzoek verricht⁴. Gezien de hoge bebouwingsdichtheid ter plaatse alsook in de directe omgeving, is het gebied als stedelijk gebied te kenmerken.

De hoogste geluidsbelastingen afkomstig van de Heereweg (N208) staan in de onderstaande tabel.

Geluidsbelastingen afkomstig van de Heereweg (N208)	
	Hoogste geluidsbelastingen in dB (incl. aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5 dB)
NO-gevel	58
NW-gevel	61
ZO-gevel	51
ZW-gevel	57
Toetsingskader	
Voorkeursgrenswaarde uit de Wgh	48
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting uit de Wgh	63
Ambitiewaarde uit gemeentelijke geluidsbeleid	48
Incidentele waarde uit gemeentelijke geluidsbeleid	58
Uitzonderingswaarde uit gemeentelijke geluidsbeleid	63

De hoogste geluidsbelasting bedraagt 61 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5dB, afkomstig van de Heereweg (N208). Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt niet overschreden.

Bronmaatregelen

Het vervangen van het huidige dunne deklaag (type B) ter hoogte van de Heereweg (N208) op de Heereweg (N208) voor een stiller wegdek is niet mogelijk aangezien

⁴ Akoestisch onderzoek wegverkeer Heereweg 423 Lisse, De Milieuviseur, 21 augustus 2021

dunne deklaag (type B) al het wegdek is met de laagste geluidsemissie die wordt toegepast op provinciale wegen. Het verder verlagen van de geluidsbelasting bij de nieuwe woningen door het treffen van bronmaatregelen op de Heereweg is dan ook niet mogelijk.

Overdrachtsmaatregelen

Aangezien de bestaande bollenschuur intern wordt verbouwd tot 5 appartementen is het niet mogelijk om de afstand tot de Heereweg te vergroten. Het plaatsen van een effectief geluidsscherm langs de Heereweg is niet gewenst vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt. Tevens zullen de kosten voor het plaatsen van een scherm dusdanig hoog zijn dat dit vanuit financieel oogpunt niet rendabel is voor het plan. Het aanleggen van een geluidswal is niet gewenst gezien het ruimtebeslag hiervan. Ook tasten beide oplossingen de cultuurhistorische waarden van de monumentale bollenschuur onevenredig aan.

Bij een transformatie van bestaande gebouwen naar woningen gelden de binnenwaarden uit het Bouwbesluit 2012 niet. Maar moet worden voldaan aan het binnenwaarde die geldt op basis van het 'rechtens verkregen niveau'. Dit is het kwaliteitsniveau dat een gebouw al vóór de transformatie had.

Uit artikel 5.23 jo 5.23a Bbl blijkt dat bij transformatie van een bestaand gebouw gestreefd moet worden naar een geluidniveau in de woningen van 33 dB, maar dat daarvan middels een maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken tot ten hoogste 38 dB. De hoogste cumulatieve geluidsbelastingen en de minimaal benodigde gevelwering zijn weergegeven in de onderstaande tabel:

Cumulatieve geluidsbelastingen en de minimaal benodigde gevelwering		
	Cumulatieve geluidsbelasting in dB (excl. aftrek op grond van artikel 110g Wgh)	Minimaal benodigde gevelwering om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 in dB
NO-gevel	63	30
NW-gevel	66	33
ZO-gevel	56	23
ZW-gevel	62	29
Toetsingskader		
Minimale gevelwering o.b.v. Bouwbesluit 2012		20

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek zal worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn om de binnenwaarde van 33 dB uit het nieuwe Omgevingswet te halen, tot maximaal 38 dB. Dit onderzoek wordt later uitgevoerd als onderdeel van de omgevingsvergunning; initiatiefnemer zal dit verrichten; via het Bouwbesluit ligt vast dat dit ook zal gebeuren.

Conclusie

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of wenselijk om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Een hogere waarde kan worden vastgesteld (het ontwerp besluit als bijlage opgenomen) Wel dient te worden gekeken naar het gemeentelijk beleid. Nu het echter gaat om transformatie van een bestaande,

cultuurhistorisch waardevolle bollenschuur, is het voldoen hieraan niet eenvoudig zonder de cultuurhistorische waarden aan te tasten. Er spelen oftewel meerdere belangen, die tegen elkaar afgewogen moeten worden. Een en ander wordt verder uitgewerkt als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning; dan wordt dus ook bezien welke compenserende maatregelen nodig zijn met inachtneming van de cultuurhistorische waarden. In het bestemmingsplan is een regel opgenomen dat gestreefd wordt naar een binnenwaarde van 33 dB en indien, dat niet mogelijk is, deze maximaal 38 dB mag bedragen. Uit verkennend onderzoek blijkt dat dit haalbaar zou moeten zijn.

4.2.5 Geurhinder

Beleid en regelgeving

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

Beoordeling en conclusie

Nabij het plangebied liggen enkele bollenvelden. Er is in Nederland geen wettelijke regeling die ziet op minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld met daarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en in de buurt gelegen woningen.

In de praktijk is daarom een vuistregel ontstaan die uitgaat van een afstand van 50 m tussen de betreffende agrarische gronden en woningen. Deze vuistregel is ontstaan vanuit de fruitteelt. Als die afstand wordt aangehouden wordt enerzijds het agrarische bedrijf niet belemmerd en anderzijds het woon- en leefklimaat bij de woningen gegarandeerd. In de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State is deze afstand geaccepteerd.

De afstand van 50 m is een indicatieve afstand. Onder omstandigheden en in een specifiek geval kan er van worden afgeweken en dus een kortere afstand worden aangehouden. Ook dit is in de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State geaccepteerd. De afstand die wordt aangehouden in een specifiek geval moet worden onderbouwd.

Beoordeling

De bollenloods in het plangebied is gelegen op ongeveer 35 meter vanaf agrarische gronden. Het telen van bollen kent vanuit de VNG-publicatie geen specifieke richtafstanden voor milieuzonering. Zoals hierboven is vermeld is bestaat er wel jurisprudentie waarin qua richtafstand wordt aangesloten op de richtafstand voor het telen van fruit. In deze jurisprudentie wordt voor bollenteelt qua richtafstand aangesloten bij fruitteelt doordat niet voldoende aangetoond waarom bij het telen van bollen kon worden afgeweken van de richtafstand die geldt voor fruitteelt.

Er dient echter wel een verschil te worden gemaakt tussen bollenteelt en fruitteelt. Reden dat dit niet in de jurisprudentie naar voren komt is dat niet is ingegaan op de essentiële verschillen tussen het telen van bollen en het telen van fruit. De reden waarom bij bollenteelt wel kan worden afgeweken van de richtafstand heeft te maken met de afstand tot de grond van de spuitactiviteiten, het spuiten bij afwezigheid van wind en de zeer korte spuitperiode. De richtafstand voor de teelt van fruit en bollen uit

de genoemde jurisprudentie komt voort uit de spuitzone in het kader van gewasbescherming. Het gebruik van chemicaliën is hiervan de oorzaak. Het gebruik van chemicaliën bij bollenteelt beslaat slechts een zeer korte periode (2 à 3 weken) van het jaar. Het betreft de periode dat de bollen in bloei staan. Bij fruitteelt is deze periode veel langer doordat het gewas boven de grond blijft groeien en meer en langer bescherming nodig heeft. Hierbij wordt het spuiten van bollen alleen uitgevoerd bij windstilte, omdat anders de chemicaliën “wegwaaien”. Ook vindt het spuiten van bollen plaats op een afstand van maximaal 50 cm boven de grond om “wegwaaien” te voorkomen. Door deze wijze van spuiten, is de kans op overlast van chemicaliën voor nabijgelegen woningen nihil. Bij fruitteelt is de hoogte waarop gespoten wordt veel hoger, waardoor “wegwaaien” sneller zal plaatsvinden. Tevens bevinden zich allerlei bosschages rondom het perceel. Om deze reden wordt het verantwoord geacht af te wijken van de richtafstand voor deze specifieke situatie.

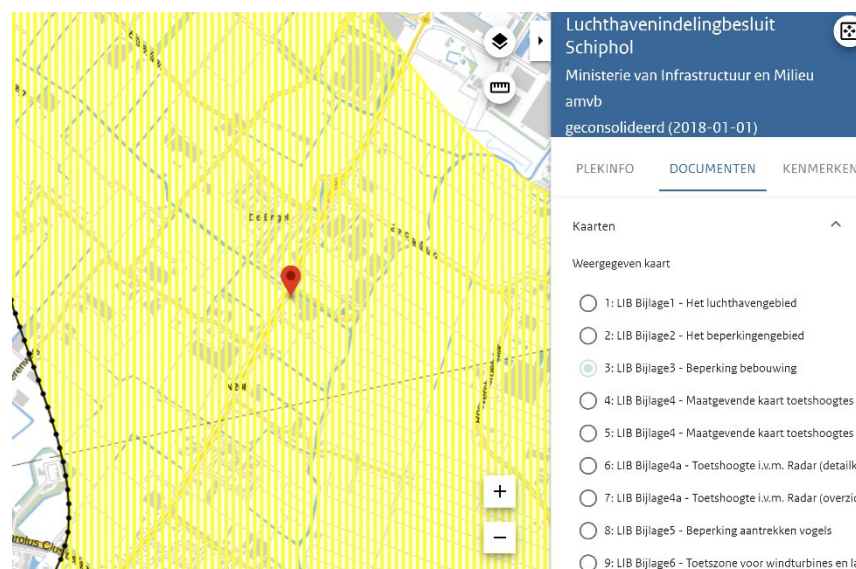
Conclusie

Het aspect spuitzone vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

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 gelegen in de Lib-zone 5 van bijlage 3. Het gaat hier om het afwegingsgebied geluid en externe veiligheid.



Uitsnede Lib-zone 5, bijlage 3

In de regels is hierover in artikel 2.2.1 d het volgende opgenomen

Op de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan.

*Voor de gronden die op de kaart in [bijlage 3](#) bij dit besluit met nummer 5 zijn aange-
wezen, motiveren gemeenten in de toelichting op het bestemmingsplan of in de onder-
bouwing van de omgevingsvergunning de wijze waarop rekening is gehouden met de
mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond
als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.*

Voor het begrip stedelijk gebied wordt verwezen naar het Besluit ruimtelijke ordening:
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.

Gezien de bestemming is de locatie zoals eerder al aangegeven gelegen in BSG.

In de Nota van Toelichting (Stb. 2017, 402) is ten aanzien van deze motiveringsplicht
het volgende aangegeven:

- Lokaal kunnen de locatiekeuze, de risico's en de eventueel te nemen maatregelen
het best worden afgewogen met de bijbehorende maatschappelijke kosten en ba-
ten.
- Integrale beleidsmatige toelichting op het omgaan met risico's. Geen groepsrisico-
berekening.
- Aanwezigheid van gevaarlijke of ontplofbare stoffen (kettingreacties-domino-effec-
ten).
- Mitigerende maatregelen.
- Bestrijdbaarheid van gevolgen van een ongeluk bevorderen:
 - Vluchtwegen;
 - Bereikbaarheid voor hulpdiensten;
 - Inrichtingsmaatregelen om de zelfredzaamheid van personen te bevoorde-
ren;
 - Training van bestuurlijke crisismanagement;
 - Voorlichting;
 - Rampenbestrijdingsplannen oefenen.

Overwegingen

In de huidige situatie is het perceel als bedrijfslocatie in gebruik, waar meerdere per-
sonen werkzaam (kunnen) zijn, maximaal ca. 10. In de nieuwe situatie kan worden uit-
gegaan van gemiddeld 2 personen per woning, ofwel 8. De verblijftijd neemt wel iets
toe omdat de personen ook 's nachts aanwezig (kunnen) zijn. Er is dus sprake van
een licht verhoogd risico, doch dit is zodanig gering, dat dit geen significante toename
van het risico betekent.

De kans dat een vliegtuig neerstort is voorts klein. Hetzelfde geldt voor de kans om te
overlijden door een neerstortend vliegtuig. Dichtbij Schiphol is de kans wat groter dan
verder van de luchthaven af. De kans dat een persoon komt te overlijden als gevolg
van bijvoorbeeld een verkeersongeval is vele malen groter. De maatschappelijke im-
pact van een ongeval met een vliegtuig is uiteraard groter.

In het gebied spelen ook andere veiligheidsthema's een rol, zoals verkeersveiligheid.
Plaatselijk zijn echter geen grote risico's bekend.

De kans op een vliegtuigongeval binnen het plangebied is zeer klein te noemen. Deze
is in ieder geval kleiner dan 1 op de 1 miljoen per jaar, gelet op de ligging buiten de

LIB 3 zone. Een kans van 1 op de 1 miljoen per jaar wordt in het algemeen (bij andere risicobronnen) als zo gering gezien dat het risico aanvaardbaar wordt geacht. Er wordt uiteraard alles aan gedaan om het vliegverkeer zo veilig mogelijk te laten verlopen. De (rijks)overheid stelt strenge eisen aan luchthavens, de verkeersleiding en luchtvaartmaatschappijen. De eisen gelden voor vliegtuigen (technische veiligheid), maar ook voor persoonlijke veiligheid. Er zijn regels voor bemanningen, voor mensen die op of in de buurt van de luchthaven werken en voor reizigers. De rijksoverheid controleert of de organisaties aan de gestelde eisen voldoen.

De gemeente kan geen maatregelen treffen om ongelukken met vliegverkeer te voorkomen (bronmaatregel).

Bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen

De nood- en hulpdiensten treden in het geval van een vliegtuigongeval volgens het hiervoor geldende protocol op. De kwaliteit van de nood- en hulpdiensten wordt door intensieve monitoring steeds verbeterd. Sinds de Bijlmerramp zijn de lokale rampenplannen verbeterd. Lokale bestuurders zijn en worden getraind in het leiding geven tijdens crisissituaties. Dit wordt periodiek herhaald en geëvalueerd.

Bij het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten. Deze is plaatselijk -met inachtneming van enkele voorwaarden/ uit te werken aspecten, voldoende; e.e.a. is in het kader van de bestemmingsplanprocedure geverifieerd bij de veiligheidsregio (zie ook hoofdstuk 6). In de omgeving zijn verder geen gevaarlijke of ontplofbare objecten aanwezig waardoor een vervolgschade (kettingreactie of domino-effect) zou kunnen ontstaan. Zie meer in detail paragraaf 4.2.8.

Tot slot kan met betrekking tot de informatievoorziening worden aangegeven dat toekomstige bewoners geïnformeerd worden over de ligging binnen het beperkingengebied van het Lib.

Er is daarom sprake van een verantwoorde situatie v.w.b. de risico's met betrekking tot de luchtvaart.

Geluid

De locatie zal te maken hebben met geluid van vliegtuigen.

De gemeente Lisse heeft met het oog hierop op 21 juni 2018 de Beleidsregel Wonen en Vliegen 20 Ke-contour Schiphol vastgesteld. De belangrijkste artikelen zijn de volgende.

Artikel 2 Toelichting bestemmingsplan: algemeen

1.De raad hanteert als uitgangspunt dat de toelichting van een bestemmingsplan dat woningbouw binnen de 20 Ke-contour mogelijk maakt, de volgende onderdelen bevat:

a.een weergave en beschrijving van de exacte ligging van de woningbouwlocatie in het beperkingengebied;

- b.een beschrijving van de huidige geluidssituatie op die woningbouwlocatie;
- c.een beschrijving van verwachte toekomstige ontwikkelingen die kunnen zorgen voor een verandering van de huidige geluidssituatie op de woningbouwlocatie;
- d.een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de belangen die met de beoogde woningbouw zijn gemoeid, waaronder de actuele behoefte waarin de woningbouw voorziet;
- e.een slotconclusie over de bevindingen naar aanleiding van de onderwerpen bedoeld in a, b, c en d.

2.In aanvulling op het eerste lid, kan bij de te maken afweging de gecumuleerde geluidsbelasting van vliegtuiglawaai worden betrokken.

3.In aanvulling op de in het eerste en het tweede lid genoemde beschrijvingen, wordt als uitgangspunt gehanteerd dat in het geval maatregelen worden getroffen om geluidsbelasting dan wel geluidhinder te verminderen, de toelichting een beschrijving van die maatregelen en de afweging die daaraan te grondslag ligt, bevat.

Artikel 3 Toelichting bestemmingsplan: huidige geluidssituatie

Uitgangspunt is dat een beschrijving van de huidige geluidssituatie op de woningbouwlocatie, als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onderdeel b, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a.het geldende planologische regime voor woningbouw ingevolge het Luchthavenindelingbesluit en de Verordening Ruimte wordt beschreven;
- b.de huidige geluidbelasting wordt beschreven aan de hand van de theoretische geluidbelasting (contouren geluidskaart) en de feitelijke geluidbelasting (www.bezoek-bas.nl).

Artikel 4 Toelichting bestemmingsplan: belangen

1.Uitgangspunt is dat bij de afweging van de belangen die met de beoogde woningbouw gemoeid zijn, als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onderdeel d, onderscheid wordt gemaakt tussen een ontwikkeling binnen de 20 Ke-contour, maar buiten de LIB 4-contour en een ontwikkeling binnen de LIB 4-contour.

2.Uitgangspunt is dat in de toelichting bij een bestemmingsplan dat woningbouw binnen de LIB 4-contour mogelijk maakt, wordt beschreven dat de voorgenomen woningbouw wordt gerealiseerd met het oog op de lokale leefbaarheid, waarbij gebruik kan worden gemaakt van de criteria voor leefbaarheid en lokale vitaliteit:

- a.de kwaliteit van het leefmilieu vanwege de gezondheid, veiligheid en vermindering van hinder, mede in relatie met andere verstorende bronnen dan de luchtvaart;
- b.de kwaliteit van de sociale leefomgeving, voor zover het buurt- of wijkgebonden voorzieningen betreft;

c.de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld om verpaupering en verromming met een negatieve uitwerking op de directe omgeving tegen te gaan;

d.of een groot en urgent maatschappelijk belang, bijvoorbeeld een acute behoefte aan tijdelijke opvang van asielzoekers.

3.Uitgangspunt is dat in de toelichting bij een bestemmingsplan dat woningbouw in de 20 Ke contour maar buiten de LIB 4-contour mogelijk maakt, de relevantie van de betreffende woningbouw in de 20Ke-contour wordt beschreven, waarbij afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval de volgende aspecten worden afgewogen:

a.de regionale woningbouwmarkt en regionale woningbouwopgave;

b.de kwaliteit van de locatie;

c.elementen van lokale leefbaarheid en vitaliteit.

Artikel 5 Toelichting bestemmingsplan: maatregelen

1.Uitgangspunt is dat in de afweging als bedoeld in artikel 2, derde lid, het geluidsniveau, de omvang van het project en de doelmatigheid van geluidmaatregelen een rol kunnen spelen.

2.Uitgangspunt is dat de beschrijving van de maatregelen als bedoeld in artikel 2, derde lid, afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval, de volgende maatregelen kan bevatten:

a.de stedenbouwkundige keuzes in relatie tot geluid;

b.de maatregelen op objectniveau in relatie tot geluid;

c.de maatregelen in de openbare buitenruimte in relatie tot geluid;

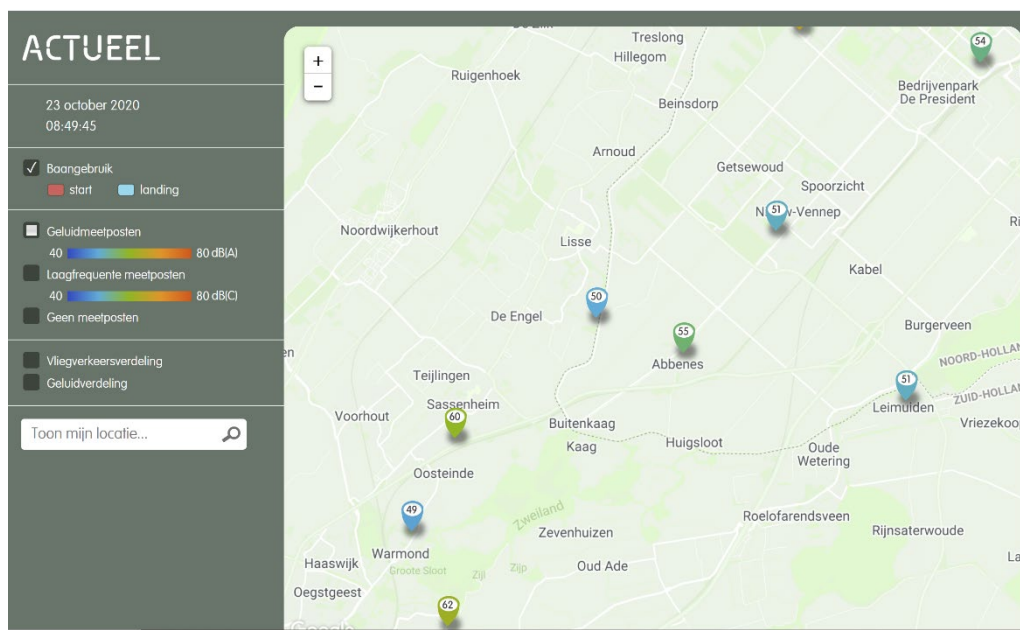
d.de wijze waarop de gemeente potentiële toekomstige bewoners vroegtijdig en volledig informeert over de te treffen geluidmaatregelen.

3.Uitgangspunt is dat de beschrijving van de maatregelen als bedoeld in artikel 2, derde lid, aandacht is besteed aan de wijze waarop de te treffen maatregelen zijn geborgd.

Aan artikel 2, 1^e en 2^e lid wordt voldaan; dit is beschreven in hoofdstuk 2 en 3. Tevens is het Lib en de omgevingsverordening beschreven (artikel 3). Op voornoemde site konden geen geluidgegevens worden gevonden, wel is doorverwezen naar een site van NOMOS, waar de huidige, actuele geluidssituatie is te raadplegen. Een screenshot is hierna opgenomen.

Het gebied ligt voorts binnen de 20 Ke contour, maar buiten de Lib 4-zone (dit betreffen namelijk de groene aangeduide gronden op navolgende kaart). Artikel 4, lid 2 is daarom niet van toepassing. Op artikel 4, lid 3 is elders in deze toelichting (hoofdstuk

2 en 3) reeds ingegaan, onder meer is de regionale behoefte aangetoond en de kwaliteit van de locatie.



Actuele geluidsituatie



Lib 4 zone (groen)

Resteert artikel 5. Vooraf heeft te gelden dat het beleid niet dwingend oplegt dat er maatregelen moeten worden genomen. Slechts wordt geregeld dat 'in het geval' maatregelen worden getroffen, deze worden benoemd in de toelichting van het bestemmingsplan. Los hiervan, zullen om de effecten hiervan te reduceren, diverse isolerende maatregelen aan de woningen worden getroffen. De slotconclusie luidt dat het

plan in overeenstemming is met het Luchthavenindelingsbesluit en het gemeentelijk beleid.

Relevant is ook hetgeen de provincie in de Omgevingsverordening heeft opgenomen ten aanzien van de 20 Ke-contour:

Artikel 6.14 20 Ke-contour Schiphol

- Voor de gronden binnen de 20 Ke-contour, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 13 in bijlage II, kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe woningen, uitsluitend binnen het bestaand stads- en dorpsgebied.
- In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan in onderstaande gevallen voorzien in nieuwe woningen buiten bestaand stads- en dorpsgebied als het betreft:
 1. woningbouw binnen de voormalige bebouwingscontour van de streekplannen uit 2003, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 13 in bijlage II;
 2. de toevoeging van ten hoogste enkele woningen in reeds aanwezige lintbebouwing;
 3. de toevoeging van ten hoogste enkele greenportwoningen, als bedoeld in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek;
 4. de toevoeging van ten hoogste enkele woningen volgens het principe ruimte voor ruimte, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van overtollige bebouwing en kassen;
 5. het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen; of
 6. bedrijfswoningen, voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.
 7. Voor zover een bestemmingsplan nieuwe woningen toestaat op de gronden binnen de 20 Ke-contour, wordt in de toelichting van dat plan rekenschap gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen.

De locatie is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgezicht. Het gaat hier om de toevoeging van slechts enkele woningen in reeds aanwezige lintbebouwing. Daarmee valt het onder de uitzondering genoemd onder 2. Het plan is dus ook in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

4.2.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Het aantal van 4 woningen blijft ruimschoots onder genoemde grens, zodat het initiatief NIBM is hierom haalbaar vanwege luchtkwaliteit. Daarnaast is met de NSL-monitoringstool geconstateerd dat concentraties NO_2 en PM_{10} langs de Heereweg in 2020 23,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 19,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedragen. In beide gevallen ligt de concentratie aan de Heereweg dus onder de grenswaarde. Bovendien geldt dat wanneer de concentratie PM_{10} lager ligt dan de grenswaarde, dat voor $\text{PM}_{2,5}$ ook geldt. Het onderwerp luchtkwaliteit werpt zodoende geen belemmeringen op.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet ook worden beoordeeld of het plan aanvaardbaar is op die locatie. Hoewel wordt voldaan aan de grenswaarden betekent echter niet dat er sprake is van een gezonde leefomgeving. Hiervoor is de afstand tot de weg bepalend. Blootstelling aan luchtverontreiniging door verkeer kan leiden tot gezondheidsklachten zoals longproblemen en hart- en vaatziekten. Uit onderzoek komt bovendien steeds weer naar voren dat de meeste gezondheidsschade onder de wettelijke norm plaatsvindt.

Aangezien het plangebied zich op een afstand van ongeveer 14 meter tot de Heereweg bevindt, is sprake van een risico voor de gezondheid. Toekomstige bewoners van deze gebouwen zouden gezondheidsklachten kunnen ondervinden als gevolg van de luchtverontreiniging, met name mensen die al last hebben van luchtwegklachten en/of kind/bejaard zijn. In deze situatie is het extra belangrijk dat er een goede ventilatievoorziening is, met toevoer van verse lucht vanuit de schone zijde. Toekomstige bewoners worden over de hogere luchtverontreiniging ter plaatse geïnformeerd om een weloverwogen keuze te kunnen maken

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.

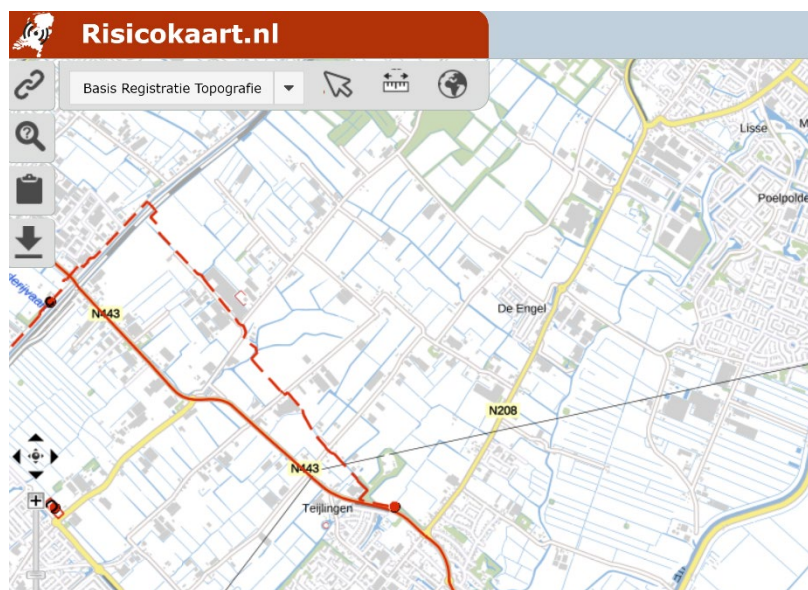
Het GR kent een richtwaarde, de zogenaamde oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde, vaak aangeduid met "1", geeft weer wat de algehele politiek-maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep slachtoffers. De oriëntatiewaarde biedt een handvat om tot consensus 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.

Plaatsgebonden risico

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10^{-06} contour dan wel in of nabij het invloedsgebied van een inrichting, route gevaarlijke stoffen of buisleiding. Zie navolgende uitsnede van de provinciale risicokaart. De gestippelde rode lijn betreft een

buisleiding van de Gasunie, op meer dan 1km. Idem de N443, deze is opgenomen in het Basisnet, maar gelegen op een afstand van meer dan 1km.

Wel ligt de locatie binnen het effectgebied van de N208 (de Heereweg). Deze weg is weliswaar niet opgenomen in het Basisnet, maar beredeneerd kan worden dat er enige transport van o.a. GF3 plaatsvindt. Op voorhand wordt aangenomen dat deze bewegingen zodanig gering zijn qua aantallen, dat van een verantwoord groepsrisico plaatsvindt. Bovendien zal de toename van 4 woningen naar verwachting niet leiden tot een toename van meer dan 10%. Verdere steun voor deze conclusie 'in beschouwende zin' wordt gevonden in de Handleiding Risicoanalyse Transport van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (2014) en de hierin opgenomen vuistregels ten aanzien van risico's langs (niet geregistreerde) N-wegen. Realistisch scenario voor de N208 is een toxische wolk. Het handelingsperspectief van de aanwezige personen is bij een toxische wolk niet geborgd, echter de mechanische ventilatiesysteem is ter plaatse eenvoudig afschakelbaar; de stekker hiervoor is eenvoudig te bereiken.



Uitsnede risicokaart

Om te kunnen stellen dat het groepsrisico verantwoord wordt geacht, dient conform artikel 7 van het

Besluit externe veiligheid transportroutes ingegaan te worden op:

1. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp.
2. De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen aandacht worden besteed

Ad 1. Toekomstige bewoners worden over de situatie geïnformeerd en wat ze kunnen doen in het geval van een ramp.

Ad 2. Het is mogelijk het gebouw te verlaten van de N208 af.

De opkomsttijd voor brandweer wordt met 2 minuten overschreden. De Vrhm adviseert deze overschrijding te accepteren. Over de N208 vindt transport gevaarlijke stoffen plaats.

Conclusie

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

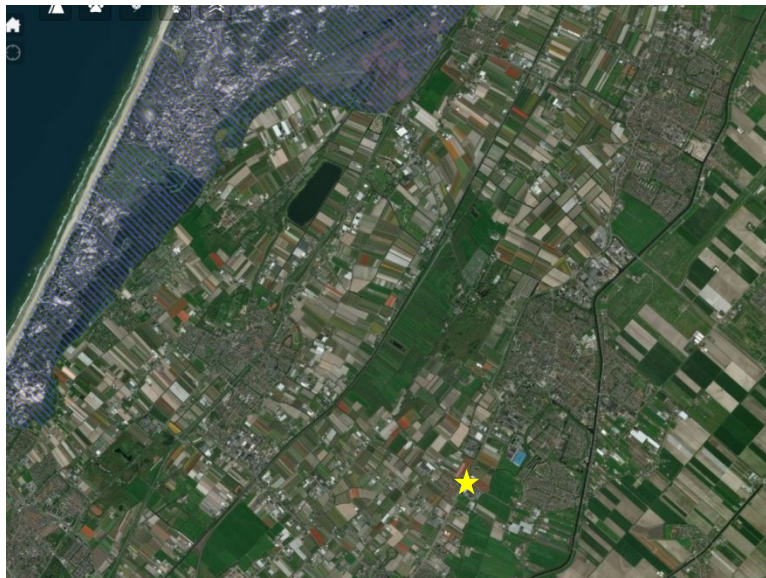
4.3 Omgevingsaspecten

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



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

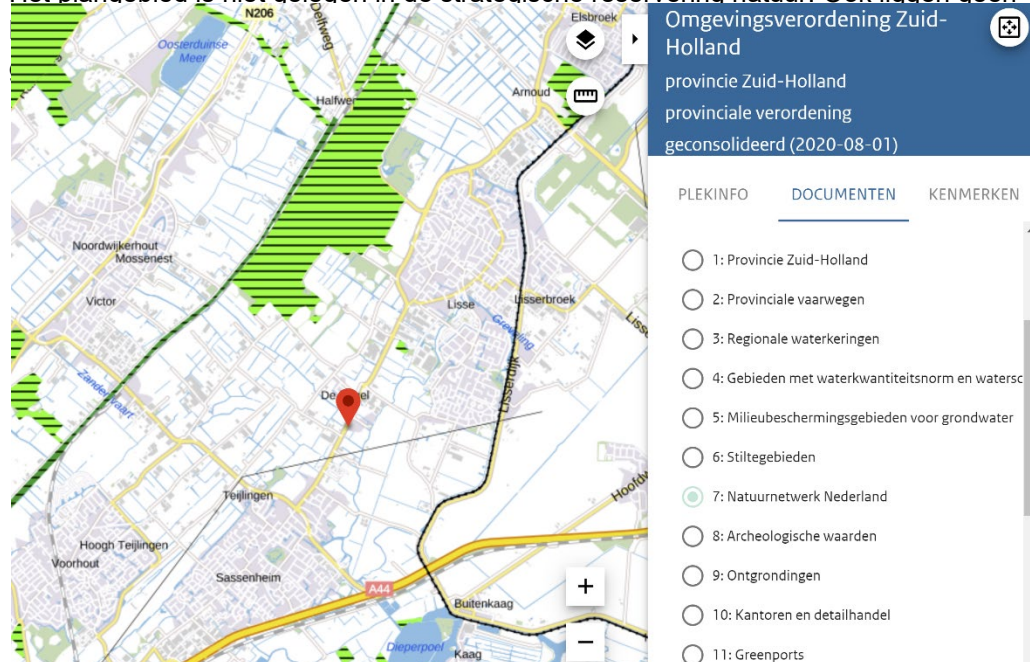
Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De afstand van het plangebied tot het Natuurnetwerk Nederland bedraagt ongeveer 1,1 km. De afstand tot het weidevogelgebied bedraagt ca. 300 meter. Beleidsuitgangspunt voor weidevogelgebied is dat dit veengebied aantrekkelijk moet blijven als broed- en foerageergebied voor weidevogels. Bij NNN is het doel juist om een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden aan te leggen.

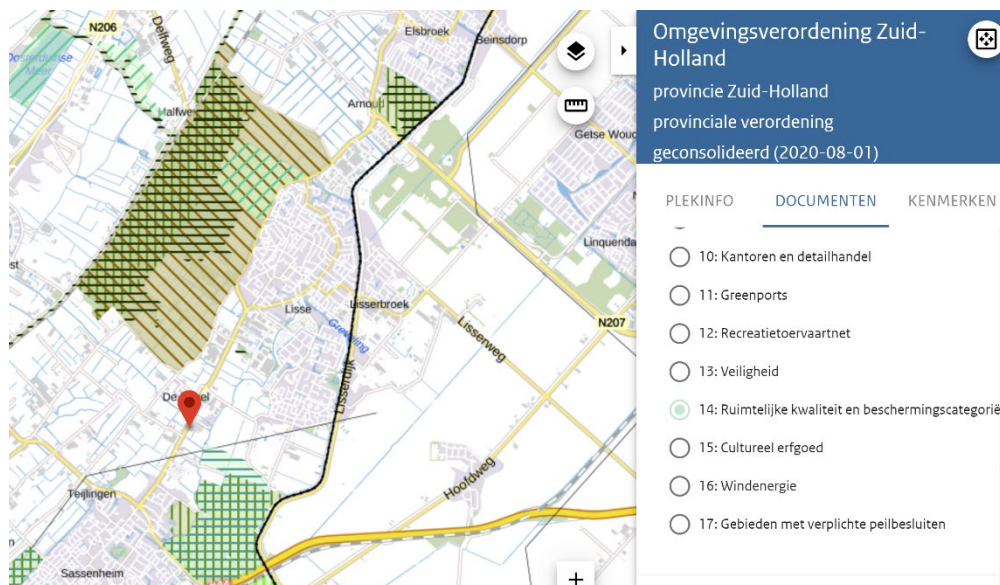
Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Van een externe werking is bij NNN en weidevogelgebied geen sprake.

Het plangebied is niet gelegen in de strategische reservering natuur. Ook liggen geen



NNN in de omgeving plangebied, uitsnede provinciale ruimtelijke verordening



Weidevogelgebied, uitsnede provinciale structuurvisie

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

Soortenbescherming

Omdat er diverse gebouwen worden gesloopt wordt soortenonderzoek verricht⁵. In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels is in het onderzoek geconcludeerd dat het noodzakelijk is om de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden. Het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen en broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen wordt uitgesloten. Mogelijk vliegen en foerageren er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in de Provincie Zuid-Holland. Het voorkomen van overige beschermde soorten kan worden uitgesloten.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de ruimtelijke ontwikkeling aan de Heereweg 423 Lisse is niet in strijd met het gestelde van de soortbescherming binnen de Wet natuurbescherming.

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

Conclusie

Het bestemmingsplan is zodoende haalbaar voor wat betreft natuur.

4.3.2 Water

Rijksbeleid

Nationaal Waterplan 2016

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in 2016 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

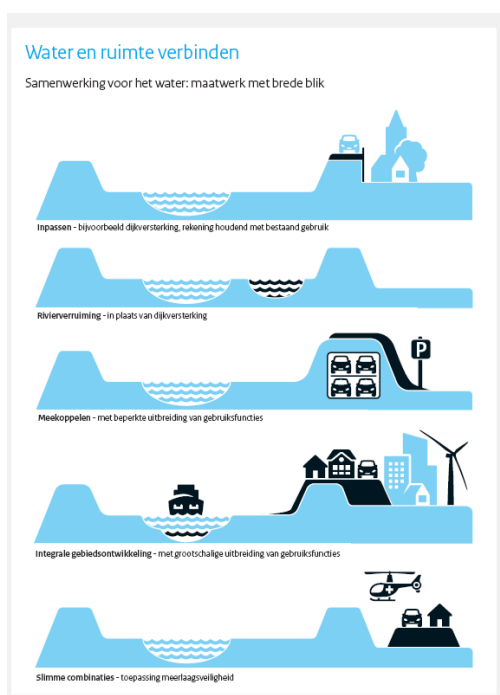
Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en

⁵Quick scan beschermde planten- en diersoorten Heereweg 423 Lisse, Advies-bureau Mertens, december 2020

de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropga-



ven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland heeft het rijksbeleid overgenomen in de herziening van de Nota Planbeoordeling. Een bestemmingsplan (lees: besluit art. 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo als in onderhavig geval) zal inzicht moeten geven in aspecten als veiligheid en waterbeheer, de huidige situatie, de volgens het waterbeleid gewenste ontwikkelingen, de wijze waarop in het ruimtelijk beleid hiermee rekening wordt gehouden, de wijze waarop dit is vertaald naar verbeelding (plankaart) en planregels en het overleg met de waterbeheerders.

Beleid hoogheemraadschap

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkomen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan (2016-2021) werkt Rijnland aan zijn ambities: <http://www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan>. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en beleidsregels 2015

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

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

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

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

Hemelwater

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

om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen. De compensatie geschiedt in hetzelfde peilgebied.

Riolering en afkoppelen

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

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.

In het bestemmingsplan worden de aanwezige substantiële waterpartijen overeenkomstig bestemd. Maatregelen op het gebied van waterkwaliteit- en waterkwantiteit, zoals het aanleggen van verbeterde rioleringsystemen, duikers, etc. zijn mogelijk binnen de openbare bestemmingen (Groen, Verkeer etc.).

Waterstructuur

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

Beoordeling en conclusie

Gezien de afname in verharding door de sloop van gebouwen, waarbij deze deels als onverharde tuin wordt ingericht, is geen compensatie nodig in de vorm van open water. 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.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.3.3 Archeologie

Wettelijk kader

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag van Malta in 1998 goedgekeurd. Het verdrag ziet toe op de bescherming van het Europees archeologisch erfgoed. Inmiddels is de Erfgoedwet in werking getreden.

Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag, en de nieuwe wet, is dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem ("in situ") bewaard blijft. Alleen als het ongestoord bewaard blijven van de archeologische resten in de bodem niet mogelijk is, moet de in de bodem aanwezige informatie door middel van opgravingen worden veiliggesteld.

Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag is de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening. In de wet is onder meer opgenomen dat de gemeenteraad bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houdt met de in de grond aanwezige dan

wel te verwachten monumenten. Voor zover deze verplichting voor de gemeente leidt tot kosten als gevolg van het doen van opgravingen, kunnen deze kosten worden verhaald op degenen ten behoeve van wie medewerking wordt verleend ("de-veroorzaker-betaalt").

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

Beoordeling en conclusie

Ingevolge de dubbelbestemming Waarde-Archeologie mag ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de

voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien: 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld; 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Deze regel geldt niet voor bouwen/verrichten van grondroerende werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0.3 m beneden maaiveld en niet groter zijn dan 500 m².

Nu er geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden, kunnen er geen archeologische relikten worden aangetast en is geen archeologisch onderzoek nodig. Het aspect archeologie geen belemmeringen op.

4.3.4 Cultuurhistorie

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

Beoordeling en conclusie

Met dit plan wordt een cultuurhistorisch waardevolle bollenloods behouden en een planologische basis geboden waarmee blijvend geïnvesteerd kan worden in beheer en onderhoud van het pand. De bollenloods is een zichtbaar en herkenbaar element waaraan de geschiedenis van het gebied afgelezen kan worden. De ontstaansgeschiedenis van het gebied is eerder in deze toelichting beschreven. Daarmee is voldoende rekening gehouden met cultuurhistorie.

4.3.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Als gevolg van de 4 nieuwe woningen genereert een verkeervraag van 8mvt/etmaal*4=32. Dit aantal is zodanig gering dat de Heereweg, immers een doorgaande weg met een regionale functie en capaciteit, deze toename eenvoudig kan verwerken.

Parkeren

Het beleid van de gemeente is er op gericht dat het parkeren op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Er moet daarbij voldaan worden aan de parkeernormen welke in de Beleidsregel parkeernormen Lisse 2019 staan. Er wordt gerekend met een parkeervraag van 2 parkeerplaatsen per woning (koop etage duur), oftewel 8. Deze moeten allen op eigen terrein worden gerealiseerd. Er is daar ook genoeg ruimte voor en de parkeerplaatsen zijn ook ingetekend en gepland (zie hoofdstuk 2); in de nieuwe situatie worden er 9 parkeerplaatsen gerealiseerd. In de regels is bovendien geregeld dat dit aantal parkeerplaatsen ook daadwerkelijk gerealiseerd is en in stand wordt gehouden.

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 2040 energie neutraal te zijn. Alle huidige en toekomstige ontwikkelingen zullen daaraan bij moeten dragen. Immers wat nu al voldoet hoeft niet meer aangepast te worden voor 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 de 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:

Beoordeling en conclusie

Ten aanzien van duurzaamheid en energie zal voldaan moeten worden aan de wettelijke eisen van het bouwbesluit en een bijdrage geleverd dienen te worden aan de duurzaamheidseisen van de gemeente.

Wettelijke eisen:

- energie (EPC/BENG) en
- materialen (MPG).

Beleidseisen:

- Duurzaam stedenbouwkundig inrichtingsplan.
- GPR gebouw berekening uitvoeren. De punten genoemd onder gebouwniveau

worden hiermee inzichtelijk en meetbaar gemaakt.

De woningen zullen hier aan voldoen.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planonderdelen

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

Verbeelding

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

- via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen;
- via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels ‘iets’ geregeld. Dat ‘iets’ kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen bestemmingsregel hebben. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- Inleidende regels. Het hoofdstuk “inleidende regels bestaat uit een tweetal artikelen te weten de begrippen en de wijze van meten. In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om interpretatieproblemen te voorkomen.

Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet voorkomt in het “normale” spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.

- Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de planregels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Eerst voor gebouwen, dan voor de overige bouwwerken. Deze worden genoemd ‘*bouwwerken, geen gebouwen zijnde*’, en betreffen de constructies van enig omvang die toch geen gebouw⁶ zijn. Te denken valt aan erfscheidingen, hekwerken, lichtmasten, speelvoorzieningen, vlaggenmasten, lantaarnpalen, en dergelijke. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of 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.
- Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan.
- 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.

Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 De bestemmingen

In dit bestemmingsplan is de volgende bestemming opgenomen: ‘Wonen’ en ‘Tuin’ voor de voortuin om te voorkomen dat hier gebouwd kan worden. Tevens is de aanduiding maximaal 4 wooneenheden opgenomen, zodat geregeld kan worden dat hier maximaal 4 woningen zijn toegestaan. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie met aanduiding 4. Voor wat betreft de regeling voor Wonen is aangesloten bij de bestemming voor woningen zoals die geldt binnen het bestemmingsplan Lisse Dorp. De redenatie hierachter is dat het nieuwe erf qua uitstraling en ligging en bestemming (huidig: Bedrijf; nieuw: Wonen: beide stedelijk bestemmingen) tot stedelijk gebied gerekend kan/moet worden. In de regels zijn wel maxima gesteld ten aanzien van bouwhoogte van de woningen en is de gebruikelijke erfbebouwingsregeling opgenomen.

⁶ elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is.

De raad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
- er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro).

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden.

De gemeente sluit een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd. Via een overeenkomst worden financiële afspraken gemaakt ten aanzien van overdracht, planschade, e.d.. De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van dit plan. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk.

De financieel-economische uitvoerbaarheid van dit plan is zodoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Het bestemmingsplan is voor overleg ex artikel 3.1.1 Bro verzonden aan de overlegpartners. Er is reactie gekomen van de provincie Zuid-Holland en de Veiligheidsregio Hollands Midden (Vhrm). Volgens de provincie is sprake van een ontwikkeling die onder de categorie 'inpassen' valt en blijft de ruimtelijke kwaliteit (ten minste) gelijk. Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid. Volgens de Vhrm wordt de opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt met circa twee minuten overschreden. Geadviseerd wordt om deze geringe overschrijding te accepteren. Over de N208 vindt het transport van gevaarlijke stoffen plaats. Realistisch scenario hierbij is een toxische wolk. Het handelingsperspectief van de aanwezigen personen is bij een toxische wolk nog niet geborgd. Onduidelijk is of de mechanische ventilatie eenvoudig afschakelbaar is. Voor het scenario toxische wolk adviseert de Vhrm het mechanische ventilatiesysteem eenvoudig door de bewoners in de eigen woning centraal uit te kunnen laten zetten. Dit kan bijvoorbeeld door de stekker van het ventilatiesysteem eenvoudig bereikbaar te maken.

Voorname overschrijding wordt geaccepteerd en het advies t.a.v. het ventilatiesysteem wordt verwerkt in de omgevingsvergunning. Beide reacties leiden zodoende niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ontwerp

Dit ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen waarbij een ieder zijn of haar zienswijze kon indienen. Deze zijn niet ingediend. Het bestemmingsplan wordt derhalve geacht maatschappelijk uitvoerbaar te zijn.