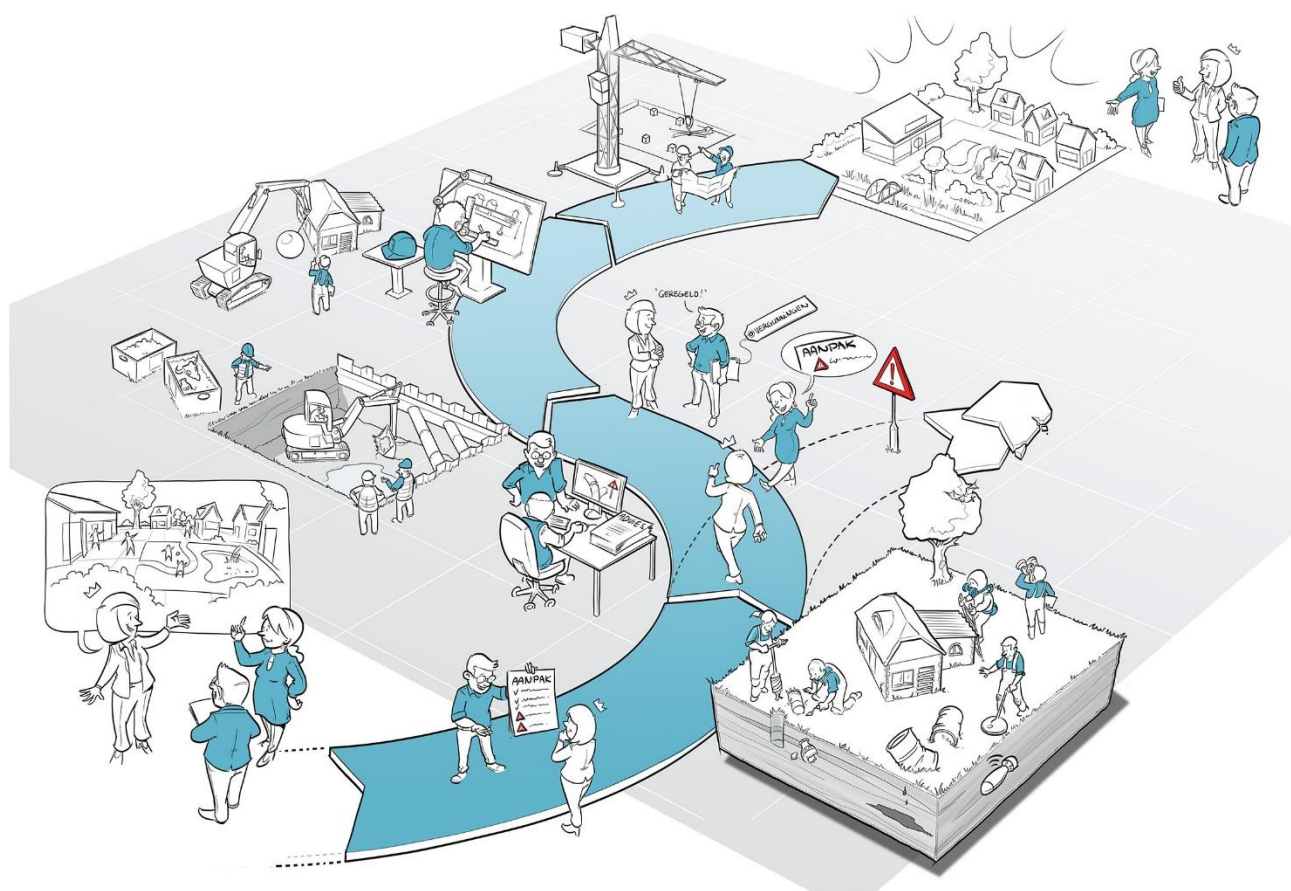


Bestemmingsplan Middenweg 21, Lisse



Vaststelling

Bestemmingsplan Middenweg 21, Lisse

Identificatie	:	NL.IMRO.0553.bpMiddenweg21-vax1
Kenmerk	:	A0270-07/BHO/BP
Planstatus	:	Voorontwerp [24 juni 2021] Ontwerp [22 november 2021] Vaststelling [16 juni 2022]
Contactpersoon:		Mevr. B. van den Hoed MSc

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.



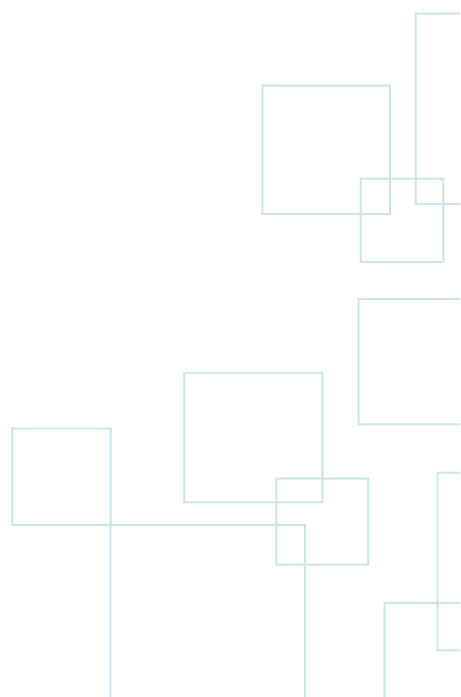
INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING





I. TOELICHTING

Inhoud toelichting

1.	Inleiding.....	7
1.1	Aanleiding.....	7
1.2	Ligging van het projectgebied.....	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	8
1.4	Leeswijzer.....	10
2.	Beleidskader.....	11
2.1	Rijksbeleid.....	11
2.2	Provinciaal beleid.....	12
2.3	Gemeentelijk beleid.....	13
3.	Planbeschrijving.....	16
3.1	Planvoornemen.....	16
3.2	Verkeer en parkeren.....	17
4.	Milieuaspecten.....	18
4.1	M.e.r.-beoordeling.....	18
4.2	Bedrijven en milieuzonering.....	19
4.3	Geluidhinder.....	23
4.4	Luchtkwaliteit.....	24
4.5	Stikstofdepositie.....	29
4.6	Externe veiligheid.....	30
4.7	Bodemgeschiktheid.....	34
4.8	Flora en Fauna.....	35
5.	Watertoets.....	36
5.1	Wetgeving.....	36
5.2	Beleid.....	36
5.3	Beoordeling planvoornemen.....	38
6.	Archeologie en cultuurhistorie.....	40
6.1	Archeologie.....	40
6.2	Cultuurhistorie.....	40
7.	Juridische aspecten.....	46
7.1	Inleiding.....	46
7.2	Opzet van de planregels.....	46
7.3	Uitleg van de planregels.....	47
8.	Uitvoerbaarheid.....	49
8.1	Maatschappelijk uitvoerbaarheid.....	49
8.2	Financiële uitvoerbaarheid.....	49
8.3	Eindconclusie.....	50



9.	Bijlagen.....	51
----	---------------	----

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaren van de Middenweg 21 te Lisse zijn voornemens om de loods en kassen te slopen en een bouwvlak voor een nieuwe woning te realiseren ten zuiden van de al aanwezige woning. De aanwezige woning zal worden omgezet van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De graslanden achter de huizen wordt omgezet naar de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden veehouderij - Glastuinbouwconcentratiegebied' zonder bouwvlak.



Figuur 1: Globaal plangebied

Tabel 1: Gegevens locatie

Plaats	Lisse
Locatie	Middenweg 21
Perceel	LSE00 – E – 773
Aanleiding onderzoek	Herziening bestemmingsplan (omzetting naar Wonen)
Oppervlakte onderzoeksgebied	19.120 m ²

1.2 Ligging van het projectgebied

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied van Lisse. Het plangebied is omgeven door weilanden. Ten oosten van het plangebied is de Ringvaart gesitueerd. De directe omgeving kenmerkt zich door zijn open karakter en agrarische gronden.



Figuur 2: Ligging van het projectgebied, geprojecteerd op de topografische gemeentekaart van Haarlemmermeer

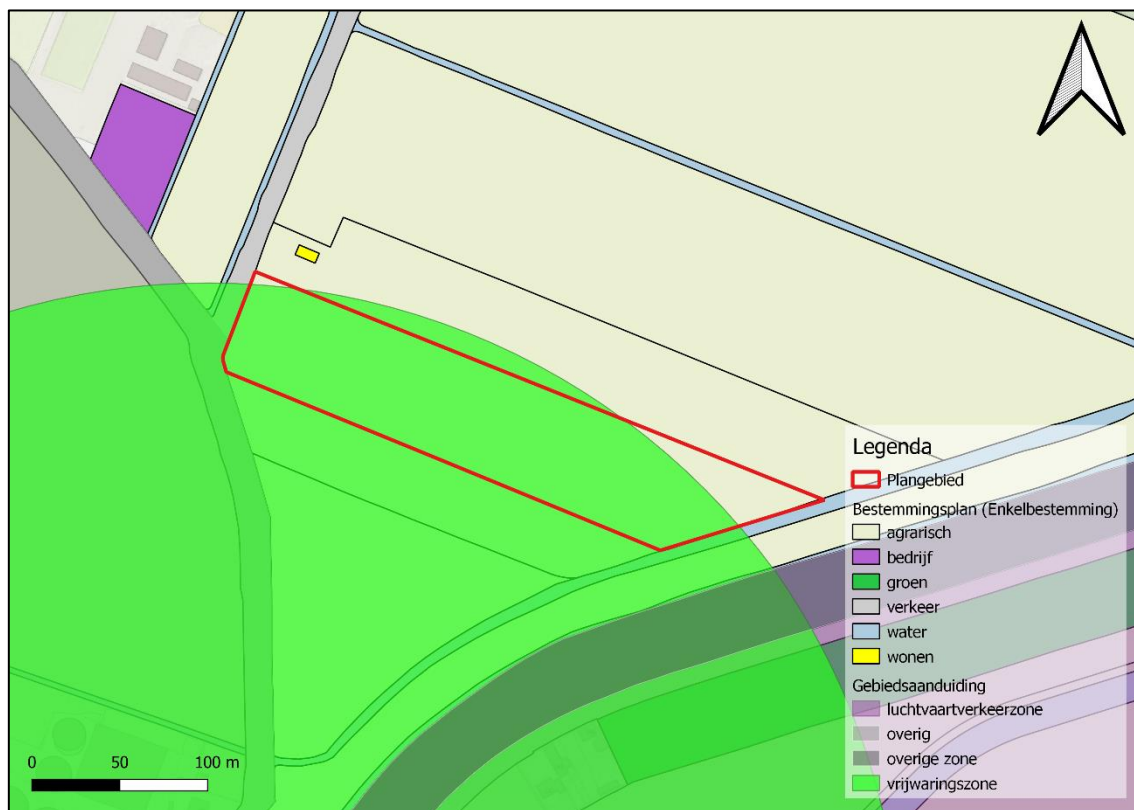
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' met codering NL.IMRO.0553.bplg2012-vgx1. Het plangebied kent de volgende bestemming:

- Agrarisch – Glastuinbouw – Glastuinbouwconcentratiegebied

De bestemming Agrarisch bevat een woning welke bij het bedrijf hoort.

Op locatie geldt ook het paraplubestemmingsplan 'Parkeren Lisse'. Welke is vastgesteld op 21 februari 2019. Dit paraplubestemmingsplan geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente. In dit plan staan de regels betreffende parkeren in Lisse. In paragraaf 3.2 wordt hier verder op ingegaan.



Figuur 3: Uitsnede huidige bestemmingsplan

Strijdigheid met het bestemmingsplan

De voorgenomen plannen passen qua omvang en functie niet binnen het huidige bestemmingsplan. De bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' dienen toegevoegd te worden aan de noordwest kant van het plangebied. Daarnaast dient er een bouwvlak te komen op de plaats van de huidige woning daar deze wordt omgezet naar burgerwoning. Ook dient er een bouwvlak gecreëerd te worden voor een tweede greenportwoning.

De beoogde aanpassingen passen niet binnen de regels uit het huidige bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Aangezien een woning welke geen associatie heeft met het bedrijf niet gebouwd mag worden, is een afwijking nodig.

Om de ontwikkeling van de nieuwe gewenste bouwvlakken en terreininrichting in juridisch-planologische zin mogelijk te maken, dient er een nieuw bestemmingsplan voor de locatie opgesteld te worden. Dit document voorziet daarin.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling, zodat binnen de kaders van dit plan enige flexibiliteit bestaat om de geplande ontwikkeling te realiseren. De toelichting voorziet in een nadere onderbouwing van de juridisch bindende stukken, de planregels en de verbeelding. De regeling geschiedt door middel van bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 3) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 5). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Hoofdstuk 2 beschrijft het beleidskader met relevant beleid voor dit planvoornemen. Er wordt onder andere gekeken naar het Rijks-, provinciaal, regionaal en het gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 gaat in op het te realiseren plan met aandacht voor diverse specifieke onderdelen. Hoofdstuk 4 behandelt de relevante omgevingsaspecten en biedt verantwoording waarom dit plan ruimtelijk gezien passend is op deze locatie. Hoofdstuk 5 beschrijft de watertoets en hoofdstuk 6 gaat in op de onderdelen archeologie en cultuurhistorie.

De juridische beschrijving en de uitvoerbaarheid worden behandeld in respectievelijk hoofdstuk 7 en 8.

De systematiek van de planopzet sluit aan bij de gangbare landelijke systematiek voor de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012).

2. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste en relevante beleidsstukken beschreven die raakvlakken hebben met het planvoornemen.

2.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie

Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Dit zal grote impact hebben op de ruimtelijke ordening. Er wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een Stedelijk Netwerk Nederland. Een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's waarbij het potentieel van heel Nederland benut wordt. Om de woningbouw een impuls te geven zijn 14 locaties benoemd waar overheden samen goed bereikbare grootschalige woningbouw gaan ontwikkelen.

Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking verbeteren we niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad.

De belangrijkste keuzes die de rijksoverheid voorziet zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit;
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie;
- Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden;
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen.

Barro

Het Barro richt zich op de doorwerking van het nationaal belang in de gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van de belangen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onder Artikel 3.1.6. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden. De ladder houdt in dat de behoefte aan stedelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel moeten worden afgestemd binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van deze ontwikkeling en dat deze waar mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moet worden. Vanaf 12 woningen is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dient er gekeken te worden naar de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Met de wijziging van de Laddersystematiek sinds 1 juli 2017 is het niet langer noodzakelijk in een 'actuele regionale' behoefte te voorzien (maar uiteraard wel nog steeds in een behoefte). Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt in vergelijking met de voorgaande Laddersystematiek een uitgebreidere motiveringsplicht.

Toetsing aan de ladder

De provincie heeft hier in de Verordening Ruimte nadere invulling aan gegeven. Het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) definieert zij als “het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.” Nieuwe stedelijke ontwikkeling dient primair plaats te vinden binnen het BSD.

Onderliggend planvoornemen betreft de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van een bouwvak voor een nieuwe greenportwoning, hiermee is het plan niet Ladderplichtig.

Conclusie rijksbeleid

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Ook het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) doet geen specifieke uitspraken ten aanzien van het voorliggende projectgebied. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het nationale beleidskader

2.2 Provinciaal beleid

In het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Beide documenten zijn op 20 februari 2019 vastgesteld. Deze oorspronkelijke documenten worden gebruikt ter beschrijving van het provinciaal beleid, tenzij een latere wijziging van toepassing is.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie bestaat in hoofdlijn uit de volgende onderdelen:

- Een introductie op het omgevingsbeleid, waarin opgenomen de kaartbeelden en de beschrijving van de ruimtelijke structuur;
- De ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid met ambities en sturing. De provincie geeft hierin aan een uitnodigend perspectief te bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie bevat 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).

Beoordeling planvoornemen

Met onderhavig plan wordt een bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning en een bouwvlak gecreëerd voor een nieuwe greenportwoning.

Omgevingsverordening

De beleidskeuzes uit de Visie, werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het plangebied is niet specifiek benoemd in één van de 17 kaarten van de verordening.

Conclusie provinciaal beleid

Door de realisatie van een nieuwe woning wordt de bestaande ruimte beter benut. Daarnaast is er binnen de provincie voldoende vraag naar dergelijke woningen. Hierdoor is er geen strijdigheid met het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Lisse 2040

Op 26 augustus 2021 is de ontwerp Omgevingsvisie Lisse 2040 gepubliceerd met identificatie NL.IMRO.0553.OmgVisieLisse2040-onx1. In de omgevingsvisie is omschreven wat voor gemeente Lisse in de toekomst wilt zijn en de weg naar 2040. De omgevingsvisie loopt voorop op de Omgevingswet die in de loop van 2022 in werking zal treden. De omgevingsvisie brengt sociaal-maatschappelijke thema's die raakvlak hebben met de fysieke leefomgeving bij elkaar. Met de omgevingsvisie wil Lisse:

- De leefomgeving laten bloeien;
- Leren, werken en ondernemen met oog op de toekomst;
- Dorps wonen in het centrum van de Bollenstreek;
- Iedereen een leven lang laten floreren; en
- Duurzaam zijn.

Onder de omgevingsvisie is specifiek voor het bollengebied een ontwikkelrichting vastgesteld. Het bollengebied bestaat uit bollenvelden waar vele akkervogels voorkomen. Een van de kwaliteitsverbeteringen gaat in op het verhogen van de karakteristieke natuurwaarden, waaronder de populaties akkervogels. Door het gebied achter de woningen leeg en open te houden zal hier een stuk grond ontstaan waar de akkervogels op kunnen verblijven.

Toekomstvisie Lisse 2030

De toekomstvisie Lisse is vastgesteld op 30 november 2017. Wonen en duurzaamheid zijn belangrijke opgaven van de gemeente. Er zijn vier thema's gecreëerd om Lisse te versterken:

- Duurzaamheid;
- Wonen en leefbaarheid;
- Zorg en welzijn; en
- Leren, werken en ondernemen.

Voor onderliggend planvoornemen is vooral het thema wonen en leefbaarheid van belang. Er is meer woonruimte nodig in Lisse voor jongeren en ouderen. Het woningaanbod, sociale cohesie, leefbaarheid en voorzieningen zijn belangrijk voor de verdere ontwikkeling van Lisse.

Structuurvisie Lisse 'Vertalen, verbinden en versterken'

De structuurvisie Lisse is vastgesteld op 15 september 2011 en is een ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie. Van origine is het de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie Lisse 2020 vastgesteld in 2009, maar de Structuurvisie past ook bij de vernieuwde Toekomstvisie uit 2017.

De visie gaat in op het behoud en de ontwikkeling van de Noordelijke Bollenstreek in ruimtelijke, sociale en economische zin.

De ambitie is om naast onderdeel te zijn van de Bollenstreek, ook een zelfbewuste en zelfstandige gemeente te zijn in 2020. Daarnaast is er een samenwerkingsverband met omringende gemeenten als Holland Rijnland om economisch duurzaam te zijn en duidelijke keuzes te maken betreffende ruimtelijke ordening.

Woonprogramma 2020-2024: Evenwicht op de Woningmarkt

Op 26 november 2020 is het woonprogramma vastgesteld voor 2020-2024: Evenwicht op de Woningmarkt. Uit het woonprogramma blijkt dat de woningbehoefte tot 2030 toeneemt. Er zijn 810 woningen nodig om aan deze behoefte te voldoen. De gemeente heeft ambities opgesteld voor het woonprogramma in Lisse:

1. Ruimte bieden aan een gevarieerde woningvraag;
2. Woonwijken en woningen klaar voor de toekomst;
3. Lang zelfstandig wonen als onderdeel van de gemeenschap.

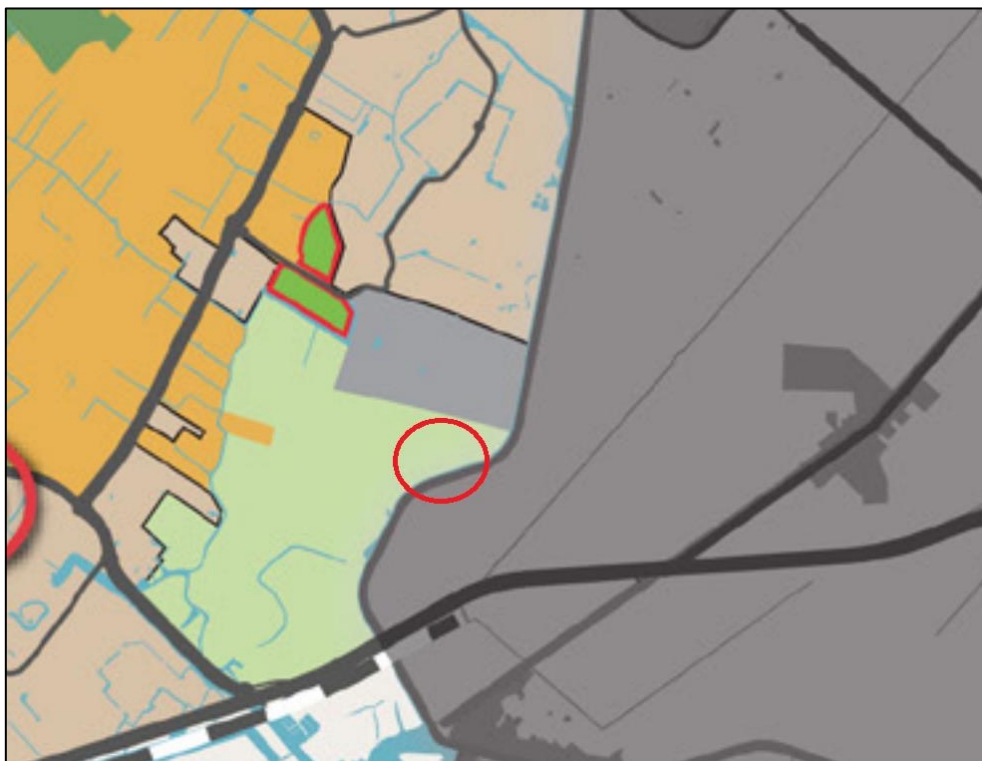
De huidige behoefte van 810 woningen kan grotendeels opgevangen worden in 'Geestwater Dever-Zuid' en in en rondom het centrum van Lisse. Ook moeten er voorbereidingen getroffen worden voor extra locaties. Onderliggend planvoornemen biedt ruimte voor één extra woning.

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (2010)

'Meer flexibiliteit en ontwikkelingsmogelijkheden voor het totale bollen- en sierteeltcomplex in de Duin- en Bollenstreek, met zijn productie, handel, distributie, onderzoek en promotie om te komen tot een Vitale Greenport, zonder daarbij het landschap verder te 'verrommelen'.

Dat is tezamen met het herstel van het karakteristieke (bollen)landschap in één zin de ambitie van de ISG 2016, waarmee op hoofdlijnen voortgeborduurd wordt op de ISG uit 2009. Deze Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport is een uitgave van de vijf samenwerkende gemeenten in de Greenport Duin- en Bollenstreek, naast Noordwijk zijn dat Katwijk, Lisse, Hillegom en Teylingen. De ISG 2016 is een deeltuitwerking van de Regionale Structuurvisie, maar dan wel met een zelfbindend karakter voor de betreffende gemeenten. De greenportgemeenten hebben gezamenlijk de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) opgericht die zich vanuit deze intergemeentelijke structuurvisie richt op herstructurering en revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek.

De Greenport Duin- en Bollenstreek is nog altijd goed voor 60% van de wereldhandel en -export in bloembollen (met een welhaast monopolie op de hyacint), met een handelsomzet van 550 miljoen euro en een exportwaarde van 415 miljoen euro. Daarmee neemt deze regio circa 10% van het nationale productieareaal en de daarmee samenhangende productiewaarde voor haar rekening. Om dit aandeel te waarborgen en bollenteeltbedrijven zich economisch te laten handhaven, wordt in de ISG ingezet op herstructurering en schaalvergroting. Het regionaal beleid is er vooral op gericht ruimte te bieden aan greenport-gerelateerde bedrijven, oftewel het mogelijk maken van investeringen die onmiskenbaar bijdragen aan de kwaliteit van de Greenport.



Figuur 4: Uitsnede uit de ISG 2016 met de locatie van het planvoornemen (rode contour).

Beoordeling planvoornemen ISG

Binnen deze structuurvisie valt het plangebied in de categorie ‘Open houden grasland met veehouderij, agrarisch natuurbeheer en recreatief medegebruik’. Er zal binnen het plangebied enkel één nieuwe woning worden gerealiseerd en overige gebouwen op het perceel zullen hiervoor plaats maken. Het grasland zal niet dichtgroeien met deze ontwikkeling.

Het plangebied ligt in het gebied aangewezen voor “*Open houden grasland met veehouderij, agrarisch natuurbeheer en recreatief medegebruik*”. Woningbouw is alleen gewenst in de stedelijke contouren zoals in het dorp Lisse. Het plangebied wordt aangemerkt als buitengebied. In het buitengebied staat de verbetering van de landschappelijke kwaliteit en de economische vitaliteit voorop en worden geen nieuwe woningen gebouwd, met uitzondering van Greenportwoningen. Om het planvoornemen mogelijk te maken dient er een Greenportwoning bouwtitel gekocht te worden bij de GOM.

Conclusie gemeentelijke beleid

Het realiseren van de nieuwe woning plus de omzetting van de huidige bedrijfswoning naar een formele woonbestemming, in een groene omgeving, sluit goed aan bij het gemeentelijk beleid.

Conclusie beleid

Gelet op het bovenstaande, vormt het landelijke en regionale beleid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

3. Planbeschrijving

3.1 Planvoornemen

Op de locatie aan de Middenweg 21 te Lisse worden de schuur en kassen gesloopt om ruimte te maken voor een nieuwe woning. De al aanwezige woning zal worden omgezet van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Ten zuiden van deze woning zal een bouwvlak worden gecreëerd waar het bouwen van een nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt.



Figuur 5: De woning die zal worden omgezet van bedrijfswoning naar burgerwoning



Figuur 6: De schuur die zal worden gesloopt om ruimte te maken voor de creatie van een bouwvlak.

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer en parkeren

Er is op eigen terrein voldoende ruimte om auto's te parkeren. Op het moment zijn er langs de inrit twee plekken waar auto's staan. Er is voldoende ruimte om hier meer parkeerplaatsen te maken. Parkeren zorgt voor geen belemmering voor het plan.

De Middenweg sluit voor het huis aan op de Rooversbroekdijk. Hiermee kan er vanuit het perceel drie verschillende richtingen worden uitgereden. Richting het centrum van Lisse, richting de A44 en richting de open weilanden ten westen van Lisse. De aanleg van een enkele woning zorgt voor circa 8,6 extra vervoersbewegingen per dag. Deze toename is in vergelijking met de totale verkeerssituatie een dermate klein aandeel dat dit geen negatieve invloed heeft op het huidige verkeersbeeld.

4. Milieuaspecten

4.1 M.e.r.-beoordeling

Aanleiding

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. Hiertoe staan in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage activiteiten opgesomd die mogelijk leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor activiteiten die genoemd staan in de eerste kolom van onderdeel C geldt dat zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, deze zijn dan ook direct m.e.r.-plichtig. In de eerste kolom van onderdeel D staan activiteiten opgesomd waarvan niet vaststaat of deze leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor dient dan ook een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

De voorgenomen ontwikkeling staat niet direct genoemd in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Het dichtst in de buurt komt de beschrijving in de eerste kolom van onderdeel D onder 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r.: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In de tweede kolom staan de drempelwaarden genoemd voor deze activiteit, hierbij gaat het erom of de activiteit betrekking heeft op één van de volgende genoemde punten:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- De kenmerken van de projecten;
- De plaats van de projecten;
- De kenmerken van de potentiële effecten.

Beoordeling planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van een bouwvlak voor een extra woning. Aangezien het planvoornemen bestaat uit een verandering door het veranderen van een bedrijfswoning in burgerwoning en de toevoeging van één woning is dit niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld onder categorie D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.

De omzetting van de bestaande woning brengt geen verandering van de activiteit wonen teweeg. Dit is geen wijziging zoals in het besluit wordt bedoeld. Daarnaast wordt er één enkele woning toegevoegd wat een dermate kleinschalige ontwikkeling betreft, dat dit niet valt onder een ontwikkeling zoals bedoeld in het besluit. Het is niet nodig om een aanmeldnotitie op te stellen.

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gelet op de aard en omvang van het planvoornemen valt de ontwikkeling buiten de ontwikkeling zoals bedoeld onder categorie D 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Aanleiding

De Wet milieubeheer beoogt milieuhinder ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving of ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen zoveel mogelijk te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten die in potentie hinder kunnen veroorzaken worden door middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer gereguleerd. In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een 'goede ruimtelijke ordening' eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies zoals wonen. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Met milieuzonering worden twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar ook het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfs-indeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

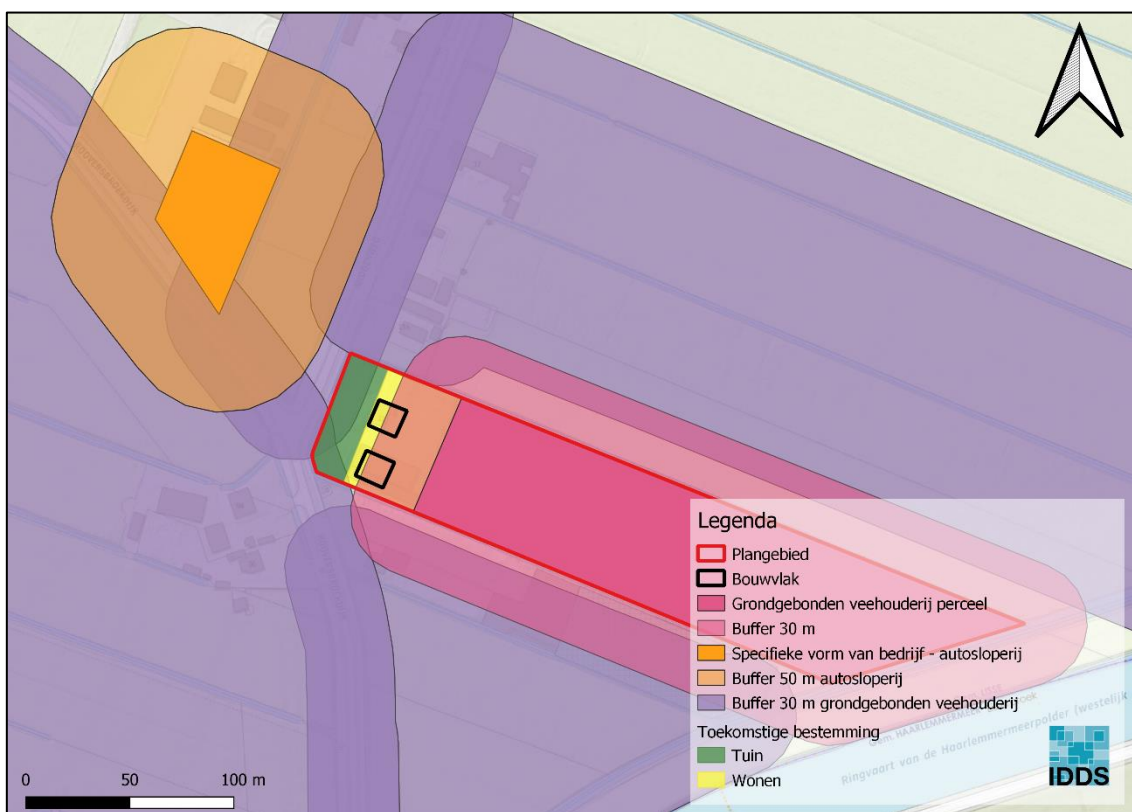
In de VNG-publicatie zijn de richtafstanden uit bijlage 1 'Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten' afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, stiltegebied of natuurgebied) wordt gekenmerkt door functiescheiding: afgezien van wijk gebonden voorzieningen komen er nauwelijks andere functies zoals bedrijven of kantoren voor. Een locatie kan echter ook behoren tot het tweede omgevingstype 'gemengd gebied', dat gekarakteriseerd wordt door een matige tot sterke functiemenging. Hier komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als dit type worden beschouwd. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen in dat geval met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat van een milieugevoelig object. Dit geldt in het bijzonder voor geluid, het milieuaspect dat voor de te hanteren richtafstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend is.

Beoordeling planvoornemen

Rondom het plangebied zijn verschillende bedrijven gevestigd. Op basis van dat gegeven wordt er uitgegaan van een gemengd gebied, waardoor één stap terug kan worden teruggezet van de richtlijnen afstanden.

Ten noordwesten van het plangebied ligt een autosloperij. Dit bedrijf heeft een categorie 3.2 volgens de VNG-richtlijnen. Hierbij hoort een richtafstand van 50 meter. Een groot deel van de omliggende agrarische gebieden mag gebruikt worden voor grondgebonden veehouderij, inclusief paardenfokkerij. Hier hoort een richtafstand van 30 meter bij. De grond achter de nieuwe woningen wordt bestemd als 'Agrarisch – Grondgebonden veehouderij - Glastuinbouwconcentratiegebied'. Voor deze bestemming geldt een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. Op de gronden van grondgebonden veehouderij mogen melk- en ander vee worden gehouden, waaronder ook het fokken van paarden en het houden van geiten en schapen. Voor het fokken van paarden en het houden van andere dieren geldt een richtafstand van 30 meter. Deze afstanden zijn in onderstaande afbeelding (7) weergegeven.

Geconcludeerd wordt dat de woningen binnen de richtafstand van de grondgebonden veehouderij liggen.



Figuur 7: Buffers van omliggende bedrijfsvormen

Aangezien de bouwvlakken van de woningen binnen de richtafstand van de grondgebonden veehouderij liggen, is in de regels opgenomen dat het houden en fokken van de betreffende dieren uitsluitend mogelijk is door middel van een omgevingsvergunning. Waarbij eerst aangetoond dient te worden dat het houden en fokken van betreffende dieren geen nadelige effecten hebben op de woonkwaliteit.

Om deze reden kunnen er geen dieren op de grond worden gehouden en wordt de agrarische grond als open landschap gebruikt. Voor de richtafstand is de afstand van akkerbouw/tuinbouw gehanteerd. Hiervoor geldt in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. Op de

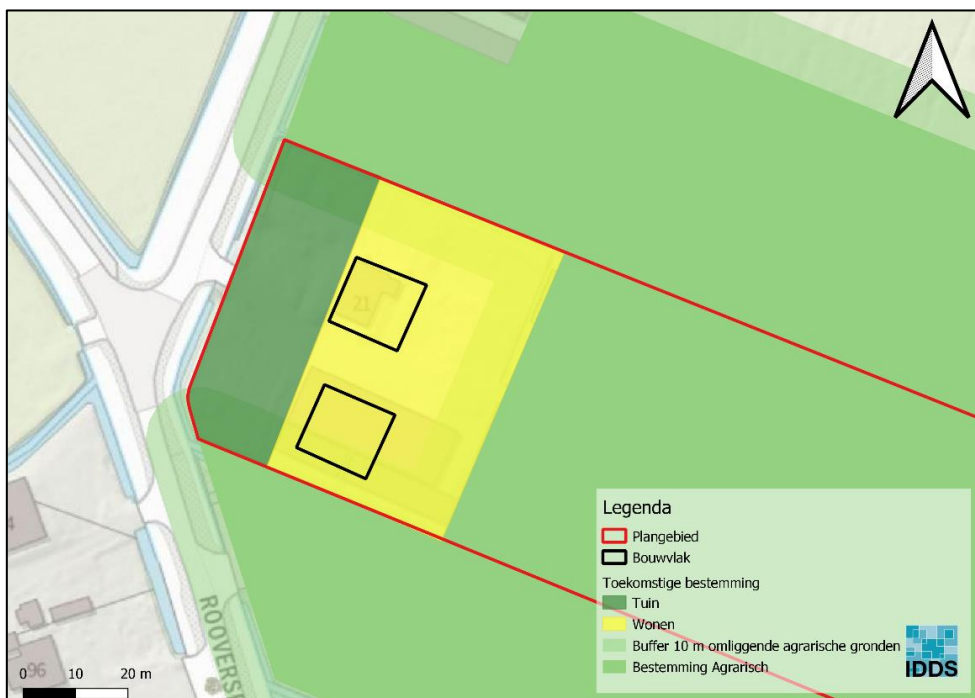
onderstaande kaart zijn de milieuzones te zien waarop geen dieren worden gehouden en gefokt.



Figuur 8: Bedrijven en milieuzonering zonder veehouderij en -fokkerij

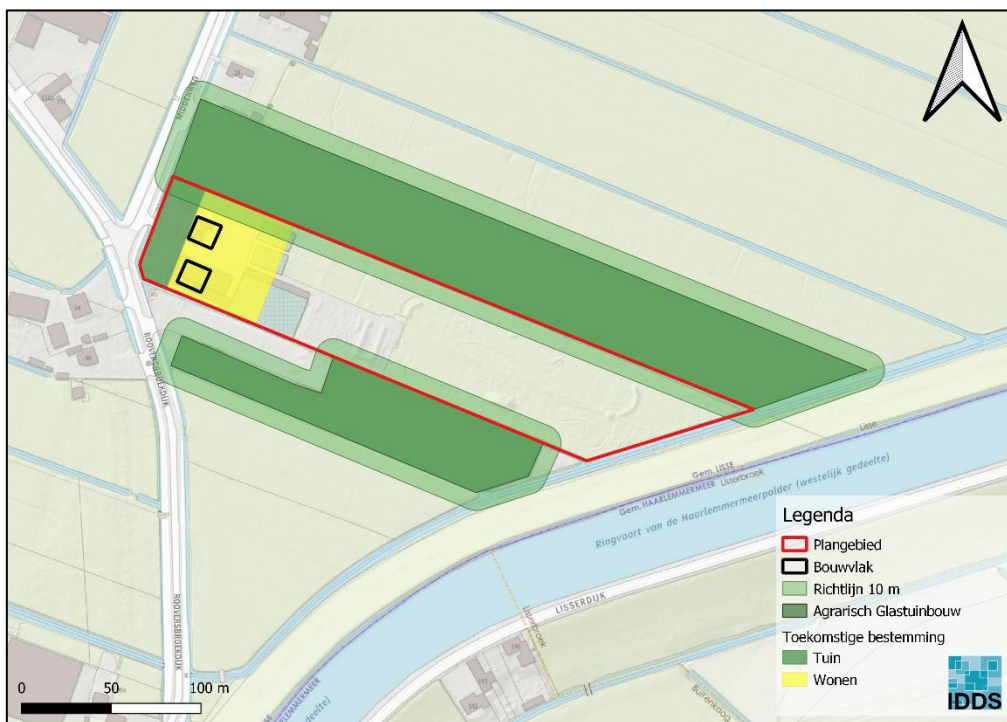
Betreffende de omliggende bestemming 'Agrarisch', geldt een richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied. De buffer hiervan is op onderstaande afbeelding weergegeven. Voor de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning levert deze buffer geen problemen.

Voor de bouw van een 2^e huis op het perceel zal aanvullend onderzoek betreffende de bedrijfsvoering van het perceel ten zuiden van het gebied benodigd zijn. De beperkende factor is geluidhinder. Naar aanleiding van de bedrijfsvoering van dit perceel zal eventueel aanvullend akoestisch onderzoek naar de echte geluidwaarden benodigd kunnen zijn.



Figuur 9: Buffer omliggende agrarische bestemming.

Het perceel ten zuiden van het plangebied overlapt met het te realiseren bouwvlak. Wanneer we het perceel beter bekijken zien we dat er enkel op de achterkant van het perceel agrarische werkzaamheden plaatsvinden. De voorkant van dit perceel betreft namelijk de bedrijfswoning. Als we de buffer van 10 meter enkel rondom de bedrijfspanden trekken, wordt de 10 meter afstand met betrekking tot geluid niet overschreden (zie figuur 9). Voor het noordelijke deel geldt dat dit deel de bestemming 'Agrarisch' behoudt. Op dat deel is het daarom mogelijk om agrarische activiteiten te verrichten. Met een richtafstand van 10 meter overlapt het gehele perceel het bouwvlak niet (zie figuur 10). Daarom heeft het noordelijke deel geen effect op de nieuwe GOM-woning, zowel nu als bij toekomstige activiteiten.



Figuur 10: Buffer agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel ten zuiden van het plangebied.

Conclusie bedrijven en milieuzonering

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenumen planontwikkeling.

4.3 Geluidhinder

Aanleiding

Aangezien woningen geluidgevoelig zijn, dient overeenkomstig de Wet geluidhinder (Wgh) beoordeeld te worden of aan wet- en regelgeving wordt voldaan en sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat ter plaatse van de nieuwe woningen een aangenaam woon- en leefklimaat gewaarborgd dient te zijn.

Geluidsoverlast kan veroorzaakt worden door lawaai afkomstig van industrie, railverkeer, wegverkeer en/of luchtvaartverkeer. Er bevinden zich in de buurt van het plangebied geen grote lawaaimakers overeenkomstig bijlage 1 onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor), noch een gezoneerd industrieterrein conform artikel 40 Wgh (industrielawaai). Ook is er in de nabijheid van het plangebied geen drukke weg, of spoorlijn (railverkeerlawaai). Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) hebben alle wegen een 'zone', uitgezonderd een aantal situaties waaronder wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. De 'zone' is een aandachtsgebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. Toetsing van niet gezoneerde wegen is in het kader van de Wgh niet aan de orde. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing dient echter wel aangegeven te worden in hoeverre nabij gelegen 30 km/uur wegen een relevante invloed uitoefenen op het akoestisch klimaat ter plaatse.

Beoordeling planvoornemen

Op 21 juli 2021 is door onderzoeksbureau Alcedo een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï.

Uit het onderzoek blijkt dat er vanwege het wegverkeerslawaaï op de Rooversbroekdijk en Middenweg de voor de om te zetten bedrijfswoning wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde op beide beoordelingshoogten (1,5 en 4,5 meter).

Op basis van deze resultaten wordt gesteld dat ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï ter plaatse van het bouwvlak de realisatie van een nieuwe woning mogelijk is. Het aspect geluid zorgt voor geen belemmering voor het planvoornemen.

Het akoestisch rapport van Alcedo is bij het bestemmingsplan toegevoegd als bijlage.

Conclusie geluidhinder

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het aspect geluid voor geen belemmering zorgt voor het planvoornemen. Nader onderzoek is niet benodigd.

4.4 Luchtkwaliteit

Aanleiding

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Aan hoofdstuk 5 is een titel toegevoegd: titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}) opgenomen. Dit zijn in ons land de meest kritische luchtverontreinigende componenten met de hoogste kans op overschrijdingen van de grenswaarden. De normen zijn op basis van gezondheidkundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden. Zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidkundige grenswaarde vast te stellen.

In onderstaande tabel staan de grenswaarden zoals vermeld in bijlage 2 van de Wet milieubeheer weergegeven.

Tabel 2: Grenswaarden NO₂ en PM₁₀ overeenkomstig bijlage 2 Wet milieubeheer

Stof	Concentratie [µg/m ³]	Omschrijving
NO ₂ <i>Stikstofdioxide</i>	40	Jaargemiddelde concentratie
	200	Uurgemiddelde waarde die max. 18 keer per jaar mag worden overschreden
PM ₁₀ <i>Fijnstof (grote deeltjes)</i>	40	Jaargemiddelde concentratie
	50	24-uurgemiddelde waarde die max. 35 keer per jaar mag worden overschreden
PM _{2,5} <i>Fijnstof (fijne deeltjes)</i>	25	Jaargemiddelde concentratie

Ter correctie van natuurlijk in de lucht voorkomende fijnstof mag een aantal dagen in mindering gebracht worden bij de toetsing van de daggemiddelde grenswaarde: de zogenaamde zeezoutcorrectie. Dit houdt in dat in het geval van een overschrijding van de 24-uursgemiddelde grenswaarde van PM₁₀ gecorrigeerd mag worden met een vastgesteld aantal dagen. Het RIVM heeft dit aantal per provincie vastgesteld, vanzelfsprekend mogen voor de kustprovincies meer dagen in mindering worden gebracht dan voor verder inlandse provincies.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit. Dit programma is de onderbouwing van het derogatieverzoek van het Rijk aan de EU. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke maatregelen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren om ervoor te zorgen dat per 2011 (fijnstof) en respectievelijk 2015 (stikstofdioxide) overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr). Hieronder vallen de AMvB en mr 'niet in betekenende mate (NIBM)'.

AMvB en ministeriële regeling niet in betekenende mate

De Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De AMvB en Ministeriële Regeling "Niet in betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. De AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden. Er mag rekening worden gehouden met een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide en fijnstof). NIBM-projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie, maar ook om de personen in de omgeving daarvan.

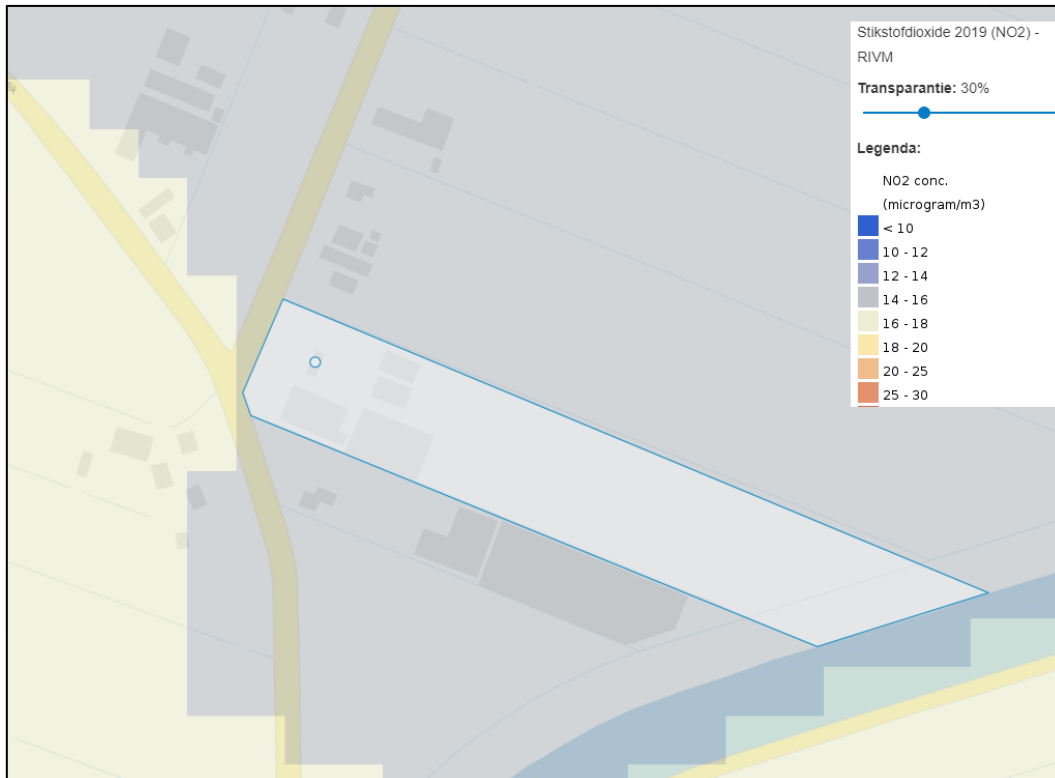
Beoordeling planvoornemen

In bijlage 3A van de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met netto maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg (of netto maximaal 3.000 woningen aan twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond hiervan kan gesteld worden dat de voorgenomen planontwikkeling niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

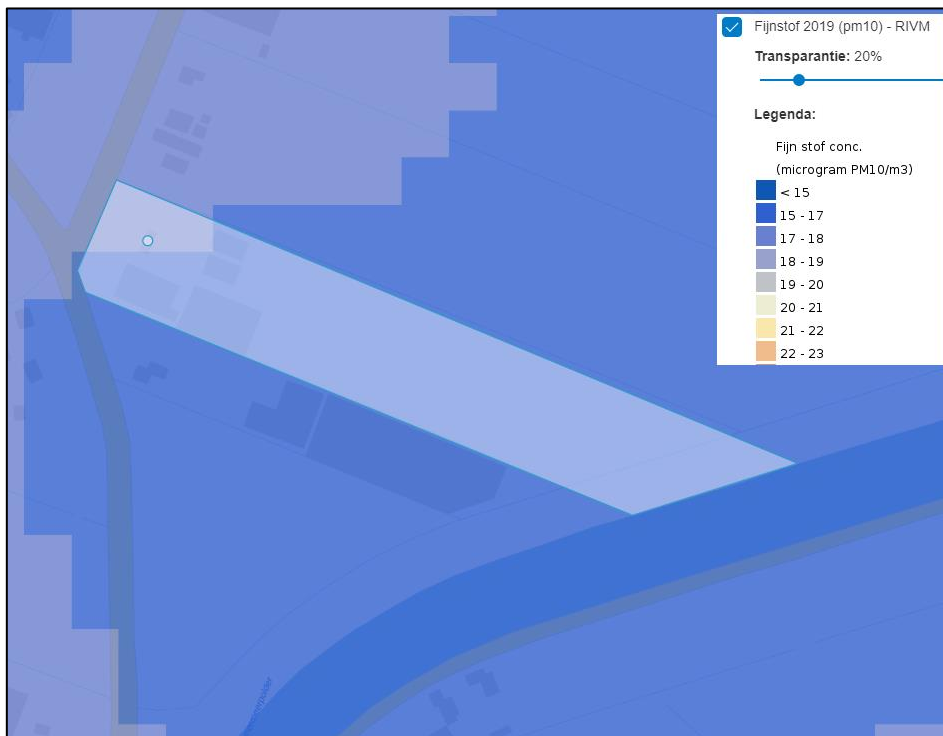
Luchtkwaliteit ter plaatse

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het plangebied. Deze worden getoetst aan de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

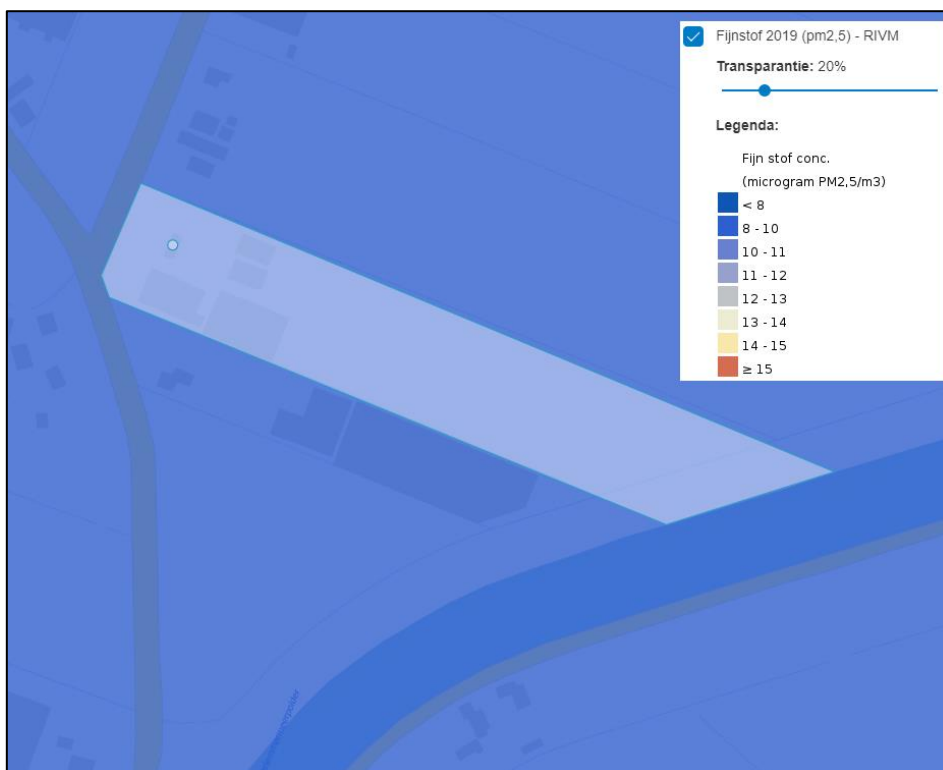
Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de kaartlagen uit de Atlas leefomgeving waarin deze achtergrondconcentraties zijn bepaald. De NSL-monitoringstool kent namelijk geen meetpunten in de directe nabijheid van het plangebied. In onderstaande figuren zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven ter hoogte van het plangebied voor het peiljaar 2019.



Figuur 11: Uitsnede Atlas leefomgeving, kaartlaag stikstofdepositie = 15

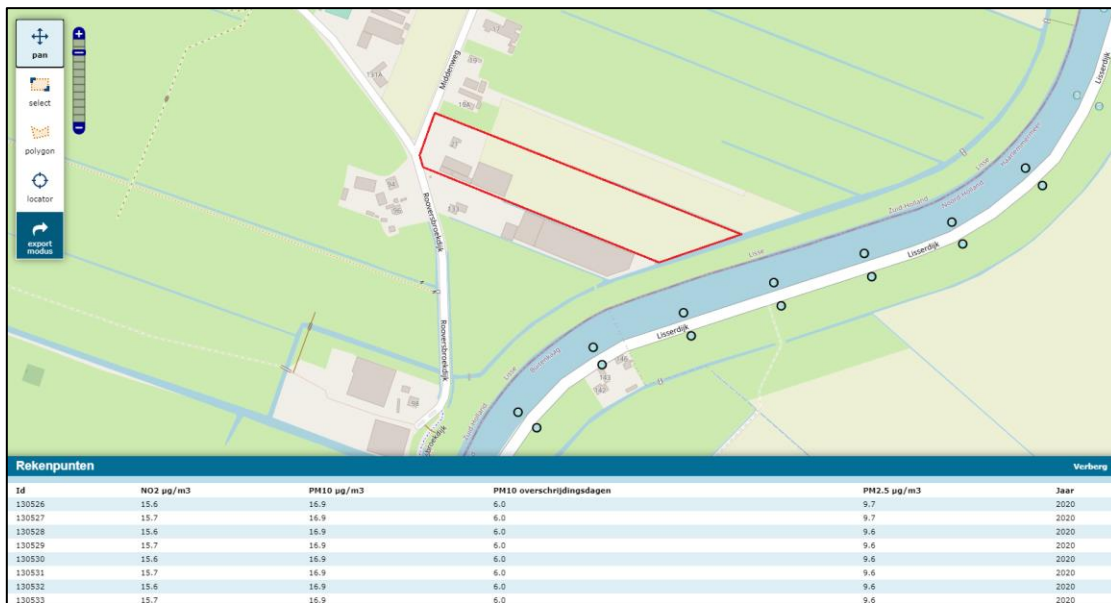


Figuur 12: Uitsnede Atlas leefomgeving, kaartlaag fijnstof pm10 = 16-17



Figuur 13: Uitsnede Atlas leefomgeving, kaartlaag fijnstof pm2,5 = 9

Uit bovenstaande figuren blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2 en PM_{10} ter hoogte van het plangebied voor de voornoemde stoffen respectievelijk maximaal 15 en 17 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ is. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ wordt niet overschreden. Hetzelfde geldt voor de grenswaarde van 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor $\text{PM}_{2,5}$. Deze is in het plangebied maximaal 9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De daggemiddelde grenswaarde voor PM_{10} van 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ mag overeenkomstig de Wet milieubeheer maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. In het plangebied komen maximaal 6 overschrijdingsdagen voor. Het aantal overschrijdingsdagen komt uit de NSL-rekentool.



Figuur 14: Uitsnede Monitoringtool NSL - monitoring

In onderstaande tabel zijn de bevindingen kort opgesomd.

Tabel 3: Toetsing achtergrondwaarden en grenswaarden NO_2 , $\text{PM}_{2,5}$ en PM_{10}

Stof	Maximale achtergrondwaarde in de NSL-monitoringstool [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Jaargemiddelde grenswaarde conform de Wet milieubeheer [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
NO_2	15,8	40
PM_{10}	17,1	40
$\text{PM}_{2,5}$	9,8	25

Bovendien is de trend dat in de toekomst de emissies en daarmee gepaard gaande achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Conclusie luchtkwaliteit

Het project draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Ook voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de gestelde grenswaarden in de Wet milieubeheer. Het onderdeel luchtkwaliteit vormt zodoende geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Stikstofdepositie

Aanleiding

Voorheen diende op grond van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) – dat juli 2015 van kracht werd – berekend te worden of een nieuwe (bouw)activiteit leidde tot een significante toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Onder het PAS golden enkele drempel- en grenswaarden die bepaalden of een toename van stikstofdepositie significant was en zo ja, of er dan een meldingsplicht of een vergunningplicht gold. Door te rekenen met het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS Calculator werd automatisch met die drempelwaarden rekening gehouden. In het geval van de meldingsplicht kon de planontwikkeling aanspraak kan maken op benutting van de ontwikkelingsruimte die voor een Natura 2000-gebied gold, totdat deze niet meer voorradig was.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstofgevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Beoordeeld dient te worden of er als gevolg van het project de kwaliteit van het natuurlijke leefgebied of de habitat van soorten in een Natura-2000 gebied kan verslechteren. In de nabijheid van het plangebied liggen stikstofgevoelig Natura 2000-gebieden. Daarom is het nodig om een stikstofonderzoek uit te voeren. Er wordt een stikstofonderzoek uitgevoerd voor de sloop-, bouw- en gebruiksfase van het planvoornemen.

Beoordeling planvoornemen

Op circa 7 km van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid en op circa 8 km ligt het Natura 2000-gebied Coepelduynen. De sloop van betreffende panden en de bouw van een nieuwe woning zal hoogstwaarschijnlijk geen overschrijding van stikstof depositie veroorzaken.

Gezien de afstand van het plangebied ten opzichte van de dichtstbijzijnde beschermde Natura 2000-gebieden en de beperkte omvang van het planvoornemen worden geen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de natuurgebieden verwacht. Op basis van eerdere ervaringen met AERIUS-berekeningen voor gelijksoortige projecten kan worden geconcludeerd dat negatieve effecten op de natuurgebieden uitgesloten zijn. Een stikstofonderzoek is daarom niet nodig.

Conclusie stikstofdepositie

Gelet op de omvang van de sloop en de bouwphase, is het niet waarschijnlijk dat er een toename van stikstofdepositie zal zijn. In overleg met het bevoegd gezag wordt bepaald of een stikstofonderzoek noodzakelijk is.

4.6 Externe veiligheid

Aanleiding

Bij externe veiligheid gaat het om situaties waarbij een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen of als gevolg van luchtvaartverkeer nabij luchthavens, waardoor mensen die verder niets met de betreffende activiteit te maken hebben, om het leven kunnen komen. Er wordt gekeken naar de risico's verbonden aan risicovolle inrichtingen. Hier worden gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of gebruikt. Daarnaast wordt er gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het belangrijkste instrument om de externe veiligheid te waarborgen is ruimtelijke scheiding aan de hand van veiligheidsafstanden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen. Bij (beperkt) kwetsbare objecten dient gedacht te worden aan ruimten waar personen gedurende langere tijd verblijven (zoals een woning of recreatieterrein), gebouwen met grote aantallen personen (winkelcomplex, grote supermarkt, warenhuis) of personen met beperkte zelfredzaamheid (ziekenhuis, school, kinderopvang).

Naast maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld Best Beschikbare Technieken voor inrichtingen), dienen afdoende maatregelen in de omgeving te worden genomen door middel van zonering: hoe minder mensen binnen de risicocontouren van een risicovolle activiteit vallen, hoe beter de veiligheidssituatie.

De wettelijke kaders voor externe veiligheid worden gevormd door de volgende wet- en regelgeving:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transport van gevaarlijke stoffen (Bevt)
- Wet luchtvaart (obstakelvrije vlakken en veiligheidszones; voor Schiphol gelden ook het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en het Luchthavenverkeerbesluit (LVB).

Als centrale maatstaf voor het in beeld brengen van de externe veiligheidsrisico's worden de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) gehanteerd. Deze begrippen zijn in de wet eenduidig gedefinieerd, en in de wetgeving zijn normen opgenomen (grenswaarden en richtwaarden voor het PR, en een oriëntatiewaarde voor het GR) die bepalen welke omvang van een extern veiligheidsrisico onacceptabel is.

Zo beoogt de wetgeving te voorkomen dat er (beperkt) kwetsbare objecten (kunnen) worden gerealiseerd op locaties waar het PR als gevolg van risicobronnen in de omgeving hoger is dan 10^{-6} /jaar (één op een miljoen). Verder beoogt de wetgeving het bevoegd gezag een afwegingskader te bieden voor het omgaan met risicobronnen die bij een ongewoon voorval kunnen leiden tot grotere hoeveelheden dodelijke slachtoffers (maatschappelijke ontwrichting). Als het bevoegd gezag een ruimtelijk besluit wil nemen, moet daaraan een analyse van het groepsrisico voorafgaan. Indien het GR door het (te nemen) ruimtelijke besluit toe zal nemen, dient bij het ruimtelijke besluit een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

De methodiek waarmee het GR moet worden bepaald, is wettelijk vastgelegd. De uitkomsten daarvan zijn afhankelijk van de hoeveelheid aanwezige personen in de omgeving van de risicobron. Tot hoever die relevante risico-omgeving strekt, is wettelijk gedefinieerd als het invloedsgebied. Doorgaans wordt dit gebied begrensd door de 1% letaliteitsgrens (de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen komt te overlijden als gevolg van de risicovolle activiteit).

Gesteld kan worden dat aanwezigheid van personen buiten het invloedsgebied van een risicobron niet meetelt voor de hoogte van het GR dat door die risicobron wordt veroorzaakt.

Beoordeling planvoornemen

Met behulp van de Risicokaart is onderzocht of er relevante risicobronnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen. Hierbij is zowel gekeken naar de plaatsgebonden risico-contouren groter dan 10^{-6} /jaar als individuele risico-elementen, te weten risicovolle inrichtingen (bedrijfsactiviteiten), transport van gevaarlijke stoffen en luchtvaart. Zie onderstaand figuur.



Figuur 15: Uitsnede van de risicokaart

Risicovolle inrichtingen

Uit de risico-inventarisatie blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen zijn in de nabije omgeving. Voor zowel het PR (risicocontour) als het GR (invloed gebied) geldt dat de planlocatie niet binnen de risicocontouren valt van bedrijven die zich op nog grotere afstand bevinden. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

In de directe omgeving van het planvoornemen liggen geen wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

In de directe omgeving van het planvoornemen liggen geen spoorlijnen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de directe omgeving van het planvoornemen liggen geen buisleidingen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Luchthavenindelingsbesluit

Het plangebied valt binnen het beperkingsgebied bebouwing van het LIB. Specifiek het 'Afwegingsgebied geluid en externe veiligheid'. Hierin zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan. Herstructurering en intensivering is binnen de 20Ke-contour wel mogelijk. Revitalisering, herstructurering en transformatie van bestaande woon- en werkgebieden is namelijk cruciaal om de gestelde ruimtelijke doelen, zoals vastgelegd in de Structuurvisie te kunnen bereiken.

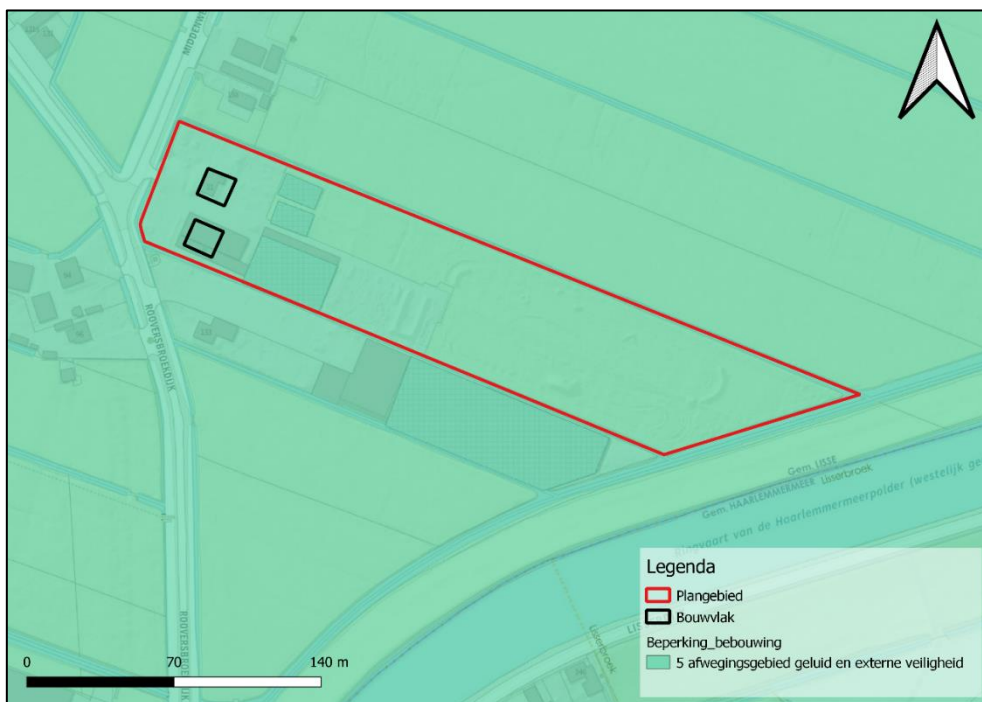
Het gebied is aangewezen als een afwegingsgebied geluid en externe veiligheid. Voor de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, motiveren gemeenten in de toelichting de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

Gelet op de ligging buiten bestaand stedelijk gebied, maar op een locatie waarop momenteel al gebouwen aanwezig zijn met aspecten welke raakvlak hebben met dit besluit (geluid en de externe veiligheidsaspecten), is een verder uitgebreide onderbouwing niet noodzakelijk. In de omgevingsverordening onder artikel 6.14 van Zuid-Holland staat beschreven dat de toevoeging van ten hoogste enkele greenportwoningen binnen de Ke-contour Schiphol en buiten bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien binnen een bestemmingsplan. Gezien het feit dat één Greenportwoning wordt gerealiseerd is het mogelijk deze te plaatsen buiten het bestaands stads- en dorpsgebied. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning, dat onder de uitzonderingen van de Provinciale Verordening Ruimte (artikel 2.1.1) valt.

Volledigheidshalve is verder ingegaan op het groepsrisico en zelfredzaamheid. Voor het uitzonderlijke geval dat er een incident is, geldt de beredenering zoals hieronder uiteengezet onder de verantwoording groepsrisico, waarbij zelfredzaamheid en het rampscenario bestrijdbaar van toepassing zijn. Een expliciete ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van een vliegtuigongeval is derhalve niet noodzakelijk. Wel wordt het volgende aangegeven ter aanvullende motivatie in het kader van het LIB:

In de nabijheid van Schiphol bestaat een verhoogde kans op een vliegtuigongeval met dodelijke slachtoffers op de grond. De planologische contour van het afwegingsgebied wordt benut om de gemeenten te duiden waarvoor de verplichting geldt om expliciet beleidsmatige aandacht te hebben voor het risico op een vliegtuigongeval.

De Veiligheidsregio Hollands Midden is wettelijk verplicht eenmaal in de vier jaar een risicoprofiel vast te stellen. De veiligheidsregio geeft aan dat voor vliegtuigongevallen afspraken zijn gemaakt. De gevolgen van een vliegtuigongeval kunnen binnen het beschikbare potentieel van de Veiligheidsregio Kennemerland samen met de Veiligheidsregio Hollands Midden worden opgevangen. In het kader van het bestemmingsplantraject, wordt het plan voor advies voorgelegd bij de Veiligheidsregio.



Figuur 16: Luchthavenindelingbesluit over het plangebied

Verantwoording groepsrisico

De uitvoerbaarheid voor het aspect externe veiligheid is in het moederplan getoetst en voor de volledigheid hierboven per onderdeel beschreven. Hierbij is opgemerkt dat het plan geen significante verhoging van het groepsrisico veroorzaakt. Een berekening van het groepsrisico is derhalve niet nodig. Wel dient het groepsrisico verantwoord te worden, daar er woningen (kwetsbare objecten) toegevoegd worden als gevolg van het planvoornemen.

Voor wat betreft externe veiligheid blijkt dat er in de nabijheid geen bronnen zijn die van invloed kunnen zijn op het groepsrisico. Wel wordt er in het belang van de veiligheid een korte verantwoording groepsrisico beschreven. Om die reden beperkt de verantwoording zich tot de mogelijkheden van zelfredzaamheid en rampenbestrijding (ook in relatie tot een mogelijk vliegtuigongeval).

Het plangebied is goed bereikbaar voor hulpdiensten via diverse ontsluitingen. De Middenweg en Rooversbroekdijk zijn hierbij de belangrijkste ontsluitingswegen. De opkomsttijd wordt weliswaar met vier minuten overschreden, maar door de veiligheidsregio Hollands-Midden is geadviseerd deze geringe overschrijding te accepteren. Binnen het plangebied is voldoende ruimte voor opstel mogelijkheden. Voor de brandweer dienen voldoende bluswatervoorzieningen in het gebied aanwezig te zijn met het oog op effectbestrijding en nazorg. Het plangebied ligt direct aan een kanaal, waardoor er voldoende water aanwezig is.

Qua zelfredzaamheid is het relevant dat de gebouwen bescherming bieden tegen warmtestraling. Voor de personen in het plangebied betekent dit dat zij afgeschermd zijn door de opstallen. Tevens dienen zij bij een incident met een vliegtuig (indien deze op enige afstand neervalt) binnen te blijven en niet te vluchten. In dit geval maakt het niet uit of de personen goed of verminderd zelfredzaam zijn. Zij kunnen immers het beste binnen blijven.

Conclusie externe veiligheid

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Bodemgeschiktheid

Aanleiding

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig gesaneerd dient te worden dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door IDDS. Doel van het onderzoek is het vaststellen of het voormalige dan wel het huidige gebruik van de onderzoekslocatie heeft geleid tot een verontreiniging van de bodem. Het verkennend bodemonderzoek beoogt inzicht te verkrijgen in aard, plaats van voorkomen en concentraties van eventueel aanwezige verontreinigende stoffen in de bodem.

Beoordeling planvoornemen

Uit de onderzoeksresultaten blijkt het navolgende:

Het onderzoek is uitgevoerd in verband met het opstellen van een bestemmingsplanwijziging en de (geplande) realisatie van een particulier woonhuis op het terrein. In dit kader wenst de opdrachtgever inzicht in de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem.

Door middel van een verkennend milieukundig bodemonderzoek is de milieu hygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de volgende conclusies vastgesteld:

- Er zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen;
- Visueel is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen;
- De bovengrond is licht verontreinigd met kwik en lood;
- De ondergrond is niet verontreinigd;
- Het grondwater is niet verontreinigd.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijding van de betreffende achtergrondwaarden (grond) wordt de hypothese 'verdacht' voor de onderzoekslocatie aangenomen. De gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel, onzes inziens, niet noodzakelijk is.

In afdoende mate is een beeld verkregen van de chemische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Belemmeringen inzake de voorgenomen bestemmingsplanwijziging worden vanuit milieu hygiënisch oogpunt niet voorzien.

Conclusie bodemgeschiktheid

Op basis van het uitgevoerde verkennende bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat er vanuit milieukundig oogpunt geen belemmeringen bestaan voor het realiseren van een woning op de planlocatie. Dit milieuaspect vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Flora en Fauna

Aanleiding

In verband met de voorgenomen sloop en nieuwbouw, is er inzicht nodig in de gevolgen voor (beschermde) soorten en gebieden. Dit in het kader van de Wet natuurbescherming.

Beoordeling planvoornemen

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied of Natuur Netwerk Nederland (NNN). De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant verstrend effect op soorten.

Binnen het plangebied kunnen vogels broeden zonder jaarrond beschermd nest. Algemene vogelsoorten die broeden zijn beschermd. Het advies luidt om de werkzaamheden buiten het broedseizoen, welke grofweg loopt van 15 maart tot 15 augustus uit te voeren. Indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden dient een broedvogelinventarisatie te worden uitgevoerd door een deskundig ecooloog.

Het volledige rapport betreffende flora en fauna is bijgevoegd als bijlage met kenmerk A0270-03/JHO/rap2.

Conclusie flora en fauna

Beschermde soorten zijn uitgesloten binnen het plangebied. Dit aspect vormt geen belemmering voor de uitvoering van de werkzaamheden.

5. Watertoets

5.1 Wetgeving

Door extremere neerslagintensiteiten en hogere neerslaghoeveelheden als gevolg van klimaatverandering, neemt de kans op wateroverlast toe. Voldoende ruimte voor waterberging is (zeker in ons land) dan ook cruciaal. Derhalve dient bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan aandacht besteed te worden aan de gevolgen ervan voor de waterhuishoudkundige situatie. Zo zorgen ontwikkelingen waarbij het verharde oppervlak binnen het plangebied toeneemt, voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Om in dat geval voldoende waterberging te waarborgen, hanteren Waterschappen normen ter compensatie van de aanleg van extra verhard oppervlak.

Naast de kwantitatieve aspecten, dient er in het geval van een ruimtelijk plan ook aandacht besteed te worden aan de kwalitatieve effecten op het watersysteem. Het instrument dat hiervoor ontwikkeld is, is de Watertoets. De Watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water en berust op twee cruciale uitgangspunten:

1. Standstill beginsel: negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen. Uitgangspunt is dat ieder gebied moet voldoen aan de inundatienorm: de wettelijke veiligheidsnorm aangegeven als de gemiddelde kans per jaar op wateroverlast door hevige neerslag. Ook mag een verandering niet tot grotere afvoer naar andere gebieden leiden (afwentelen). Daarnaast moet worden tegengegaan dat de nog beschikbare ruimte in het watersysteem door ruimtelijke ontwikkelingen geleidelijk aan steeds kleiner wordt (normopvulling).
2. Verbetering: in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen, die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

5.2 Beleid

Op verschillende bestuursniveaus zijn beleidsnota's verschenen die zich richten op een (zowel kwalitatief als kwantitatief) duurzaam waterbeheer. Op het hoogste niveau zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Waterplan (NW) richtinggevend. Op een lager schaalniveau is met name het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland en van de gemeente Lisse relevant voor het plangebied. Dit beleid is in lijn met, en in aanvulling op, de plannen die Rijk en provincies hebben op het gebied van waterbeheer. Derhalve wordt hier alleen kort ingegaan op de hoofdpunten uit het beleid van het Hoogheemraadschap.

Waterbeheerplan 5: Waardevol Water

Voor de planperiode 2016-2021 is het Waterbeheerplan 5 (WBP5) van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft het Hoogheemraadschap aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. In het WBP5 staat samenwerken met de omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met de omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer. De vier hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water, gezond water en de waterketen.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Bij voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te

onderhouden. Daarbij wil het Hoogheemraadschap van Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Gezond water is de zorgplicht om het water schoon zoals past bij de functie van het water te houden. Wat betreft de waterketen, zijnde afvalwater, wordt dit optimaal gezuiverd en onttrokken grondstoffen worden hergebruikt.

Keur Hoogheemraadschap van Rijnland 2020

Per 1 juni 2020 is een nieuwe Keur (opvolger van de Keur 2015) en de daarbij horende uitvoeringsregels in werking getreden. De Keur is benodigd vanuit de Waterwet. Daarin zijn vastgelegd de bevoegdheden en taken van het Hoogheemraadschap, zijnde de zorg voor het watersysteem, de zorg voor het zuiveren van afvalwater, de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden en waterbeheer. De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Samengevat maken de Keur en de bijbehorende uitvoeringsregels het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor: waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden), watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat ge- en verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunning plichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. De zorgplicht gaat in op het 'ja, tenzij'-uitgangspunt. Handelingen zijn toegestaan tenzij er onvoldoende zorg in acht is genomen. Dit is vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet waarin hetzelfde principe wordt toegepast.

De zorgplicht is bedoeld om schade aan het watersysteem te voorkomen. De algemene regels gaan uit van het principe 'ja, mits'. De handeling is toegestaan mits aan alle voorwaarden wordt voldaan. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Uitvoeringsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt. Zo zijn er voorwaarden compensatie verhard oppervlak. Indien een initiatiefnemer meer dan 500 m² extra verhard oppervlak wil aanleggen is er compensatie in de vorm van open water vereist van 15% van de totale toegenomen verharde oppervlakte. Als er boven de 10.000 m² verhard oppervlak wordt aanlegt moet dit gecompenseerd worden aan de hand van een maatwerkberekening.

Handreiking Watertoets

Om te kunnen borgen dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of het verlenen van omgevingsvergunningen ter afwijking van een bestemmingsplan worden gehouden aan de regels uit de Keur, is in artikel 3.1.1 Bro de verplichting opgenomen voor gemeenten om nieuwe bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen ter toetsing aan het waterschap voor te leggen. Deze toets wordt ook wel de 'Watertoets' genoemd. De Handreiking Watertoets, die in december 2011 door het Hoogheemraadschap is

vastgesteld, bevat richtlijnen over de waterparagraaf in ruimtelijke besluiten en de manier waarop deze wordt getoetst door het waterschap.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland biedt gemeenten de gelegenheid de planeigenschappen op een digitaal formulier in te vullen, waarna de watertoets uitwijst of het bestemmingsplan, het wijzigingsplan of de omgevingsvergunning een 'groot waterbelang' omvat en ook feitelijk contact met de afdeling plantoetsing van het hoogheemraadschap dient te worden opgenomen.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a) Het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b) Verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c) Afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d) Huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e) Ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

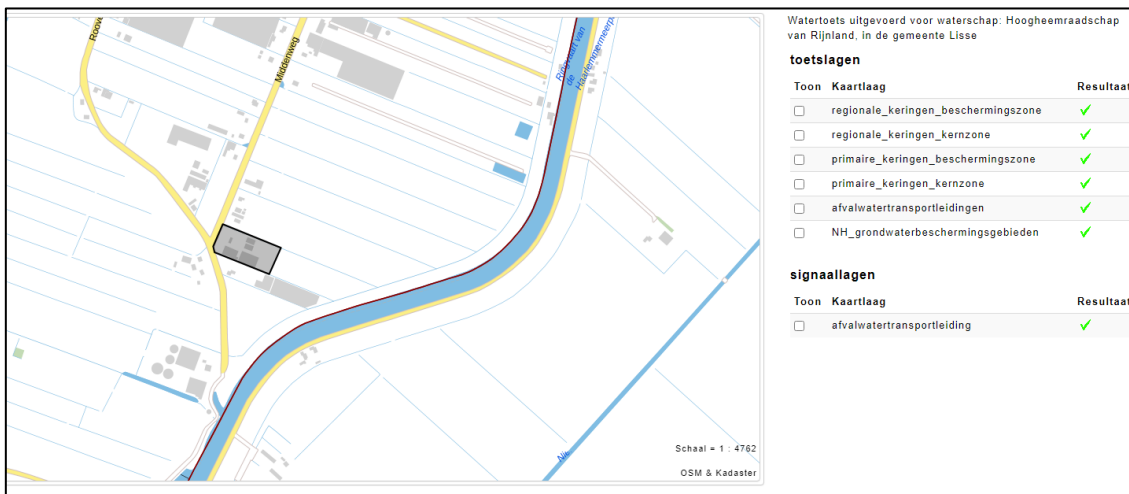
De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Klimaat adaptief bouwen

Het klimaat in Nederland is aan het veranderen. De gevolgen van deze veranderingen hebben een grote impact op de maatschappij. De provincie Zuid-Holland heeft samen met verschillende partijen het 'Convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland' in het leven geroepen om de delta waarin we liggen adaptief te maken op deze veranderingen. Met klimaat adaptief bouwen wordt er gestreefd naar minder wateroverlast, minder hittestress, minder langdurige droogte inclusief de nodige gevolgen, minder bodemdaling inclusief de nodige gevolgen en meer biodiversiteit in vergelijking met de oude situatie. Er kan gedacht worden aan natuur inclusief bouwen, minder verharding aanleggen, meer groen in de openbare ruimte en in tuinen, zonwering plaatsen, meer regenwateropslag en verhoogde trottoirs.

5.3 Beoordeling planvoornemen

Het planvoornemen ligt niet in een beschermingszone of andere van belang zijnde zone. Echter dient het plan voorgelegd te worden aan het Waterschap daar er wijzigingen zullen plaatsvinden aan de bebouwing. De watertoets is als bijlage toegevoegd.



6. Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Archeologie

Nederland heeft zich in 1992 in Europees verband gecommitteerd aan het Verdrag van Valletta, ook wel de Conventie van Malta genoemd. Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In aansluiting op dit verdrag is in Nederland op 1 september 2007 de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Op 1 juli 2016 is de Wamz met grote delen van de Monumentenwet opgegaan in de Erfgoedwet, sindsdien dé wet voor behoud en beheer van cultureel erfgoed.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Valletta zijn in de Nederlandse wetgeving overgenomen, te weten:

- Het archeologisch erfgoed dient zo veel mogelijk ter plaatse te worden behouden;
- Het archeologisch erfgoed dient in de ruimtelijke belangenafweging te worden betrokken;
- De verstoorder (lees: de initiatiefnemer) is verantwoordelijk voor het vroegtijdig uitvoeren van archeologisch onderzoek alsmede de financiering van dit onderzoek.

Beoordeling planvoornemen

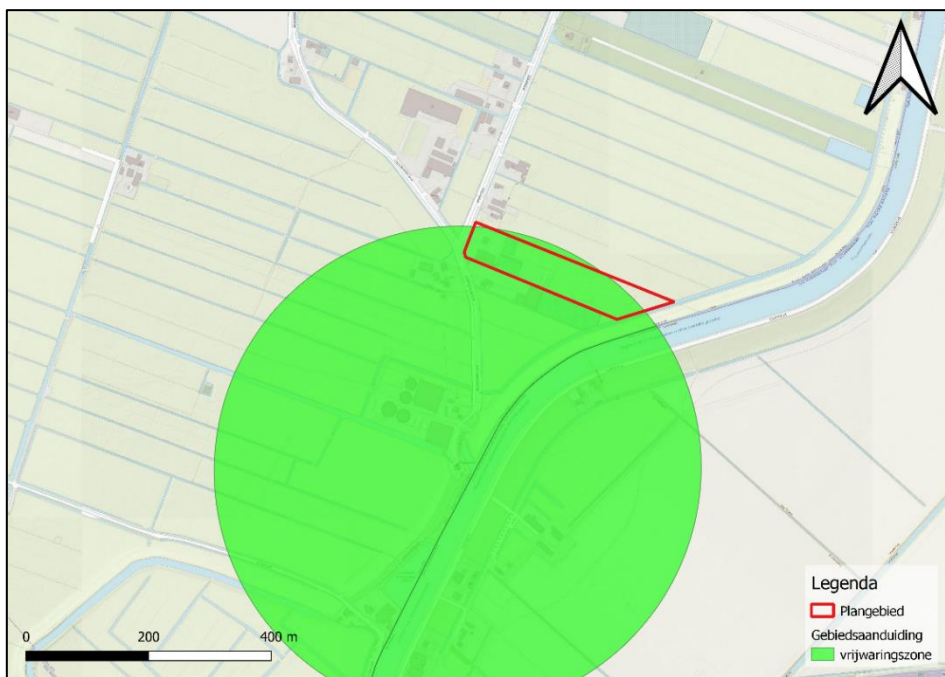
In het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' is geen dubbelbestemming archeologie opgenomen. Dit onderdeel vormt hiermee geen belemmering voor het planvoornemen.

6.2 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in het proces tijdig rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Op de planlocatie is een dubbelbestemming betreffende een molenbiotop aanwezig, zie onderstaand figuur.

Molenbiotoop

Het plangebied ligt binnen een vrijwaringszone molenbiotoop. Hier zitten (beperkte) bouwbeperkingen aan vast. Deze hebben te maken met de afstand tot de molen en de bouwhoogte van de woning(en).



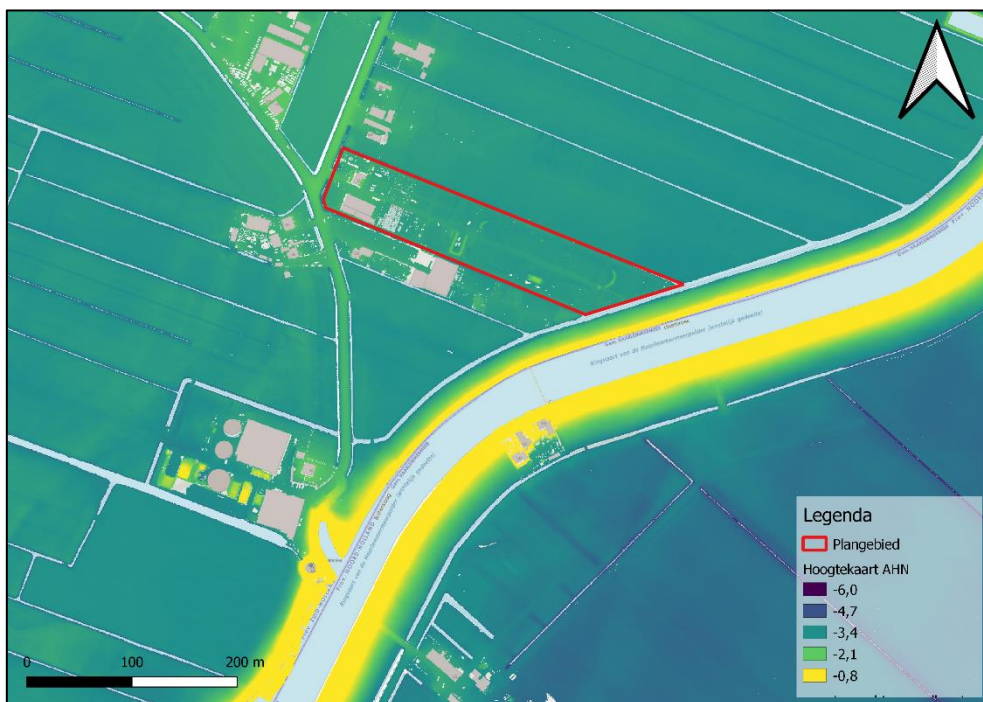
Figuur 18: Molenbiotoop rondom plangebied

De afstand van de molen tot aan het eerste bouwvlak bedraagt circa 343 meter. Er mag geen huis worden gebouwd met een hoogte die meer bedraagt dan $\frac{1}{100}$ van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, waarbij wordt gerekend vanaf het onderste punt van de verticaal staande wiek. De maximale hoogte vanuit de molenbiotoop beslaat dus 3,43 m.

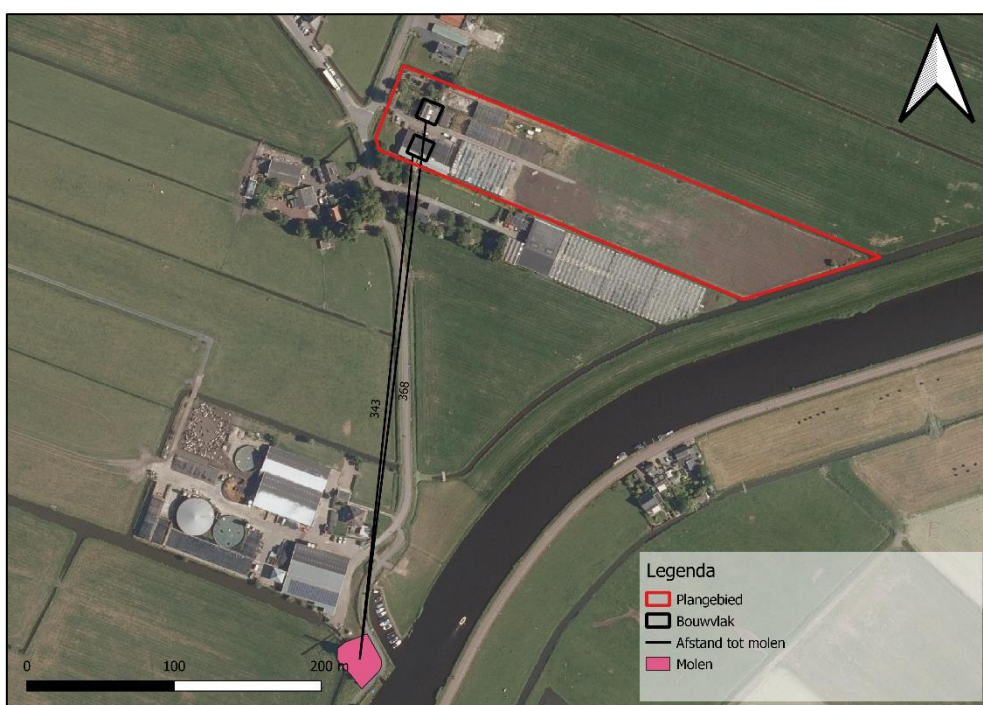
Volgens het actuele hoogtebestand Nederland ligt het plangebied op een hoogte van circa -2,6 m NAP, waar de molen staat op een verhoging met een hoogte van circa 0,1 meter NAP.

Voor het eerste bouwvlak kan boven op de maximale hoogte van 3,43 meter bepaald door de afstand vanaf de molen 2,7m in hoogte worden opgeteld. De hoogte van het huis mag maximaal circa 6 meter bedragen.

Voor het tweede bouwvlak kan boven op de maximale hoogte van 3,68 meter bepaald door de afstand vanaf de molen 2,7m in hoogte worden opgeteld. De hoogte van het huis mag maximaal circa 6,4 meter bedragen.



Figuur 19: Actuele Hoogtebestand Nederland



Figuur 20: Afstand van de molen tot beide bouwvlakken gelegen binnen de molenbiotoop.

In de visie Erfgoed en ruimte uit 2011 van de Rijksoverheid wordt gesteld dat het belang van het cultureel erfgoed moet worden meegenomen in de afweging van belangen die plaatsvindt ten behoeve van het goed functioneren van de ruimte. Cultureel erfgoed van bijzondere betekenis dient te worden benoemd en er dient rekening mee te worden gehouden in ruimtelijke plannen en ontwikkelingsprocessen. De borging van het erfgoed in ruimtelijke ordening is vastgelegd in het Bro. Deze stelt dat er een analyse gemaakt dient te worden van de cultuurhistorische waarden in een plangebied en dat de conclusies die daaraan verbonden worden gemotiveerd dienen te worden.

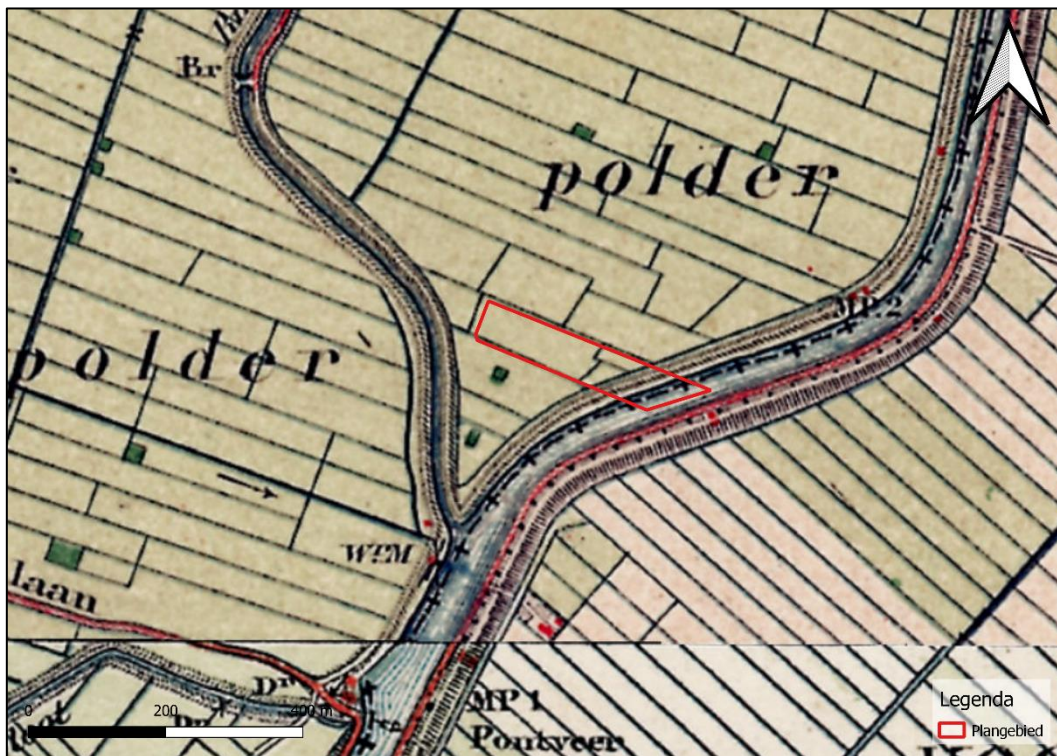
De provincie Zuid-Holland heeft kwaliteitskaarten gemaakt. Hierin wordt het plangebied weergegeven in de laag van de cultuur- en natuurlandschappen als 'Bollenlandschap'. In dit gebied dragen ontwikkelingen bij aan behoud en versterking van het zicht op de bollenvelden, vindt verdichting plaats in reeds bestaande verdichte zones en is er een contrast aanwezig tussen de strandvlakten en (afgezande) oude duinen en strandwallen.

Ontstaan van de omgeving

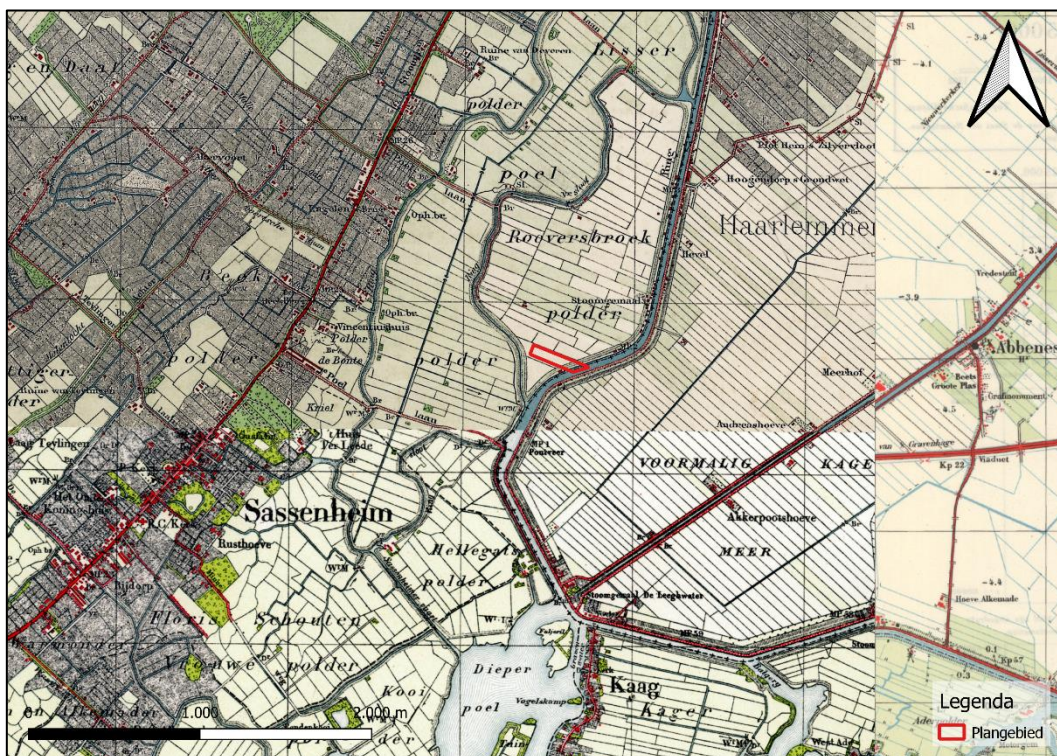
De omgeving rond de Middenweg is altijd een open gebied geweest met veel agrarische functies. Sinds 1850 zijn er geen grootschalige aanpassingen geweest in de directe omgeving van het plangebied, behalve de komst van de molen en omliggende dorpen en steden.



Figuur 21: Plangebied (rode contour) rond 1851



Figuur 22: Plangebied (rode contour) rond 1900



Figuur 23: Plangebied (rode contour) rond 1950

Beoordeling planvoornemen

De omgeving is altijd een open landschap geweest met agrarische functies. Onderliggend planvoornemen zal de openheid van het gebied waarborgen.

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt is er geen belemmering voor het planvoornemen.

7. Juridische aspecten

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de in de vorige hoofdstukken toegelichte beoogde ruimtelijke situatie in het plangebied juridisch is vertaald in planregels en de bijbehorende verbeelding.

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

7.2 Opzet van de planregels

De regels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Hierna wordt kort ingegaan op de inhoud van de regels per hoofdstuk.

De regels zijn opgesteld met als uitgangspunt de geldende regels uit het onderliggende moederplan. Indien verwezen wordt naar een bepaling en/of een bestemming welke niet wordt genoemd in dit bestemmingsplan, wordt verwezen naar het daarvoor geldende bestemmingsplan, te weten 'Landelijk Gebied 2002'. In de slotregel is de naamgeving van dit bestemmingsplan bepaald.

7.3 Uitleg van de planregels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om zodoende interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de voorschriften worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet dan wel niet vaak 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 begripsomschrijvingen zijn overgenomen uit het reeds vigerende bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied 2012’.

Artikel 2 Wijze van meten

De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden. De wijze van meten is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch – Grondgebonden veehouderij - Glastuinbouwconcentratiegebied

De gronden achter de woningen zullen de bestemming ‘Agrarisch - Grondgebonden veehouderij – Glastuinbouwconcentratiegebied’ behouden. Hier blijven agrarische activiteiten toegestaan. Er is geen bouwvlak binnen deze bestemming.

Artikel 4 Tuin

Tussen de Middenweg en de woningen zal de bestemming ‘Tuin’ worden gerealiseerd. De gronden met de bestemming ‘Tuin’ zijn bestemd voor tuinen, erven en parkeervoorzieningen. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 5 Wonen

Rondom de huidige woning zal de bestemming ‘Wonen’ worden gerealiseerd. De gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn bestemd voor wonen. De uitoefening van aan huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is onder voorwaarden toegestaan. Tevens wordt ruimte geboden aan parkeervoorzieningen (mits bovengronds) en voorzieningen behorende bij de woonbestemming. Rondom de woningen wordt een bouwvlak toegevoegd.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vijf algemene regels.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In deze regel worden de grenzen of de regelgeving aangegeven die rand voorwaardelijk zijn bij of waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemene gebruiksregels opgenomen. In het eerste lid zijn de activiteiten opgenomen die in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan. Dit lid bevat geen limitatieve opsomming van strijdige activiteiten. Overige activiteiten die niet passen binnen de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen in hoofdstuk 2 zijn eveneens in strijd met het bestemmingsplan. In het tweede lid zijn nadere gebruiksregels opgenomen.

Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In deze uitsluiting zijn regels van stedenbouwkundige aard en bereikbaarheid opgenomen.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

In deze regel zijn aanduidingen opgenomen die gelden binnen het plangebied.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In deze algemene regels zijn de in de gemeente Lisse gebruikelijke afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor ondergeschikte bebouwing.

Artikel 12 Algemene procedureregels

In deze regels wordt de procedure voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid geregeld evenals de voorwaarden voor het toepassen van de toetsingscriteria toepassing afwijkingsbevoegdheid.

*Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.***Artikel 13 Overgangsregels**

Het overgangsrecht is opgenomen conform artikel 3.2.1 en artikel 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. De overgangsregels regelen het overgangsrecht voor de bebouwing en het gebruik van de bebouwing in het plangebied. Uit oogpunt van behoorlijk bestuur dienen legale bestaande bebouwing en het legaal bestaand gebruik, welke afwijken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels, te kunnen worden voortgezet (overgangsregels).

Artikel 14 Slotregel

De slotbepaling geeft aan onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald.

8. Uitvoerbaarheid

8.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. De voorgenomen ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan, zijn besproken met belanghebbenden. Daarnaast dient het plan in overwegende mate op maatschappelijk draagvlak te kunnen rekenen. De ervaring leert dat het niet altijd mogelijk is om alle belanghebbenden bij dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen volledig tegemoet te komen. De raadpleging van belanghebbenden tijdens verschillende fasen in het planvormingsproces moet er dan ook vooral toe leiden dat het bevoegd gezag een goede afweging kan maken tussen eventuele tegenstrijdige ruimtelijke belangen.

Dit plan volgt de geldende wettelijke procedure. Overeenkomstig artikel 1.3.1 Bro wordt er een vooraankondiging van het bestemmingsplan gedaan.

Op grond van artikel 3.1.1 van de Bro worden burgemeester en wethouders verplicht gesteld om bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan in overleg te treden met de besturen van andere gemeenten, het waterschap, de provincie, de inspecteur op de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden, zullen een bericht ontvangen. Gedurende de inspraakperiode van het voorontwerp-bestemmingsplan wordt dat gedaan. De reacties zijn meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens ter inzage gelegd waarbij er gedurende zes weken zienswijzen kunnen worden ingediend. De Nota van beantwoording is toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Vervolgens wordt het plan ter vaststelling aangeboden aan de raad.

8.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat overeenkomstig Hoofdstuk 6 in de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en de plankosten, deze verhaald moeten kunnen worden op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal gewaarborgd is. Zowel de gemeentelijke kosten, als de kosten van de initiatiefnemer zijn hiermee gedekt. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar.

8.3 Eindconclusie

Geconcludeerd wordt dat het project, in overeenstemming met de in de voorgaande hoofdstukken gegeven omschrijving van het project en projectgebied, zowel ruimtelijk als milieu hygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

9. Bijlagen

Bijlage 1. Verkennend bodemonderzoek met kenmerk *A0270-06/ADR/rap1*

Bijlage 2. Quicksan Wnb met kenmerk *A0270-03/JHO/rap2*

Bijlage 3. Watertoets

Bijlage 4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï met rapportnummer 20-07802.R01.V02

[illegible]

Vaststelling

Bestemmingsplan Middenweg 21, Lisse

Identificatie	:	NL.IMRO.0553.bpMiddenweg21-vax1
Kenmerk	:	A0270-07/BHO/BP
Planstatus	:	Voorontwerp [24 juni 2021] Ontwerp [22 november 2021] Vaststelling [16 juni 2022]
Contactpersoon :		Mevr. B. van den Hoed MSc

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

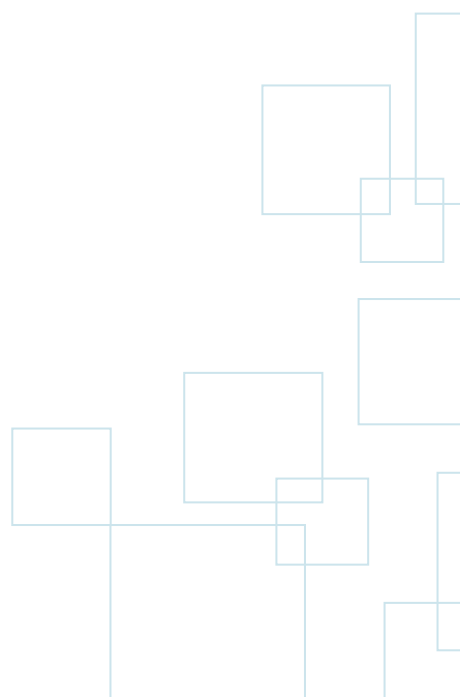


integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

II. REGELS

IDDS
's-Gravendijckseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.NL

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
T 071 – 402 85 86



Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten.....	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels.....	9
Artikel 3	Agrarisch – Grondgebonden veehouderij – Glastuinbouwconcentratiegebied.....	9
Artikel 4	Tuin.....	9
Artikel 5	Wonen	9
Hoofdstuk 3	Algemene regels	11
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	11
Artikel 7	Algemene bouwregels.....	11
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	12
Artikel 9	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	12
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	12
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels.....	12
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	13
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	14
Artikel 13	Overgangsrecht	14
Artikel 14	Slotregel	14

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. het plan

het bestemmingsplan 'Middenweg 21, Lisse ' met identificatienummer NL.IMRO.0553.bpMiddenweg21-vax1 van de gemeente Lisse.

2. bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

3. aan huis verbonden bedrijf

uitoefening van een bedrijf en/of dienstverlening in of bij een woning waarbij de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend. Een seksinrichting is uitgesloten. Degene die de bedrijfsmatige activiteiten uitvoert, is tevens de gebruiker van de (bedrijfs)woning.

4. aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge dit bestemmingsplan regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

5. aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

6. aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

7. aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep (inclusief internetverkoop), dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

8. agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, nader te onderscheiden in:

- a. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder ook begrepen het fokken van paarden en het houden van geiten en schapen;

9. bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10. bebouwingspercentage

het percentage van het bouwvlak dat voor bebouwing in gebruik genomen mag worden.

11. bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

12. bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

13. bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

14. bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

15. bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

16. bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

17. bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

18. bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegelaten.

19. bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

20. bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

21. geluidgevoelige objecten

woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

22. hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

23. huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

24. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

activiteiten (inclusief internetverkoop) die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

25. voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

26. woning

een complex van ruimten, dat bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2. bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

3. bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

4. breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

5. dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

6. goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

7. inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

8. oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

9. vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch – Grondgebonden veehouderij – Glastuinbouwconcentratiegebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - Glastuinbouwconcentratiegebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

3.2 Bouwregels

Op de gronden, bestemd voor 'Agrarisch – Grondgebonden veehouderij - Glastuinbouwconcentratiegebied' is het bouwen van een bouwwerk of bouwwerk geen gebouw zijnde verboden.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de teelt van ruwvoeder, anders dan gras is niet toegestaan;

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, elders bedraagt ten hoogste 2 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water, waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen en toegangswegen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op erf- en terreinafscheidingen;
- c. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt 1 tenzij door middel van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
- d. overigens geldt het volgende:

	max. oppervlak per bouwvlak	max. inhoud	max. goot-hoogte	max. bouwhoogte
overige woningen (inclusief aan-uitbouwen)	-	750 m ³ , tenzij door middel van de aanduiding 'maximum volume' anders is aangegeven	4 m	de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte zoals op de verbeelding weergegeven.
bijgebouwen en overkappingen bij overige woningen	50 m ²	-	3 m	6 m
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	-	-	-	1 m 1 m 2 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	-	-	3 m

- = Niet van toepassing.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 40 m²;
- b. paardenbakken zijn niet toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreepoortalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ongeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

7.2 Bestaande maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- a. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- b. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd eisen te stellen aan de situering, de verhouding breedte-diepte en de nokrichting van gebouwen, teneinde zeker te stellen dat gebouwen groter dan 10 m²:

- a. aansluiten op de in het gebied gebruikelijke bouwvormen;
- b. passen in de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
- c. met de voorzijden worden gesitueerd naar de openbare weg;
- d. gebouwen niet worden gebouwd op een onevenredig grote afstand van de weg;

een en ander met dien verstande dat daarbij rekening wordt gehouden met de reeds aanwezige bebouwing in de omgeving en de oriëntatie ter plaatse van de voorgevels.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
- b. het gebruik van woningen en/of wooneenheden anders dan voor één huishouden is niet toegestaan.

Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. de ruimte tussen bouwwerken;
- b. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10 Molenbiotoop

10.1 Molenbiotoop en molen in buitengebied

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de volgende regels:

- a. binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht en mag geen beplanting aanwezig zijn hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht en mag geen beplanting aanwezig zijn met een hoogte die meer bedraagt dan 1/100 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit lid onder a en b, indien:
 - 1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing;
- d. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a t/m c, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een

omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

11.2 Mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8, en worden toegestaan dat een bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredig aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 75 m².

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

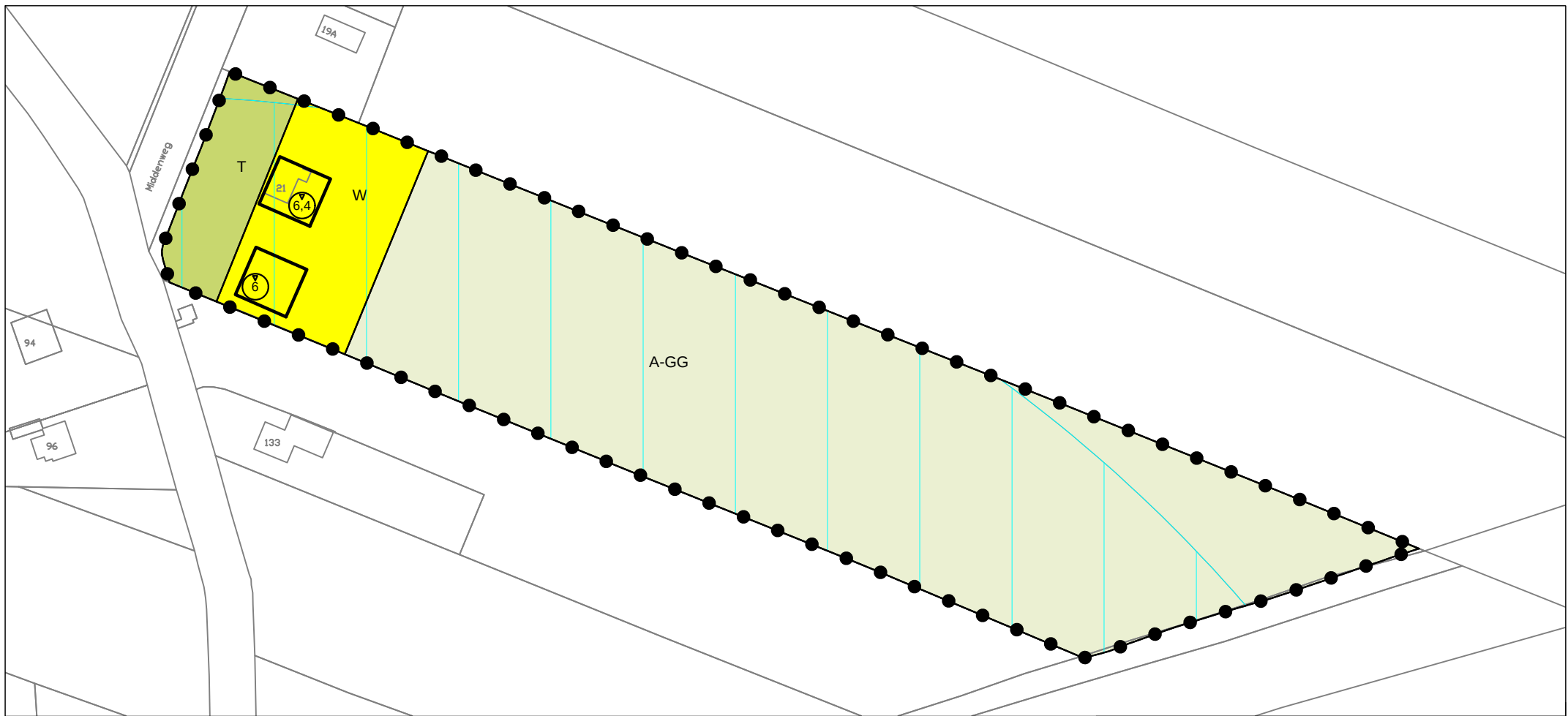
- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Bestemmingsplan “Middenweg 21, Lisse”.

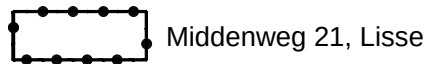
III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING



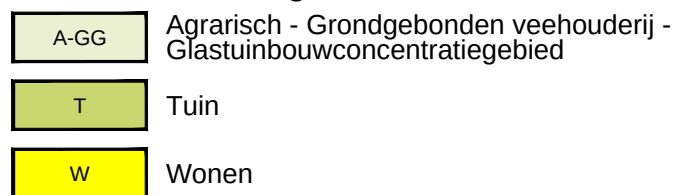
VERKLARING

Plangebied

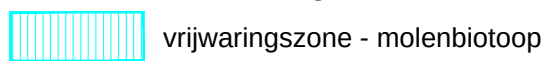


Middenweg 21, Lisse

Enkelbestemmingen



Gebiedsaanduidingen



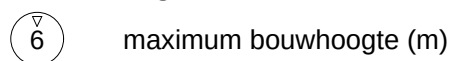
vrijwaringszone - molenbiotoop

Bouwvlakken



bouwvlak

Maatvoeringen



maximum bouwhoogte (m)

project:
Middenweg 21, Lisse

datum :
16 juni 2022

fase:
Bestemmingsplan

schaal:
1 : 1.500

gemeente:
Lisse

identificatienummer: NL.IMRO.0553.bpMiddenweg21-vax1

ondergrond: o_NL.IMRO.0553.bpMiddenweg21-vax1



integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

IDDS
's-Gravendijckseweg 37
2201 CZ Noordwijk
info@idds.nl
IDDS.NL

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
T 071 - 402 85 86

