

Bestemmingsplan

Achterweg-Zuid 86

Gemeente Lisse

Datum: 29 januari 2015
Projectnummer: 140281
ID: NL.IMRO.0553.bpachterwegzuid86-vgx1



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Doelstelling	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Het plangebied	9
2.3	Het initiatief	10
3	Beleidskader	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Regionaal beleid	21
3.5	Gemeentelijk beleid	22
4	Haalbaarheid	28
4.1	Inleiding	28
4.2	Milieu-aspecten	28
4.3	Omgevingsaspecten	35
5	Economische uitvoerbaarheid	45
5.1	Inleiding	45
5.2	Beoordeling plan	45
5.3	Conclusie	45
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
6.1	Overleg	46
6.2	Zienswijzen	46
6.3	Conclusie	46
7	Wijze van bestemmen	47
7.1	Inleiding	47
7.2	Algemene methodiek	47
7.3	Specifieke regeling dit bestemmingsplan	48

Bijlage

- Bijlage 1: Bestemmingswijziging R.A.J.B. Waasdorp, Achterweg-Zuid 86, 2161
DZ Lisse, Adviesbureau Clevin, 2014

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Achterweg-Zuid is een agrarische dienstwoning aanwezig die niet meer als zodanig gebruik wordt. Initiatiefnemer/eigenaar heeft de wens de agrarische dienstwoning met bijbehorend bollenschuur en erf aan de Achterweg-Zuid 86 tot een reguliere burgerwoning te bestemmen en als zodanig te gebruiken. Initiatiefnemer heeft het perceel aangekocht met het idee hier als “burger” en niet als agrariër te wonen. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2012 staat het echter niet toe dat er ter plaatse op die manier gewoond wordt. Het perceel is bestemd tot Agrarisch-Bollenteelt-Bollenzone 1 met bouwvlak. Binnen dat bouwvlak is een agrarische bedrijfswoning toegestaan. Een agrarische bedrijfswoning mag slechts worden bewoond door iemand die ter plaatse zijn of haar agrarisch bedrijf voert. Het is de bedoeling deze bestemming te wijzingen naar de bestemming Wonen, zodat ook niet-agrariërs hier kunnen wonen.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de zuidwestelijke hoek van de gemeente Lisse, aan de westzijde van het buurtschap De Engel. Het plangebied ligt in het bollengebied tussen Sassenheim, Lisse en Noordwijkerhout. De woning ligt niet direct aan de Achterweg-Zuid maar een stuk richting het westen omringd door weilanden. Ten noorden van de woning bevindt zich een transportbedrijf. Op navolgende afbeeldingen is de ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied bij “A” (links) en rood omkaderd (rechts)(bron: Google Earth)

1.3 Doelstelling

Het voorliggend bestemmingsplan vervangt, nadat het van kracht is geworden, de vigerende regeling voor deze locatie uit het bestemmingsplan “Landelijk gebied”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 12 september 2013 en inmiddels onherroepelijk. Het perceel heeft de bestemming Agrarisch – bollenteelt – bollenzone 1 met daarop een bouwvlak. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een bollenteeltbedrijf volgens de volgende definitie:

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in, onder andere: bollenteelt:

- de teelt van bloembollen, bolbloemen en knolgewassen;
- de teelt van snijbloemen en van vergelijkbare laag blijvende eenjarige en vast-bloeiende tuinplanten;
- de teelt van vollegronds tuinbouwproducten als eenjarige wisselteelt;

Ter plaatse van het bouwvlak mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan.



Uitsnede bestemmingsplan Landelijk Gebied

Om op deze locatie de gewenste burgerwoning mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan met een nieuw planologisch regime te worden opgesteld. Dit voorliggend bestemmingsplan heeft tot doelstelling daarin te voorzien.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan waaruit het plan bestaat, hoe en wat met het plan juridisch-planologisch wordt geregeld en geeft de resultaten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid weer. De toelichting zoals bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in navolging hiervan als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 1 is de inleiding. In hoofdstuk 2 is het plan beschreven en wordt het gebied in historische context geplaatst. De onderbouwing van het plan staat in dit hoofdstuk en volgt uit de historische en stedenbouwkundige context. In de navolgende hoofdstukken wordt getoetst of het initiatief uitvoerbaar is. Onderscheiden worden achtereenvolgens een toets aan het relevante ruimtelijke beleid van diverse overheden (hoofdstuk 3), milieu- en omgevingsaspecten (hoofdstuk 4), financieel-economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 5) en tot slot maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6). In hoofdstuk 7 is een toelichting op de wijze van bestemmen (wat wordt er geregeld en hoe wordt het geregeld).

2 Planbeschrijving

In het volgende hoofdstuk komt de ontstaansgeschiedenis aan bod, zowel van het plangebied als van de omgeving in groter verband. In het tweede deel van dit hoofdstuk wordt het initiatief zelf beschreven.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Lisse is gelegen op Holocene gronden. Na de laatste ijstijd (10.000 jaar geleden) was er sprake van een zeespiegelstijging als gevolg van een temperatuurstijging. Hierdoor werd de afwatering van het gebied belemmerd en kon zich op grote schaal veen vormen (Basisveen). Verdere zeespiegelstijging resulteerde in overstromingen (8000-4000 jaar geleden) waarbij pakketten zand werden afgezet in de vorm van strandwallen, evenwijdig aan de kustlijn. Verder van de kust werden lichtere zeekleien afgezet. Ongeveer 4800 jaar geleden vormden de strandwallen een vrijwel gesloten rij en werd het gebied opnieuw nat en trad veenvorming op (Hollandveen). De jonge duinen langs de kust zijn ongeveer 900 jaar geleden gevormd. De maaiveldhoogte in het centrum bedraagt thans circa 2,7 meter boven NAP.



Historische atlas Lisse

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

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

Buiten de kern van Lisse lag het merendeel van de huizen tegen de flank van de Oude Duinen. De enige doorgaande weg was de Heereweg. Deze noord-zuid georiënteerde weg verbond Lisse met plaatsen als Haarlem en Leiden. Nabij de parochiekerk was deze belangrijke dorpsstraat in zuidelijke richting verbreed tot een lange, met bomen omzoomde marktstraat.

Kenmerken voor de bollenstreek is dat tussen de hoofdroutes dwarsverbindingen lagen bij de dorpen, deze dwarsverbindingen waren meest kleiwegen en 's winters dus vaak onbruikbaar. Voorbeelden van zulke dwarswegen zijn de Loosterweg, Margrietenlaan en de Beeklaan in Hillegom en zij hadden vaak namen als Buer-, Lijd- of Achterweg (waar het plangebied zich bevindt). Ook de Achterweg in Lisse is dus zo'n voorbeeld van een secundaire verbindingroute. De Achterweg heette mogelijk vroeger ook Buerweg. De naam "Buerweg" duidt erop, dat de weg gemeenschappelijk eigendom was van de "gemene bueren", die ook voor het onderhoud zorgden. De oorspronkelijke benaming wijst er ook op, dat langs deze wegen vee werd gedreven.

In de 10^e en 11^e eeuw worden in steeds grotere mate kastelen en versterkte hoeven gerealiseerd. Deze duiden op een toenemende macht van al dan niet adellijke grootgrondbezitters die een overheersende positie innamen en hun grond verpachtten aan boeren. De bevolkingsgroei nam in de Bollenstreek voor het eerst sinds eeuwen weer toe. Door het verdwijnen van de bossen en de opkomst van nieuwe industrieën in de omgeving, zoals bierbrouwerijen en steenbakkerijen, werd de vraag naar een andere brandstof groot. Hierdoor ontstond veel werk in de veenwinning.

Het afgraven van het veen en het inklinken (verlaging van het maaiveld) van het veen ten oosten van Lisse zorgde vanaf de 14^e eeuw voor toenemende wateroverlast. Vele akkers waren niet meer geschikt voor de verbouw van gewassen, waardoor men genoodzaakt werd over te stappen op veeteelt. Alleen op het hoger gelegen duin was het nog mogelijk om de groente- en fruitteelt voor te zetten. In eerste instantie werd getracht via afvoersloten en de voor de zandwinning gegraven zandsloten, het water af te voeren. Vanaf de 16^e eeuw was het niet meer mogelijk om het gebied via een natuurlijke manier te ontwateren.

De eerste molens werden aangelegd die het overtollige water naar bijvoorbeeld het Haarlemmermeer maalden. Rond de 17^e eeuw werden om de weilanden heen kaden aangelegd, waardoor de zo ontstane polders met kleine molens konden worden bemalen en drooggelegd. In de 16^e en 17^e eeuw lieten welgestelde heren, voornamelijk

uit de grote steden als Haarlem en Amsterdam, buitenhuizen bouwen. In Lisse verrees langs de Heereweg bijvoorbeeld Wassergeest, Meer en Duin, Wildlust en de Keukenhof. In de 18^e eeuw werden deze terreinen in veel gevallen omgezet tot bloembollenland. Vanaf de 19^e eeuw maakten het telen van groente en fruit, evenals de veeteelt plaats voor grootschalige bloembollenteelt, industrie en havenactiviteiten.

In 1845 is de ruim 60 kilometer lange Ringvaart voltooid ter drooglegging van de Haarlemmermeer. De ringvaart vormt de gemeentegrens van de gemeente Lisse. Lisse had na de aanleg van de Ringvaart eigenlijk geen (belangrijke) vissersfunctie meer.

Karakteristiek zijn de rechte wegen met beukenhagen, houtwallen en houtsingels die een stuk boven het maaiveld liggen, op het oorspronkelijke duinniveau. De verkavelingsstructuur is regelmatig en (min of meer) oost-west georiënteerd (loodrecht op de noord-zuidverbindingen). De Achterweg-Zuid ligt ook duidelijk hoger dan het omliggende afgegraven land en langs de verbindingsweg naar de Loosterweg-Zuid is bijvoorbeeld een karakteristieke haag aanwezig.

Op de hoge, en daarom droge, oostelijke gronden waren voor de 19^e eeuwse afgravingen veel buitenplaatsen te vinden, waarvan de Keukenhof met omringend bosgebied nog resteert.

Hoewel veel van de hiervoor beschreven bebouwings- en landschapkenmerken inmiddels verdwenen zijn, is er ook veel nog wel aanwezig. Voorbeelden zijn de richting van de strandwal, die door het verloop van de Achterweg-Zuid en de zanderijvaart nog herkenbaar is. Ook herkenbaar is de hoge ligging van de Achterweg-Zuid in het afgegraven lagere landschap. Tenslotte ligt het gebied in een zone waar hakhoutpercelen en weilanden herinneren aan de tijd voor de 19^e eeuwse afgravingen.

Het onderscheid tussen de dichter bebouwde Heereweg en de Achterweg –Zuid is ook in het buitengebied herkenbaar. Langs de Achterweg-Zuid is sprake van een lage bebouwingsdichtheid. Open kavels met bollenvelden domineren en worden incidenteel afgewisseld met bebouwde kavels. De onderlinge afstand tussen de bebouwde kavels is groot. Het doorzicht naar het landschap is hierdoor groot, hoewel de beplanting dit doorzicht weer deels wegneemt. Hoewel de oorspronkelijke bossen, landgoederen en veel erfbeplanting verdwenen is, kenmerkt de directe omgeving van het plangebied zich nog wel door de met houtwallen omzoomde bollenvelden.



Historische prent Achterweg Lisse

2.2 Het plangebied

Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de kern Lisse, ten westen van het buurtschap De Engel aan de Achterweg-Zuid. In de omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk akkers ten behoeve van bollenteelt met enkele agrarische bedrijven en kassen aan de Achterweg-Zuid. Direct ten noorden van het plangebied ligt een groot bedrijfspand waarin een transportbedrijf is gevestigd. Het plangebied ligt niet direct aan de Achterweg-Zuid maar ongeveer 100 meter westelijk van de weg en is te bereiken via een oprijlaan. Het wordt aan de drie overige zijden omsloten door bollen grond. De directe omgeving van het plangebied is vrij open. De karakteristieke hagen rondom de bollenvelden zijn wel aanwezig, echter zijn deze vrij laag en blokkeren het zicht daarmee niet. Het plangebied behelst één gebouw, dat bestaat uit een woning en daar achter een voormalige bollenschuur. Het gebouw, de woning en achtergelegen bollenschuur, staan sinds 2008 op de gemeentelijke monumentenlijst. Het complex staat bekend als de Bloemhof.



Zicht op het plangebied vanaf de Achterweg-Zuid

Het gebouw is cultuurhistorisch waardevol omdat het een uiting is van een periode van de bollensector vanaf 1.900 tot ca. de Tweede Wereldoorlog, waarin de sector goed liep. Er werd zorgvuldig aandacht geschonken aan de bollenschuur, waar de bollen te drogen werden gelegd. De bollenschuren in de Bollenstreek zijn karakteristiek en kenmerkend voor deze streek. De bollenschuur aan de Achterweg-Zuid 86 is daar een voorbeeld van. Deze bollenschuur heeft zelfs drie bouwlagen en is daarmee tamelijk zeldzaam. De bollenschuur is met rood baksteen in kruisverband opgebouwd met lateien boven de vensters en gemetselde lekdorpsels onder de vensters. Siermetselwerk is er rond de deuren in de linkerzijgevel en rond de dakrand. Boven de deuren is een tegeltableau met de letters BLOEMHOF aangebracht. De vensters zijn meest vierruits vensters en op elke verdieping zijn de zo kenmerkende laaddeuren aanwezig. Het woonhuis bestaat uit twee bouwlagen onder een plat dak en heeft aan de linkerzijde een uitgebouwde erker met plat dak. De woning is met rode baksteen in halfsteensverband opgebouwd, boven een gemetseld trasraam met steens rollaag, anderhalfsteens rollagen boven de gevelopeningen en gemetselde lekdorpspels onder de vensters.



Het woonhuis en de bollenschuur zijn waardevolle cultuurhistorische elementen

De bollenschuur is gebouwd als opslag- en werkruimte voor de bollenkwekers. In de schuur werden de bloembollen gedroogd op houten stellingen. Het grootste deel van de schuur werd daarvoor in beslag genomen. Daarnaast was er een werkruimte om de bollen te pellen, te sorteren en te verpakken en vaak tevens een kantoor voor de directie en administratie. De houten stellingen in de schuren vormen tevens de dragende constructie van de bollenschuur. Soms zijn deze stellingen nog intact, vaak zijn ze al vervangen door een staalconstructie, vooral als de bollenschuur een niet-agrarische bestemming heeft gehad. In veel schuren zijn later koelcellen gebouwd, waarin de bollen op de juiste temperatuur bewaard konden worden, zodat ze tegen Kerstmis in bloei getrokken konden worden.

2.3 Het initiatief

Het initiatief bestaat eruit de functie van het bestaande bedrijfswoning aan te passen naar een gewone burgerwoning. Er vindt geen ingrijpende fysieke aanpassingen plaats van het gebouw. De bollenschuur wordt bijgebouwd bij de woning. Er vindt hier nog enige opslag van bollen plaats, maar dit vindt op zodanig kleine schaal plaats, dat de activiteiten niet meer als 'bedrijfsmatig' zijn aan te merken. Een aan de woonfunctie ondergeschikt- dus kleinschalige opslag van bollen- zal ook in de toekomst worden toegestaan. Het gebouw is er immers geschikt voor en er is geen reden de huidige activiteiten te staken, zolang de activiteiten maar niet bedrijfsmatig worden. De omliggende gronden behouden de agrarische bestemming zodat er geen bollenareaal ontrokken wordt.

Adviesbureau Clevin heeft een advies geschreven over de wenselijkheid het gebouw tot woning te bestemmen.

- Sinds 1998 is het pand met ca. 2 hectare beteelbare grond aangekocht, tot voor 2 jaar zijn er dahlia's verbouwd en grotendeels elders verwerkt;
- De schuur is naar hedendaagse inzichten niet meer functioneel voor de opslag en verwerking van bollen;
- Een andere agrarische functie van de bollenschuur, bijvoorbeeld voor de verwerking van bloemen en planten is niet haalbaar omdat hiervoor de afmetingen niet meer voldoen aan de huidige en toekomstige mechanisatie eisen en ontwikkelingen;
- De bouwka­vel van ca. 0,50 ha is te klein om bedrijfsgebouwen, kassen e.d. te plaatsen.

Beoordeling

De conclusie luidt gelet op bovenstaande dat de gebouwen en de bouwka­vel niet meer functioneel zijn voor agrarisch gebruik. Door een woonbestemming toe te kennen, krijgt het perceel een toekomstbestendige bestemming, die een basis biedt voor behoud en onderhoud van de panden. De cultuurhistorisch waardevolle panden blijven op die manier bewaard. Een stukje geschiedenis van Lisse en een specifieke periode van de bollensector begin 20^e eeuw, waarin zij floreerde, blijft zodoende ook zichtbaar. Aangezien er verder niets aan de verschijningsvorm verandert is het initiatief passend in de omgeving. Wel dient getoetst te worden of het initiatief past binnen de ruimtelijke relevante beleidskaders en wet- en regelgeving op het gebied van milieu, flora en fauna, water, e.d.. Dat gebeurt in de volgende hoofdstukken.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een bouwplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken, omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer vastgesteld en is op 13 maart 2012 in werking getreden.

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

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

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

- 2 bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
- Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
 - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening, is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

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

Conclusie

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

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

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

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat

van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen of ruimtelijke onderbouwingen.

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

Huidige Status

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Op een later moment, namelijk op 28 augustus 2012, is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening.

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan past daarmee binnen het beleid zoals opgenomen in het Barro.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan binnen het Rijksbeleid past, zoals vervat in het Barro.

3.2.3 Nationaal Waterplan 2009-2015 (2009)

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Doel is ook volgende generaties van Nederland veilig en welvarend te houden; een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet water bepalender dan voorheen zijn bij de besluitvorming over grote opgaven op het terrein van verstedelijking, bedrijvigheid en industrie, landbouw, natuur, landschap en recreatie. De mate waarin water bepalend is bij ruimtelijke ontwikkelingen hangt af van de aard, omvang en urgentie van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied. Speerpunten zijn de duurzame zoetwatervoorziening, schonere water met een natuurlijke inrichting en de waterveiligheid ("werken aan een veilige delta"). Belangrijk hierbij is het

anticiperen op klimaatveranderingen in plaats van reageren en het voorkomen van afwenteling van knelpunten.

Conclusie

Er vindt geen extra verharding plaats; het bestemmingsplan past daarmee binnen het Nationaal Waterplan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Structuurvisie (2010)

De provinciale structuurvisie bevat het beleid tot 2020 met een doorkijk tot 2040, waarbij het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit.

De kern van de visie legt de nadruk op het ontwikkelen van een samenhangend stedelijk en landelijk netwerk, waarin het goed wonen, werken en leven is voor de inwoners. Hierdoor wordt de internationale concurrentiepositie versterkt. Pijlers hierbij zijn klimaatbestendigheid en duurzaamheid. Kenmerkend hierbij zijn voor de provincie een goede bereikbaarheid en een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor natuur en water. Een brede landbouw is een draager van het landschap.

Door middel van het benoemen van uitgangspunten van de huidige tijd en van toekomstige ontwikkeling is gekomen tot een vijftal hoofdpogaven:

- 1 Concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel;
- 2 Duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie;
- 3 Divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- 4 Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- 5 Stad en land verbonden.

Deze hoofdpogaven worden uitgewerkt tot praktische opgaven zoals het aantrekken en behouden van bedrijvigheid en werkgelegenheid, het zorgen voor kwalitatief en kwantitatief afgestemde woonmilieus, het verbeteren van interne en externe bereikbaarheid en het creëren van agglomeratievoordelen en het op peil houden van het voorzieningenniveau voor het stedelijk gebied.

Vervolgens worden de verschillende ambities tot 2040 op tafel gelegd, waarna de visie tot 2020 in hoofdlijnen wordt uitgewerkt.



Uitsnede provinciale structuurvisie

Relevant voor dit plan zijn de volgende thema's.

Concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel

De visie voor 2040 is een regio waarin het prettig wonen en werken is. Dit wordt versterkt door de groene dooradering van de steden en de nabijheid van aantrekkelijke landschappen, die nergens ver weg zijn.

Divers en samenhangend stedelijk netwerk

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de kaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen.

Het gebied waarin Lisse ligt wordt door de provincie een 'greenport' genoemd (green port Bollenstreek). Lisse wordt niet gerekend tot stedelijke kern binnen het stedelijk netwerk van Zuid-Holland en valt daardoor in een provinciaal landschap. Het provinciaal beleid richt zich wat betreft de gemeente Lisse daarmee vooral op de functie van Lisse als bloembollenstreek. Voor de bloembollen is Lisse het handelscentrum, daar zijn de twee grote bloembollenbemiddelingsbureaus gevestigd. Voor de greenport Bollenstreek is het beleid gericht op behoud en versterking van het bollencomplex met een duurzame, ruimtelijke kwaliteit. Dit bollencomplex (teelt en handel) is niet alleen van groot economisch belang, het is ook de drager van de landschappelijke, recrea-

tieve en toeristische functies. Binnen de greenport ligt de toeristische trekker Keukenhof en de Bollenstreek zelf geldt als topgebied cultureel erfgoed. Op de functiekaart is deze greenport aangeduid als: agrarisch landschapbollenteelt.

Doel is (1) de greenports te versterken: naast transformatie van glas is in andere glastuinbouwgebieden sprake van herstructurering en duurzame ontwikkeling, verdergaande concentratie in greenports en glastuinbouwgebieden en behoud van het areaal voor glastuinbouw en (2) de belevingswaarde van het landschap te verbeteren en de verrommeling te verminderen.

Woningbouwprogramma's

De woningbouwprogramma's in Zuid-Holland zijn binnen de bestuurlijke kaders van Zuidvleugel, Groene Hart en Zuid-Hollandse delta gemaakt. Het nieuwbouwprogramma voor de Zuidvleugel voor de periode 2010-2020 telt 115.000 woningen. Naast de nieuwbouw is een vervanging van 60.000 woningen afgesproken. Dat betekent een bruto woningproductie van 175.000 woningen.

Met het rijk is afgesproken dat het in het gehele Groene Hart gaat om 35.700 netto toe te voegen woningen in de periode 2004 tot 2020. Dit betekent voor het Zuid-Hollandse deel een toename van de voorraad van 26.600 woningen in de periode 2004-2020.

Voor de Zuid-Hollandse delta is met het rijk voor de Hoeksche Waard in de periode 2005-2020 een programma van netto 3.250 woningen afgesproken. Voor Goeree-Overflakkee geldt een programma van netto 2.100 woningen in deze periode.

Woonmilieus

De provincie Zuid-Holland wil in 2020 een betere afstemming tussen vraag en aanbod in woonmilieus. Er is behoefte aan grotere differentiatie. De woonmilieubalans 2010-2019 voor Zuid-Holland laat tekorten zien in centrumstedelijke, groenstedelijke en landelijke woonmilieus. Met name het tekort aan woningen in groenstedelijke woonmilieu is fors. Er zijn overschotten aan geplande woningen buiten het centrum en in dorpse woonmilieus. Het stedelijk gebied rond openbaar vervoerknooppunten biedt kansen om een multifunctioneel programma te realiseren. Hier wil de provincie een breed aanbod woonmilieus realiseren. Met name centrumstedelijke woonmilieus passen hier. Het 'overig' stedelijk gebied en de uitleglocaties binnen de bebouwingscontour bieden vooral ruimte aan groenstedelijk en landelijk wonen.

Om aan de vraag van woonconsumenten te kunnen doen, is onder voorwaarden ruimte voor landelijk wonen mogelijk. Het gaat om woningbouw met een lage dichtheid per hectare, gekoppeld aan investeringen in het landschap.

Belangrijk in Zuid-Holland is het aanbod van voldoende woningen in de sociale sector per regio. Voor de totale productie van woningen geldt in beginsel per regio een aandeel van 30 procent bouwen in de sociale sector.

Net als het Rijk kiest de provincie ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwd gebied behouden blijft en versterkt wordt. Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren. Voor de kernen buiten de Zuidvleugel hanteert de provincie normen van 50 procent binnen bestaand stads- en dorpsgebied 2010 en 50 procent buiten bestaand bebouwd gebied maar binnen de bebouwingscontour.

Behouden van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur

De provincie bezit een groot aantal cultuurhistorische en archeologische waarden, die beschreven zijn in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur¹⁸. Bij het provinciaal belang 'behoud van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur' horen de ambities:

- topgebieden cultureel erfgoed beschermen;
- kroonjuwelen cultureel erfgoed beschermen;
- archeologische waarden beschermen;
- molenbiotopen beschermen;
- landgoed- en kasteelbiotopen en landgoederenzones beschermen.

Cultuurhistorie is een van de dragers van ruimtelijke kwaliteit. De opgave voor het ruimtelijk beleid is om vanuit een integraal perspectief:

- te bevorderen dat cultuurhistorisch waardevolle structuren, complexen, ensembles en elementen behouden blijven;
- te bevorderen dat de cultuurhistorie kan worden beleefd en bijdraagt aan de recreatief-toeristische kwaliteit van het landelijk gebied.

Topgebieden en kroonjuwelen cultureel erfgoed

De topgebieden en kroonjuwelen cultureel erfgoed zijn weergegeven op d.

Archeologie

Wettelijk is vastgelegd dat gemeenten gehouden zijn archeologie op te nemen in bestemmingsplannen of ruimtelijke onderbouwingen. Aanvullend hierop zijn in de regio-profielen cultuurhistorie richtlijnen opgenomen hoe gemeenten in ruimtelijke plannen om dienen te gaan met bekende archeologische waarden en gebieden met een archeologische verwachting.

Bekende archeologische waarden op de grond van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland dienen altijd beschermd te worden door opname in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

In aanvulling op het Rijksbeleid (bundeling verstedelijking, vitaal platteland), geldt dat het bestemmingsplan of het bestemmingsplan zal moeten bijdragen aan behoud van het toeristisch klimaat van de bollenstreek. Voorts geldt dat zowel de archeologische als de cultuurhistorische waarden zullen moeten worden beschermd.

Conclusie

Door het mogelijk maken van bewoning van de voormalige bedrijfswoning wordt een bescheiden bijdrage geleverd aan het vitaal houden van het bestaand bebouwd gebied en de woningopgave voor de regio. Daarmee past het plan binnen de Structuurvisie van Zuid-Holland.

3.3.2 Provinciale Verordening Ruimte (2010, actualisatie 2013)

De provinciale Verordening Ruimte stelt algemene regels aan bestemmingsplannen met als doel het veilig stellen van provinciale belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De mogelijkheid voor het vaststellen van een verordening vloeit voort uit artikel 4.1 van de nieuwe Wro. De verordening heeft o.a. betrekking op bestemmingsplannen. In bepaalde gevallen bestaat de mogelijkheid tot ontheffing van een bepaald verbod, te verlenen door Gedeputeerde Staten. De verordening verbiedt

het uitbreiden van stedelijke functies in het landelijk gebied. Stedelijke functies zijn woonfuncties en daaraan verbonden functies zoals parkeerplaatsen, sportvelden, zorgvoorzieningen, andere maatschappelijke voorzieningen, horeca, openbaar stedelijk groen, volkstuinen, stedelijk oppervlaktewater, begraafplaatsen en de daarbij behorende infrastructuur, alsmede bedrijfsfuncties en de daarbij behorende infrastructuur en voorzieningen, alsmede recreatiewoningen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van een bedrijfswoning tot burgerwoning. Dit kan gezien worden als het uitbreiden van de stedelijke functies, er komt immers een bestemming wonen in plaats van agrarisch op het perceel. Er kan echter gebruik worden gemaakt van lid 2, sub c van de verordening. Hierin wordt gesteld dat hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing mogelijk is voor functies die geen belemmeringen met zich meebrengen voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven en die weinig verkeer aantrekken. Daarbij kan gedacht worden aan een woonfunctie, een zorgfunctie of een lichte bedrijfsfunctie. De nieuwe functie moet gehuisvest worden binnen de bestaande bebouwing.

Het plan voorziet in het mogelijk maken van een woning in de bestaande bedrijfswoning. Er is geen sprake van belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven, zie paragraaf 4.2.2. De nieuwe functie trekt daarnaast weinig verkeer aan, zie paragraaf 4.3.6.

Conclusie

De ontwikkeling is gelet op bovenstaande in overeenstemming met de provinciale verordening.

3.3.3 Woonvisie 2011-2020 (2011)

De Woonvisie van de provincie Zuid-Holland is opgesteld met diverse ontwikkelingen, waaronder de economische crisis, in het achterhoofd. De voornaamste ambitie op het gebied van wonen is dat woningen passend zijn voor de huishoudens die ze bewonen. Met dat uitgangspunt zijn vijf ambities geformuleerd:

- 1 Regionale verscheidenheid behouden en benutten;
- 2 Provincie stelt kaders voor de lange termijn; regionaal vindt uitwerking plaats;
- 3 Voldoende goed woningaanbod voor iedereen;
- 4 Niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
- 5 Toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.

Enkele relevante ontwikkelingen zijn:

Economische ontwikkelingen

Door de economische crisis is de woningmarkt gestagneerd. Door terughoudendheid van projectontwikkelaars, commerciële beleggers, ontwikkelaars en corporaties zijn gemeenten genoodzaakt de planning van de woningbouw bij te stellen. Jarenlang werd het als vanzelfsprekend ervaren dat gemeenten opbrengsten konden genereren uit de verkoop van grond. De grondexploitatie was daarmee een van de voornaamste inkomstenbronnen om de openbare ruimte te financieren. Daarnaast zijn financiers terughoudend in leningen verstrekken, zowel aan potentiële kopers die in de nieuwbouw nodig zijn om een voorverkoop te garanderen, als aan commerciële partijen om bouwkosten voor te financieren.

Demografische ontwikkelingen

In delen van Zuid-Holland vindt nu al bevolkingskrimp plaats. De trek van het platteland naar de steden blijft aanhouden. De verwachte toename van het aantal huishoudens bestaat voor het grootste gedeelte uit eenpersoonshuishoudens. Vergrijzing heeft nog niet tot gevolg dat het aantal verhuizingen binnen deze doelgroep toeneemt, maar leidt op termijn tot verandering in de vraag naar zorg en welzijn op korte afstand van de woning. Een andere bevolkingsgroep die niet of nauwelijks beweegt op de woningmarkt zijn 50-plussers met uitwonende kinderen ("emptynesters"). Deze groep heeft vaak zeer lage of geen hypotheeklasten en bindt zich daarom zo lang mogelijk aan de huidige woning en woonomgeving.

Studenten, mensen met een beperking, starters op de woningmarkt en arbeidsmigranten zijn aandachtsgroepen. Ondanks diverse initiatieven (binnen en buiten provincie Zuid-Holland) is er momenteel nog weinig gecoördineerd/structureel beleid om deze doelgroepen van goede huisvesting te voorzien.

Woningbehoefteraming

Uitgangspunt voor woningbouwprogramma's is de provinciale woningbehoefteraming, zoals vastgesteld in de WBR2010: 130.000 extra woningen moeten worden gebouwd om aan de behoefte te voldoen tussen 2010 en 2020. Voor de Zuidvleugel (waar Lisse in ligt) verandert er niets in de behoefte. Ook uit recente ramingen blijkt dat er tot 2020 een behoefte is aan een netto toevoeging van 115.000 woningen.

Er is gelet op de raming en bekende plancapaciteit meer plancapaciteit voor nieuwbouwwoningen nodig.

Verdere uitwerking vindt plaats op regionaal niveau: actuele regionale woonvisies zijn verplicht zijn. In de PSV is vervolgens benoemd over welke thema's een uitspraak op regionaal niveau moet worden gedaan. Gemaakte afspraken worden vastgelegd in een regionale woonvisie. Het voordeel voor de regionaal samenwerkende gemeenten is dat in lokale bestemmingsplannen voor de verantwoording van de beoogde woningaantallen en het woonmilieu naar de regionale woonvisie kan worden verwezen. Zie navolgende paragraaf.

Monitor 2012

De provincie beoogt via woningbalansen jaarlijks in beeld te hebben hoe de vraag zich verhoudt tot het aanbod. Ondanks dat er nog steeds voldoende woningen in voorbereiding zijn is, als gevolg van de huidige crisis met betrekking tot de woningmarkt, niet te verwachten dat in de totale behoefte voor de periode 2010-2019 wordt voorzien.

Conclusie provinciaal beleid

Het bestemmingsplan raakt niet aan provinciale belangen en is niet in strijd met de Provinciale verordening Ruimte.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 *Ruimtelijk Perspectief 2030 (2008)*

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

3.4.2 *Duurzaamheidsagenda Samenwerk en Verbinden 2013-2014 (2013)*

Het algemene kader voor het milieu- en duurzaamheidsbeleid van de gemeente Lisse staat in de Duurzaamheidsagenda “Samenwerken en Verbinden”. De Duurzaamheidsagenda kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening waar het gaat om de doelstellingen voor duurzaam bouwen, duurzame inrichting van gebieden en duurzame stedenbouw.

Instrumenten en ambities voor duurzaamheid

De toe te passen instrumenten en ambities voor duurzaamheid in ruimtelijke plannen zijn afhankelijk van de omvang van het project. Ambities voor dit project zijn uitgewerkt in de Regionale DuBoPlus Richtlijn (zie www.odwh.nl/dubo).

Belangrijke aandachtspunten daarbij (zie verder navolgende paragraaf):

- gebruik van FSC-hout en zo min mogelijk milieubelastende materialen;
- kansen voor energiebesparing of duurzame opwekking van energie benutten. Het dak leent zich wellicht goed voor plaatsing van zonnepanelen. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van diverse fiscale voordelen en mogelijk een SDE+-subsidie van de Rijksoverheid (Agentschap.nl).

3.4.3 *Duurzame Stedenbouw, Duurzaam Bouwen plus beleid (DuBo+ beleid) en klimaatbeleid*

Deze regionale beleidskaders beschrijven hoe milieu en duurzaamheid een plek krijgen binnen het ruimtelijk planproces. In het DuBo+ beleid is een ambitie opgenomen voor duurzaam bouwen die gebaseerd is op het nationaal pakket duurzaam bouwen. Het klimaatbeleid gaat in op ambities en beschrijft verder de wijze waarop het werken aan klimaat binnen de regio georganiseerd wordt. Het klimaatbeleid is opgebouwd rondom de volgende thema's:

- 1 Bestaande woningen (verbeteren energetische kwaliteit woningen, energiezuinig gedrag, energiezuinige apparatuur);
- 2 Bedrijven (actuele vergunning op het gebied van energie, handhaving activiteiten-besluit, meerjaren afspraken (MJA's);
- 3 Duurzame energie productie (wind, biomassa, waterkracht, warmte/koude opslag)
- 4 Nieuwbouw (bouwen van energiezuinige woningen);
- 5 Duurzame overheid (gemeentelijk wagenpark, gemeentelijke gebouwen, infrastructuur en infrastructurele installaties en opwekking of inkoop duurzame energie);

- 6 De gemeenten zullen indien zij dat wensen het klimaatbeleid te zijner tijd afzonderlijk vaststellen.

Conclusie

De omvang van dit project is zodanig gering dat de gemeente er geen eisen aan stelt.

3.4.4 Regionaal actieprogramma luchtkwaliteit Holland Rijnland

Binnen de gemeenten zijn geen knelpunten met betrekking tot de luchtkwaliteit. Het actieprogramma is dan ook vooral gericht op andere gemeenten. Maatregelen aan de verkeersstructuur in andere gemeenten kunnen echter leiden tot een verschuiving van problemen. De gemeenten houden in de gaten of maatregelen die in het kader van dit actieprogramma genomen worden geen negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit in onze gemeenten. Daarnaast participeren de gemeenten in het Holland Rijnland / Provincie Zuid-Holland project “Stimulering aardgas als autobrandstof”, voortkomend uit het Actieprogramma luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit wordt afgewogen in hoofdstuk 4.

3.4.5 Omgevingsvisie externe veiligheid Holland Rijnland

Binnen de gemeenten bestaan geen grote knelpunten op het gebied van externe veiligheid. Er is wel een aantal locaties waar groepen mensen aan een beperkt risico worden blootgesteld. Bij de ontwikkeling van woningbouw, bedrijvigheid en infrastructuur op deze locaties is het nodig de gevolgen van de ontwikkeling voor de externe veiligheid zorgvuldig te beoordelen. De omgevingsvisie nota geeft aan hoe in voorkomende gevallen met deze afweging zal worden omgegaan. Het aspect externe veiligheid wordt afgewogen in hoofdstuk 4.

Conclusie regionaal beleid

Het bestemmingsplan is gelet op bovenstaande, en hoofdstuk 4, in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

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

Toekomstvisie

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

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

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

Cultuurhistorie

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

Ruimtegebruik

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

3.5.2 Structuurvisie Lisse “Vertalen, verbinden en versterken”

De Structuurvisie is een ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie (zie boven) met als horizon 2030. Centraal in deze visies staat het behoud en ontwikkeling van de Noordelijke Bollenstreek in ruimtelijke, sociale en economische zin.

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

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

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

Voor dit bestemmingsplan is vooral het thema Wonen relevant.

Bevolkingssamenstelling

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

Huishoudenontwikkeling

Ondanks de hiervoor genoemde stabilisering van de jongere leeftijdsgroepen zal het aantal huishoudens in deze leeftijdsgroepen in 2020 zijn toegenomen (zowel alleenstaande als tweepersoonshuishoudens).

Woningbouw

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

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

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

Door deze opgaven op het gebied van wonen in Lisse en de beperkte Beleidsruimte (de rode contour zoals vastgelegd door gemeente en provincie loopt nagenoeg gelijk met het stedelijk, dus reeds bebouwd gebied), is zuinig omgaan met de beschikbare ruimte, geboden. De gemeente kiest voor inbreiden én herstructureren om Lisse leefbaar en dynamisch te houden. Bij de binnenstedelijke ontwikkellocaties wordt aandacht besteed aan voldoende parkeerruimte en de opgaven voor waterkwaliteit en kwantiteit. Bedrijfslocaties in het stedelijk gebied worden zoveel mogelijk uitgeplaatst naar bedrijventerreinen, zodat in Lisse het wonen centraal komt te staan.

Conclusie Toekomstvisie en Structuurvisie

Het behoud van de bedrijfswoning voor het totale woningbestand betekent een bescheiden bijdrage voor wat betreft het op peil houden van het woningbestand van de gemeente in hetgeen gunstig is voor de mogelijkheden tot doorstroming. Dit bestemmingsplan draagt dus bij aan de doelstelling van toekomstvisie en structuurvisie.

3.5.3 Woonvisie Lisse (2011)

De oude woonvisie dateert van 2007 en is – onder meer door de economische crisis en de gewijzigde marktomstandigheden – in 2011 geactualiseerd. De woonvisie 2011 is een sterk uitvoeringsgericht beleidsdocument en zoekt nadrukkelijk aansluiting bij de behoefte op de woningmarkt. De gemeente geeft aan welke woningen nodig zijn

om de Lissenaren die nu en de komende jaren een woning zoeken te huisvesten. Er wordt duidelijk gemaakt welke van deze woningen er al staan en welke woningen nog toegevoegd moeten worden. Bijzondere aandacht krijgen de huisvesting van starters, huishoudens met een middeninkomen en ouderen met en zonder zorgvraag. De ambities in de woonvisie worden aan de hand van vijf thema's geclusterd.

A Doelgroepen

- Vergroten kans voor starters de komende drie jaar;
- Behoud voldoende sociale huurwoningen voor huisvesting lage inkomens;
- Meer mogelijkheden voor middeninkomens voor een wooncarrière binnen de gemeente;

B Wonen, zorg en welzijn

- Voldoende passende woningen voor ouderen die zelfstandig willen wonen;
- In 2020 voldoen aan (lokale) vraag naar woonvormen met zorg;
- Twee woonservicegebieden in Lisse;

C Bestaande voorraad

- Woningvoorraad in 2020 op een hoger energetisch niveau;

D Nieuwbouwprogramma

- Vaststellen woningbouwprogramma met woningen waar op lange termijn behoefte aan bestaat;
- Vergroten realisatiekans projecten sociale woningbouw;

E Woon- en leefomgeving

- Verbeteren kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Conclusie

Er worden in dit plan geen beperkingen opgelegd ten aanzien van de woningcategorieën. Zodoende is een uitwisseling tussen de categorieën mogelijk. Tevens wordt een bescheiden bijdrage aan het op peil houden van het woningbestand van de gemeente geleverd, hetgeen gunstig is voor de mogelijkheden tot doorstroming. Dit bestemmingsplan helpt dus mee de doelstelling uit de Woonvisie te realiseren.

3.5.4 Mantelzorg (2006)

De gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van 30 maart 2006 verzocht om de mogelijkheid te onderzoeken voor huisvestingsvormen ten behoeve van de mantelzorg. In de samenleving blijkt steeds meer behoefte te ontstaan naar woonvormen, waarbij zorg kan worden verleend aan bijvoorbeeld afhankelijke familieleden of kennissen. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan het in- of aanwonen van hulpbehoevende ouders bij hun volwassen kinderen. Dergelijke vormen van zorg worden aangeduid met de term mantelzorg.

Bij mantelzorg is het soms wenselijk om extra woonruimte te creëren bij de woning, door bijvoorbeeld aanbouwen of bijgebouwen geschikt te maken om in te wonen. Het gaat om mantelzorg aan ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, zonder leeftijdsgrens. Hierdoor wordt tegemoetgekomen aan sociale woonwensen, kan langer zelfstandig worden gewoond en het voorkomt isolement en vereenzaming. Daarnaast verlicht het de druk op de bouw van woningen voor senioren en op de bestaande woningvoorraad. In het gemeentelijk beleid hoeft geen sprake te zijn van een familierelatie tussen zorgverlener en zorgontvanger, zoals een ouder-kindrelatie. Er dient sprake te zijn van een aantoonbare zorgbehoefte. De bewijslast

van de noodzaak tot mantelzorg ligt nadrukkelijk bij de aanvrager. De gemeente heeft wel als beleid uitgesproken dat de regeling praktisch en ruimhartig wordt geïnterpreteerd.

Het gebruik van het aan- en bijgebouw komt voor het verlenen van mantelzorg te vervallen zodra de noodzaak (door verhuizing of overlijden) er niet meer is. Gebruik anders dan ten behoeve van mantelzorg valt buiten de reikwijdte van de afwijking en is daarmee in strijd met de bestemming. De gemeente kan hiertegen een bestuursrechtelijk handhavingstraject instellen. Bij het verlenen van de afwijking zal dit nadrukkelijk onder de aandacht van de aanvrager worden gebracht.

Conclusie

De afwijkingsmogelijkheid voor mantelzorg is opgenomen in de regels bij dit bestemmingsplan.

3.5.5 Kruimelbeleid (2010)

Deze notitie “kruimelbeleid” bestaat uit een lijst van verschillende toelaatbare bouwwerken waarbij objectieve, eenduidige en meetbare criteria zijn opgenomen. Als een aanvraag aan de criteria voldoet kan vergunning worden verleend. Het kan gaan om uitbreidingen bij woningen, zwembaden, kassen, speeltoestellen etcetera. Steeds mag de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig worden aangetast en mag het belang van derden (buren) niet worden aangetast.

Conclusie

Omdat het in het beleid om bouwwerken gaat die niet rechtstreeks in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, maar pas na het verlenen van een (buitenplans) afwijkingsbesluit heeft dit voor dit bestemmingsplan geen gevolgen.

3.5.6 Beroep aan huis

Van oudsher wordt bij woningen geaccepteerd dat bepaalde beroepen die niet of nauwelijks hinder voor de woonomgeving opleveren, uitgeoefend mogen worden vanuit een deel van de woning. Het gaat dan om beroepen als huisarts en notaris, de zogenaamde 'vrije' beroepen. Er zijn werkzaamheden of activiteiten denkbaar die niet onder de vrije beroepen vallen, maar wel aan huis kunnen worden uitgevoerd. Hiervoor is toestemming van de gemeente nodig. Bij de beoordeling van verzoeken, bekijkt de gemeente vooral of de activiteiten het woongenot in een buurt of wijk niet verstoren. Verder gelden de hieronder genoemde regels en voorwaarden.

- 1 Detailhandel en horeca zijn uitgesloten;
- 2 Het mag slechts gaan om activiteiten die door een (hoofd)bewoner van de woning worden uitgeoefend;
- 3 Bedrijven waarvoor een milieuvergunning nodig is, mogen zich niet aan huis vestigen;
- 4 Er moet worden uitgegaan van een bedrijf waar slechts één persoon (de bewoner van het huis) werkzaam is (uitzondering voor bijvoorbeeld dokters- of tandartsassistenten);
- 5 Het gebruik moet zich beperken tot een ondergeschikt deel van de woning (ten hoogste 25% van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 40 m²);

- 6 Neemt de burger een aangebouwde garage in gebruik, dan moet deze op eigen terrein in ieder geval één parkeerplaats hebben;
- 7 Als het om de uiterlijke aspecten gaat, moet het gebruik van de woning voor een bedrijf aan huis passen bij het woonkarakter van het huis. Reclame-uitingen zijn dus niet toegestaan;
- 8 Het bedrijf aan huis mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer in de wijk. Het mag ook geen (onevenredige) parkeerdruk veroorzaken;
- 9 Het uitoefenen van een beroep en/of activiteit aan huis mag alleen plaatsvinden tussen 7.00 uur 's ochtends en 20.00 uur 's avonds.

Conclusie

Voor zover deze voorwaarden ruimtelijk relevant zijn en vertaald kunnen worden in het bestemmingsplan, zijn deze opgenomen.

Conclusie gemeentelijk beleid

Uit bovenstaande blijkt, dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

4 Haalbaarheid

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieu-aspecten

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

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

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

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

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

Het plan maakt planologisch gezien een extra burgerwoning mogelijk. De woning is een activiteit die is genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde (2.000 woningen), de ligging van het plan in het centrum, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. De omvang van de voorgenomen ontwikkeling brengt geen zodanige productie van afvalstoffen, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen met zich mee op basis waarvan belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2.2 *Bedrijven en milieuzonering*

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

- 1 Past de nieuwe functie in de omgeving?
- 2 Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Richtinggevend hierin is de methodiek zoals uiteengezet in de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering (2009)”. In deze publicatie zijn bedrijfsmatige activiteiten ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot gevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

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

Ad 1. Past de nieuwe functie in de omgeving?

Het perceel heeft momenteel een agrarische functie waarbij een bedrijfswoning is toegestaan. Dit wordt een gewone burgerwoning. De Omgevingsdienst West-Holland heeft het plan beoordeeld. Hierbij is gekeken naar de activiteiten van het naastgelegen bedrijf. De activiteiten van het naastgelegen bedrijf worden inpandig uitgevoerd. Hierdoor vormt het geluid van de inpandige activiteiten geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming. Laden en lossen is in het Activiteitenbesluit uitgezonderd van toetsing. Het maximale geluidsniveau tijdens de passage van een vrachtauto zal boven de 70dBA liggen en daarmee duidelijk merkbaar zijn. Gezien het geringe aantal bewegingen en het feit dat bij verkeer op de openbare weg niet hoeft te worden getoetst aan de maximale geluidsniveaus is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Ad2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

De woonfunctie is geen functie waarvan een milieubelastende werking uitgaat. Ze past daarom in de omgeving.

Conclusie

Het initiatief is haalbaar wat betreft bedrijven en milieuzonering.

4.2.3 Bodem

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Eventueel aanwezige bodemverontreiniging kan grote invloed hebben op de keuze van een bepaalde functie en/of uitvoerbaarheid van een plan. Ter plaatse wordt reeds gewoond; er vinden voorts geen grondroerende werkzaamheden plaats. Er is derhalve geen (verkennend) bodemonderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.2.4 Gezondheidsrisico's bij spuitzones

De woning ligt op enige afstand van gronden die in gebruik zijn of kunnen worden genomen voor agrarische bollenteelt. De vraag doet zich voor in hoeverre de teelt kan leiden tot overlast. In feite moet het achterliggend perceel (dat voorheen planologisch een geheel vormde met de woning) hier ook bij worden betrokken, aangezien met dit bestemmingsplan een nieuwe planologische situatie ontstaat. De woning grenst daardoor direct aan gronden voor bollenteelt.

Op 29 januari 2014 is een rapport verschenen van de Gezondheidsraad. Uit dat rapport blijkt dat nog weinig bekend is over gewasbeschermingsmiddelen en de gevolgen voor de gezondheid voor omwonenden. Nader onderzoek is nodig. Aangegeven wordt dat de minimaal gewenste afstanden (50 m) eigenlijk onvoldoende onderbouw kunnen worden en er op dit moment geen goed gemotiveerde richtafstanden zijn. De Gezondheidsraad adviseert dat de kennis en naleving van de regels met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen moet verbeteren en dat de communicatie tussen agrariër en buur meer aandacht verdient. Men stelt wel dat de overheid bufferzones kan instellen, maar over de grootte hiervan kan en durft de raad niets te zeggen. Het blootstellingsrisico is namelijk afhankelijk van meerdere factoren zoals gebruikte middelen, gebruikte spuittechniek, windsnelheid en windrichting. Daardoor kan er geen globale (of specifieke) richtlijn worden gegeven die wetenschappelijk kan worden onderbouwd. In het kader van ruimtelijke ordening is dus elke afstand in feite arbitrair.

Het telen van bollen kent sowieso vanuit de VNG-publicatie geen specifieke richtafstanden voor milieuzonering. Wel bestaat jurisprudentie waarin qua richtafstand wordt aangesloten op de richtafstand voor het telen van fruit. In deze jurisprudentie wordt voor bollenteelt qua richtafstand aangesloten bij fruitteelt doordat niet voldoende aangetoond waarom bij het telen van bollen kon worden afgeweken van de richtafstand die geldt voor fruitteelt. Er dient echter wel een verschil te worden gemaakt tussen bollenteelt en fruitteelt. Reden dat dit niet in de jurisprudentie naar voren komt is dat in het specifieke geval niet is ingegaan op de essentiële verschillen tussen het telen van bollen en het telen van fruit. In Lisse is bollenteelt een zeer ruim vertegenwoordigde agrarische functie. Van oudsher zijn Lisse en bollenteelt met elkaar verbonden. Het aanhouden van een richtafstand van 50 meter zorgt dat in Lisse op vele plekken geen gevoelige functies meer mogelijk zijn. In de praktijk binnen de gemeente Lisse blijkt dat bollenteelt en gevoelige functies wel samengaan. De reden waarom bij bollenteelt wel kan worden afgeweken van de richtafstand heeft te maken met de afstand tot de grond van de spuitactiviteiten, het spuiten bij afwezigheid van wind en de zeer korte spuitperiode. De richtafstand voor de teelt van fruit en bollen uit de genoemde juris-

prudentie komt voort uit de spuitzone in het kader van gewasbescherming. Het gebruik van chemicaliën is hiervan de oorzaak. Het gebruik van chemicaliën bij bollenteelt beslaat slechts een zeer korte periode (2 à 3 weken) van het jaar. Het betreft de periode dat de bollen in bloei staan. Bij fruitteelt is deze periode veel langer doordat het gewas boven de grond blijft groeien en meer en langer bescherming nodig heeft. Hierbij wordt het spuiten van bollen alleen uitgevoerd bij windstilte, omdat anders de chemicaliën “wegwaaien”. Bij fruitteelt dat veelal op stam (bomen) wordt gekweekt, is het “wegwaaien” minder erg, doordat de naastgelegen fruitbomen dit sneller zullen opvangen. Ook vindt het spuiten van bollen plaats op een afstand van maximaal 50 cm boven de grond om “wegwaaien” te voorkomen. Door deze wijze van spuiten, is de kans op overlast van chemicaliën nihil. Bij fruitteelt is de hoogte waarop gespoten wordt veel hoger, waardoor “wegwaaien” sneller zal plaatsvinden. Om deze reden wordt het verantwoord geacht af te wijken van de van de richtafstand ten aanzien van bollenteelt.

Conclusie

Het aspect spuitzone werpt derhalve geen belemmering op.

4.2.5 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van nieuwe geluidgevoelige bebouwing niet hoger mag zijn dan 48 dB, dan wel een nader vast te stellen hogere waarde. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur hebben op grond van de Wet geluidhinder geen wettelijke onderzoekszone.

De Wgh heeft tot doel geluidhinder te voorkomen en te beperken tot aanvaardbare geluidsniveaus. In de Wgh zijn hiervoor twee soorten grenswaarden opgenomen:

- *Voorkeursgrenswaarde*¹: Deze waarde garandeert een vrij goede woon- en leefsituatie binnen de invloedssfeer van een geluidsbron (wegen, spoorwegen, enz).
- *Hoogste toelaatbare geluidbelasting*: Deze waarde geeft de hoogste gevelbelasting weer waarvoor een hogere waarde kan worden aangevraagd.

De grenswaarden zijn onder andere afhankelijk van de geluidsbron (weg- of railverkeer), de ligging van de geluidgevoelige bebouwing (stedelijk of buitenstedelijk gebied) en het type geluidgevoelige bebouwing. In de onderstaande tabel zijn voor woningen de voorkeursgrenswaarden en de meest voorkomende hoogste toelaatbare geluidbelastingen uit de Wgh voor wegverkeer en uit het Bgh voor railverkeer weer gegeven.

¹ De term voorkeursgrenswaarde stond in de Wgh tot 1-1-2007. Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Eén van de wijzigingen bestond uit het feit dat de term ‘voorkeursgrenswaarde’ werd vervangen door ‘ten hoogst toelaatbare geluidbelasting’. Om verwarring te voorkomen en de leesbaarheid te verhogen wordt in dit akoestisch onderzoek de term voorkeursgrenswaarde gebruikt.

	Wegverkeer	Railverkeer
Stedelijk gebied		
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)	55 dB (art. 4.9 lid 1)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting	63 dB (art. 83 lid 2)	68 dB (art. 4.10)
Buitenstedelijk gebied		
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)	55 dB (art. 4.9 lid 1)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting	53 dB (art. 83 lid 1)	68 dB (art. 4.10)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting bij een agrarische bedrijfswoning	58 dB (art. 83 lid 4)	n.v.t.

Overzicht van de grenswaarden uit de Wgh en het Bgh

De nieuwe woning is gelegen in Buitenstedelijk gebied. In het kader van het aspect akoestiek heeft de Omgevingsdienst West-Holland gekeken naar de geluidsbelasting. De verkeersintensiteit is ter plaatse laag zodat deze niet is opgenomen op de Regionale Verkeersmilieukaart. Verkeerslawaaï vormt geen belemmering om de bestemming te wijzigen naar Wonen. Daarnaast is de woning niet gelegen in een zone van spoorlijn, gezoneerd industrieterrein of aandachtgebied voor luchtverkeerslawaaï.

Conclusie

Het aspect geluid is geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.2.6 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) is in hoofdstuk 5, onder titel 5.2. het onderdeel luchtkwaliteitseisen opgenomen. Het doel hiervan is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Hiertoe zijn grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof (PM₁₀) opgenomen. Een belangrijk onderdeel hierbij is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke maatregelen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Tevens bevat het NSL alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren door er voor te zorgen dat per 2011 (fijnstof) en per 2015 (stikstofdioxide) overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Bij het NSL hoort de digitale monitoringstool. Met deze tool kan inzicht worden gekregen in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van een plan.

In het geval er minder dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg worden gerealiseerd is bijlage 3B van Regeling “niet in betekenende mate” van toepassing.

Resultaat onderzoek

Het plan betreft het mogelijk maken van een woning. Gelet op het gestelde in bijlage 3B van de Regeling “niet in betekenende mate” draagt dit plan “niet in betekenende mate” bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wm.

Conclusie

Mede gezien de lage achtergrondwaarde voor luchtkwaliteit in de gemeente Lisse kan op voorhand worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit voor dit plan geen belemmering zal vormen.

4.2.7 Externe veiligheid

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

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

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

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

Hierbij wordt verder extra aandacht aan de bescherming van bijzonder kwetsbare groepen geschonken. Naast het belang van de externe veiligheid spelen bij deze verantwoording ook ruimtelijke en economische belangen een rol.

Naast het binnen acceptabele grenzen houden van risico's wordt binnen het externe veiligheidsbeleid ingezet op het (proactief) voorkomen van het ontstaan van niet acceptabele risico's. Omgevingsplannen kunnen hier mede aan bijdragen door risicovolle functies en –activiteiten waar mogelijk ruimtelijk te scheiden van kwetsbare functies en bevolkingsconcentraties.

Tot slot wordt binnen het externe veiligheidsbeleid aandacht besteed aan het beperken van de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen mocht dit toch optreden. Dit door bij bedrijfs-, vervoers- of omgevingsplannen (proportioneel) aandacht te besteden aan bron-, bouwkundige en bestrijdingsmaatregelen en aan zelfredzaamheid in relatie tot de omvang van het groepsrisico.

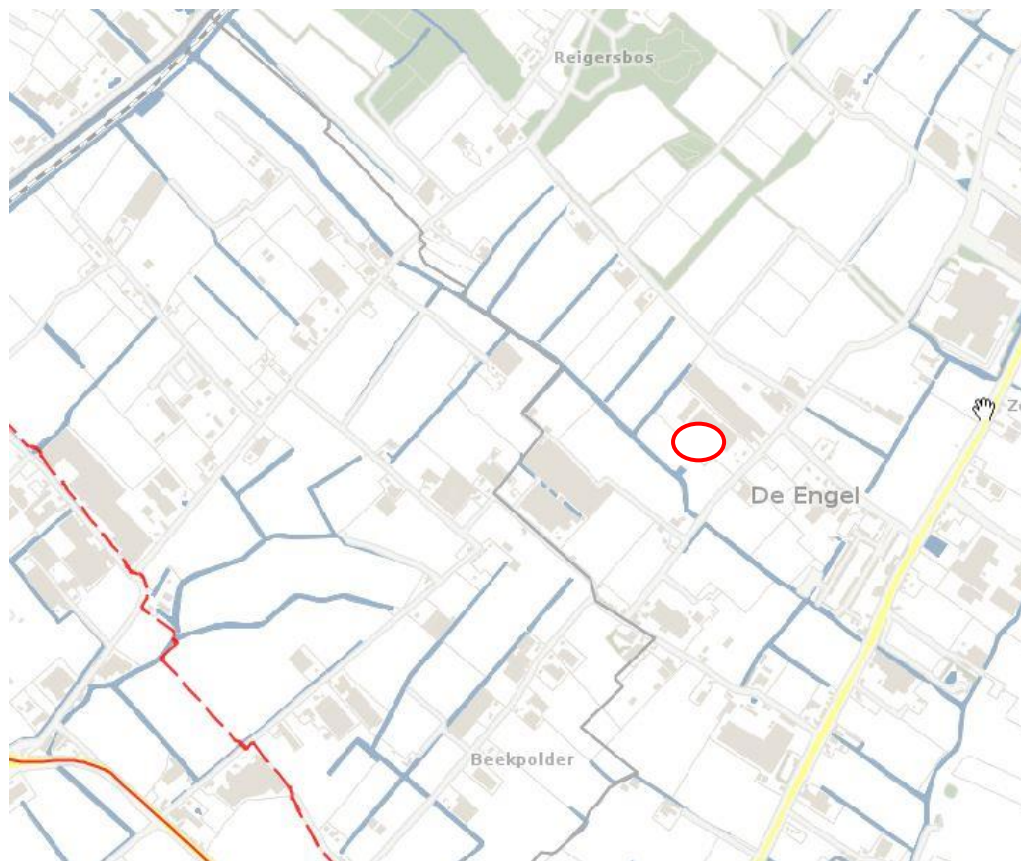
Resultaten onderzoek

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting, of buisleiding. Zie navolgende uitsnede van de provinciale risicokaart.



Uitsnede risicokaart, plangebied in de rode cirkel

Aangezien er in de huidige situatie al gewoond wordt en dit in de toekomst ook zo zal blijven zal het groepsrisico niet veranderen.

Conclusie

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

4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Barro/Bro)

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

In artikel 3.1.6 Bro is geregeld, dat:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied voorziet in een actuele regionale behoefte. Hiervoor wordt verwezen naar de woningbouwmonitor van de provincie Zuid-Holland 2012 voor de regio Holland Rijnland (http://www.zuid-holland.nl/woningbouwafspraken_hr.pdf). De provincie Zuid-Holland monitort de voortgang van haar ambities op het gebied van wonen. Deze ambities zijn verwoord in de Woonvisie 2011-2020 (zie hiervoor paragraaf 3.3.1). In het laatste deel wordt de voortgang van de door de provincie met regio's gemaakte woningbouwafspraken beschreven. In deze monitor onderzoek wordt geconcludeerd dat er voor de regio Holland Rijnland (waar de gemeente Lisse binnen ligt) voor de termijn tot aan 2019 een behoefte van 28.650 woningen is. Ingezoomd op het type landelijk wonen is de behoefte 4.392. Voor zowel de behoefte als geheel als het type landelijk wonen, blijkt dat de (zachte en harde plancapaciteit plus reeds gerealiseerde woningen) achterblijft bij de daadwerkelijke behoefte. Er zijn nog 4.076 landelijke woningen nodig, waarbij voorzien wordt in 2.000, zie navolgende tabel. Geconcludeerd wordt derhalve dat dit plan voorziet in de leniging van een kwantitatieve en kwalitatieve actuele regionale behoefte. Daarmee zijn de eerste twee stappen van de ladder van duurzame verstedelijking doorlopen. Het plan voldoet aan de genoemde eisen.

Tabel 1 Vraag en ontwikkeling woningvoorraad per woonmilieu

	Centrum stedelijk	Buiten centrum	Groen stedelijk	Dorps	Landelijk	Totaal
Netto vraag 2010-2019 naar woonmilieus	3.761	8.234	1.899	8.564	4.392	26.850
Netto toename in de periode 2010-2011	81	1.278	988	960	316	3.623
Procentuele realisatie in de periode 2010-2011	11%	78%	260%	56%	36%	67%
Resterende netto toename 2012-2019	3.680	6.956	911	7.604	4.076	23.227
Planaanbod 2012-2019 in 2012 (bruto cijfers)	1.420	9.220	4.900	10.070	2.300	27.910
Woonmilieubalans Indicatie (bruto / netto)	-2.260	2.264	3.989	2.466	-1.776	4.683

4.3.2 Ecologie

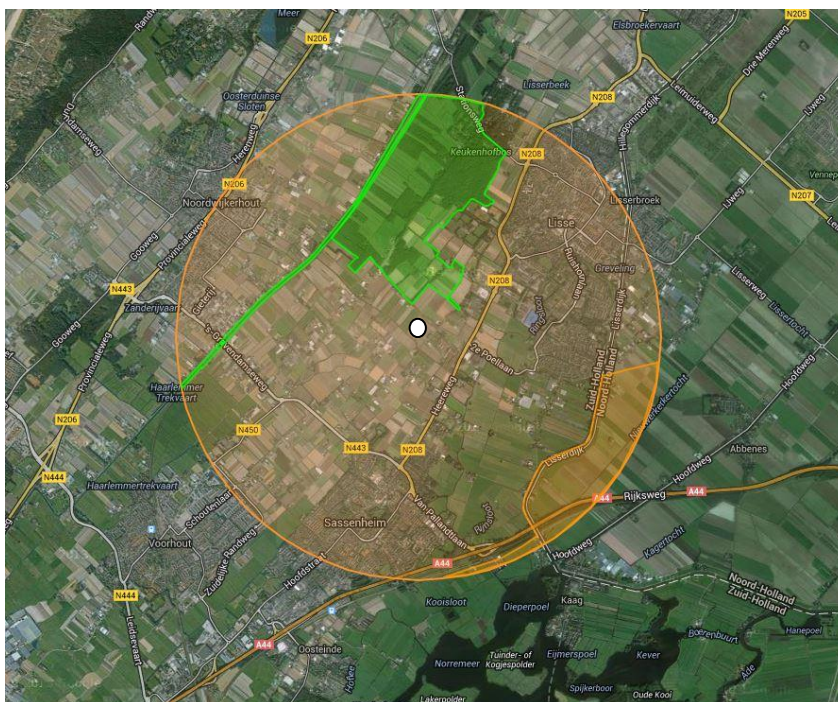
Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 aangewezen zijn als Natura 2000-gebied. Er geldt in dergelijke gebieden een verbod om handelingen of projecten te realiseren of te verrichten die, gelet op instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van deze richtlijn-gebieden kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten die in dit gebied leven. Tevens kunnen gebieden zijn aangewezen op basis van de Europese Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn (Vogelrichtlijngebieden zijn inmiddels geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998). De soortenbescherming is geïmplementeerd in de Flora- en Faunawet.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde gelegen natuurgebied betreffen de bosgebieden van het Keukenhofbos. Dit gebied is aangewezen als EHS² en ligt op circa 600 meter ten noorden van het plangebied. Effecten van de plannen op de EHS zijn gezien de ligging buiten de EHS, de tussenliggende wegen, bebouwing en sportvelden (reeds aanwezige verstoring) en kleinschalige ingreep uit te sluiten. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ruim circa 5 kilometer afstand en betreft het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid. Op basis van de afstand (5 km), tussenliggende reeds versturende elementen (wegen, agrarische bedrijven, bebouwing) en de kleinschalige ingreep zijn negatieve effecten op het Natura 2000-gebied uit te sluiten.

Voorts ligt ten oosten van Lisse enige gronden die door het Rijk zijn opgenomen in het "Groene Hart". Vanwege de eerder genoemde redenen zijn ook geen negatieve effecten te verwachten op het Groene Hart.

² EHS: een netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is om in Nederland in 2020 meer dan 750.000 hectare aan EHS-gebieden te hebben.



EHS (groen) en Groene Hart (oranje). Bron: Alterra

De afstand van het plangebied tot deze gronden is namelijk zodanig groot, dat van invloed geen sprake is. Bovenal wordt het Groene Hart van het plangebied afgescheiden door de drukke N208, waardoor er geen invloed is.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora- en faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 diersoorten en planten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten als gevolg van een ruimtelijke ingreep, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken. Omdat voor het aanpassen van de bestemming geen daadwerkelijke fysieke ingrepen hoeven worden gepleegd zal er ook geen sprake zijn van invloed op de aanwezige flora en fauna. Aantasting van de vaste rust- en verblijfplaats van beschermde soorten kan worden uitgesloten.

Conclusie

Het onderwerp ecologie werpt gelet op bovenstaande geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.3.3 Water

Inleiding

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de “watertoets”: de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies. In de waterparagraaf worden de uitkomsten van het overleg opgenomen. In het kader van dit bestemmingsplan zal overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland plaatsvinden. De resultaten van dit overleg zullen in deze paragraaf worden opgenomen. Deze waterparagraaf geeft allereerst een beschrijving van het beleid op het gebied van water op verschillende bestuursniveaus.

Europees beleid- Kaderrichtlijn Water

De waterkwaliteit legt een claim op het gebruik van de ruimte. De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf december 2000 van kracht en heeft als doel te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden waarin op een duurzame manier met het gebruik van water wordt omgegaan. Uitvoering geven aan de verplichtingen van de Kaderrichtlijn is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden en geldt als een resultaatsverplichting. De wateren binnen de EU moeten in 2015 aan de in de KRW gestelde eisen voldoen.

Rijksbeleid- Nationaal Bestuursakkoord Water 2003

In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.

Provinciaal beleid- Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015

In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdoggaven:

- 1 Waarborgen waterveiligheid;
- 2 Zorgen voor mooi en schoon water;
- 3 Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- 4 Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene

Hart en de Zuidvleugel van de Randstad. De rol van de gemeente hierbij ten aanzien van ruimtelijke plannen is proactief sturen op de waterthema's die zij van belang acht. Ook dicht de provincie hierbij een belangrijke rol toe aan de waterbeheerders in het kader van de watertoets bij lokale en regionale initiatieven.

Beleid Rijnland- Waterbeheerplan

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities zijn voor de komende planperiode en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil 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.

In 2009 is een nieuwe Keur en Beleidsregels 2009 in werking getreden. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuiven de bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken 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:

- 1 Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- 2 Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- 3 Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website van Rijnland.

Overig beleid Hoogheemraadschap

Naast het Waterbeheerplan heeft het Hoogheemraadschap diverse beleidsregels en algemene regels om de waterbelangen te waarborgen. Een belangrijke beleidsregel betreft de beleidsregel voor compensatie in open water. Initiatieven met een toename van verharding tot 500 m² in stedelijk gebied hoeven niet in watercompensatie te voorzien. Bij een toename van verharding vanaf 500 m² dient 15% van de toename in open water te worden gecompenseerd. Uiteraard dient ook aandacht te worden geschonken aan waterkeringen en beschermingszones. Ook voor dempingen heeft het Hoogheemraadschap een beleidsregel opgesteld.

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

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

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is primair verantwoordelijk voor het waterbeheer in het plangebied en draagt zorg voor duurzame veiligheid tegen en met het water en voor blijvend genoeg water van goede kwaliteit op de juiste plaats. Naast planologische bescherming van de bestaande waterlopen en hoofdwatertgangen met een beschermde zone gelden ook de voorschriften uit de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Waterstructuur

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

Water in relatie tot ontwikkelingen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt en/of waarbij het waterbergend vermogen afneemt, moeten maatregelen worden getroffen om de negatieve effecten (grotere aan- en afvoer van water) te voorkomen. Uitgangspunt is dat dit plaatsvindt in het plangebied. Indien een initiatiefnemer meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² verhard oppervlak wil aanleggen, dient de initiatiefnemer minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water (de zogenaamde 15% regel). Tevens dienen gedempte watertgangen 1 op 1 te worden gecompenseerd.

Er is een afkoppelplan voor het optimaliseren van de afkoppelkansen waarbij wordt meegelift met infrastructurele projecten. Het streven is om aan de afkoppeldoelstellingen van Rijnland te voldoen. Bij nieuwbouwon ontwikkeling wordt hemelwater niet aangekoppeld op de riolering en geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar oppervlaktewater. Lisse en Rijnland stimuleren particulieren actief om hun eigen verhard oppervlak ook af te koppelen.

Overleg Hoogheemraadschap van Rijnland

Dit bestemmingsplan incl. waterparagraaf is ter toetsing voorgelegd aan het Hoogheemraadschap in het kader van het artikel 3.1.1 Bro overleg. Zie hoofdstuk 6.

Conclusie

Er verandert niets aan de situatie ter plaatse; alleen de bestemming van de bestaande bebouwing wordt aangepast. Er vindt dus geen toename van de verharding plaats. Ook blijft het watersysteem gelijk.

Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.3.4 Archeologie

Wettelijk kader

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

Deze inventarisatie is bedoeld als een verfijning van het verwachtingsbeeld van de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) en de Cultuur Historische Waardenkaart (CHW) van de provincie Zuid-Holland, en de landelijke Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) waarin de stedelijke gebieden niet gekarteerd zijn. De nota resulteert in een archeologische beleidskaart waarin per gebied de *archeologische verwachting* wordt weergegeven. Dat is iets anders dan een archeologische waarde. Deze kan immers pas worden vastgesteld wanneer grondroerende werkzaamheden daadwerkelijk plaatsvinden.

Situatie plangebied

De strandwallen in Lisse zijn voor een groot deel afgegraven en/of omgezet. Er is veen gewonnen, er zijn weteringen gegraven en er werden nieuwbouwwijken gebouwd zonder dat hier structureel en systematisch archeologisch onderzoek aan vooraf ging. De langzaam toenemende bewustwording van het (niet meer om te draaien) verlies van het cultureel erfgoed heeft in Nederland, en daarbuiten, geleid tot de opstelling en ondertekening van het Verdrag van Malta in 1992. Het archeologisch potentieel ('wat valt er nog te ontdekken?') van Lisse moet hoger ingeschat worden dan de grootschalige verstoringen doen vermoeden. Delen van de strandwal zijn nog intact: bij het Keukenhofbos, het Reigersbos, langs de flanken van de strandwal en onder de historische dorpskern. Bovendien kunnen in de strandvlakte, onder het veen, op kleine duinen en strandwallekes nog bewoningsresten uit de Prehistorie aanwezig zijn.

Omdat het plan niet voorziet in fysieke ingrepen kan wordt gesteld dat er geen archeologische resten zullen worden verstoord. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Wel zal de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" met een functie-aanduiding 'specifieke vorm van waarde 3' en 'specifieke vorm van waarde 4' uit het huidige bestemmingsplan worden overgenomen in dit bestemmingsplan. Hiermee wordt er voor gezorgd dat bij eventuele toekomstige bouwactiviteiten binnen de regels van de bestemming wonen de eventuele aanwezige archeologische waarden worden beschermd op dezelfde manier zoals dat nu gebeurt in het bestemmingsplan Landelijk gebied.

Voor het gehele plangebied geldt voorts de wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de Monumentenwet 1988, hetgeen inhoudt dat ook in geval geen archeologisch vooronderzoek vereist is en er toch archeologische overblijfselen ouder dan 50 jaar bij bouwwerkzaamheden aangetroffen worden, deze bij Onze Minister gemeld dienen te worden.

Conclusie

Het bestemmingsplan is haalbaar wat betreft archeologie.

4.3.5 Cultuurhistorie

Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, is per 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen of ruimtelijke onderbouwingen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond, maar ook met waarden boven de grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een plangebied, en daar conclusies aan moeten verbinden voor het bestemmingsplan.

Het beleid met betrekking tot de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en/of ensembles van Lisse is gericht op behoud van het bestaande cultuurhistorische en/of architectonische beeld inclusief behoud van de bestaande maatvoering van het pand of, indien er geen afbreuk van de bestaande cultuurhistorische waarde plaatsvindt, versterking en/of herstel van het oorspronkelijke straat- en gevelbeeld en de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur.

Samengevat zijn doorgaans de volgende enkele aspecten bepalend voor het straat- en gevelbeeld:

- a Bouwmassa: hetgeen zich uit in goot- en bouwhoogtes en kapvormen;
- b Structuur: hetgeen zich uit in parcellering en voorgevelrooilijnen;
- c Detaillering en materiaalgebruik (soort baksteen, dakkapellen, versieringen etc.);
- d Waardevolle groenelementen (zoals laanbeplanting).

Het gehele complex, het woonhuis en de achtergelegen bollenschuur, zijn aangemerkt als gemeentelijke monument. Het betreft een op een oprijlaan gelegen complex bestaande uit een woonhuis en een bollenschuur. Het woonhuis bestaat uit twee lagen met een plat dak, de bollenschuur heeft drie lagen onder een plat dak. Aan de linkerzijde bevindt zich een uitgebouwde erker met plat dak. Het betreft een inmiddels zeldzaam geworden voorbeeld van een oud type bollenschuur met drie bouwlagen, gebouwd in ca. 1930.

Het complex is niet meer efficiënt in te richten voor een agrarische functie. De woning is daardoor niet meer als bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf aan te merken, er is tenslotte geen agrarisch bedrijf meer op de locatie. Om leegstand van de woning, en daarmee waarschijnlijk verpaupering, te voorkomen is derhalve het mogelijk maken van een ander gebruik van de woning noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin en werkt derhalve mee aan het behoud van het gemeentelijk monument.

Conclusie

De cultuurhistorische waarden in het plangebied worden door het bestemmingsplan beschermd en er wordt voldoende rekening mee gehouden. Door een woonbestemming toe te kennen, krijgt het perceel een toekomstbestendige bestemming, die een basis biedt voor behoud en onderhoud van de panden. De cultuurhistorisch waardevolle panden blijven op die manier bewaard. Een stukje geschiedenis van Lisse en een specifieke periode van de bollensector, waarin zij floreerde, blijft zodoende ook zichtbaar.

4.3.6 Verkeer en parkeren

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren. In het kader van een goede leefbaarheid geldt dat hinder in de omgeving zoveel mogelijk moet worden voorkomen.

Verkeer

De bedrijfswoning wordt een burgerwoning, hiermee verandert het aantal verkeersbewegingen niet. Sterker nog, door de bedrijfsbeëindiging neemt het aantal verkeersbewegingen af.

Parkeren

De bedrijfswoning wordt een burgerwoning, hiermee verandert het aantal benodigde parkeerplaatsen niet c.q. de behoefte neemt af. Het parkeren vond en vindt in de toekomst plaats op het eigen terrein.

Conclusie

Conclusie is dat, gelet op bovenstaande, het plan haalbaar is wat betreft verkeer en parkeren.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke onderbouwing dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is relevant de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

5.2 Beoordeling plan

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

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde en wordt het opstellen van het bestemmingsplan door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente Lisse zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van dit bestemmingsplan. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten.

5.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het bouwplan is voldoende aangetoond.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties. Er is reactie ontvangen van het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Omgevingsdienst West-Holland. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft geen opmerkingen bij het plan en geeft een positief wateradvies. Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De Omgevingsdienst merkt op dat de titel van paragraaf 4.2.4 niet “geur” zou moeten heten omdat het gaat om gezondheidsrisico's bij spuitzones. De titel van deze paragraaf is gelet hierop aangepast.

6.2 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen ontvangen.

6.3 Conclusie

Het bestemmingsplan wordt geacht maatschappelijk uitvoerbaar te zijn.

7 Wijze van bestemmen

7.1 Inleiding

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

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

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

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

7.2 Algemene methodiek

Verbeelding

Op de verbeelding heeft het perceel de bestemmingen Wonen’, ‘Wonen - Erf’ en ‘Tuin’ gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels.

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

2. Bestemmingsregels.

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

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

3. Algemene regels.

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels en uitsluiting inzake de aanvullende werking van de bouwverordening.

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

7.3 Specifieke regeling dit bestemmingsplan

De planregels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen in voorgaande paragraaf beschreven is. Dit bestemmingsplan maakt een burgerwoning aan de Achterweg-Zuid 86 mogelijk. Er is daarom een bestemming "Wonen" opgenomen voor het hoofdgebouw; de achtertuin heeft de bestemming "Wonen - Erf" gekregen en de voortuin de bestemming "Tuin".

Er is hierbij in 1^e instantie aangesloten bij de regeling uit de planregels van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied". Dit houdt in dat het hoofdgebouw- de woning- is voorzien van de bestemming Wonen en een bouwvlak. Het hoofdgebouw dient dus binnen het bouwvlak te worden opgericht. De inhoud bedraagt maximaal 750 m³. Dit is inclusief eventuele aan- en uitbouwen, die overigens ook aanwezig mogen zijn op het erf. Het erf heeft de bestemming "Wonen - Erf" gekregen. Bedoeld wordt de gronden die zich bevinden achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, de woning. De voortuin heeft de bestemming "Tuin" gekregen, hier mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bij elke woning mag 50 m² aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd. Zo ook in dit plan. De vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mogen zowel worden gerealiseerd op de bestemming "Wonen" als binnen de bestemming "Wonen - Erf". De aanwezige garage soupeert deze

bouwmogelijkheid in de huidige situatie (bijna) op. De aanwezige bollenschuur is specifiek aangeduid met een aanduiding 'bijgebouw'. De bollenschuur wordt bijgebouw bij de woning en zou dus vallen onder de "erfbebouwingsregeling". Aangezien slechts 50 m² erfbebouwing is toegestaan, zou de bollenschuur onder het overgangsrecht komen, hetgeen niet de bedoeling is. De bedoeling is dat de bollenschuur behouden blijft. Ze moet dus een positieve bestemming krijgen, hetgeen met de aanduiding 'bijgebouw' is geregeld. In de regels is geregeld dat naast de reguliere 50 m², ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' de gronden geheel mogen worden gebouwd met een bijgebouw in de vorm van een bollenschuur, waarbij de bestaande goot- en bouwhoogte als maximaal toelaatbaar gelden (deze bedragen immers ook meer dan het algemene regime voor bijgebouwen voorschrijft). Het toegestane gebruik van de bollenschuur is tevens van belang. Het reguliere gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een woning, zoals schuur, garage, opslag van fietsen, tuinmateriaal, e.d., is uiteraard toegestaan, maar de grote omvang en inhoud van de bollenschuur geeft aanleiding na te denken over hoe de schuur gebruikt kan en mag worden in de toekomst. Duidelijk is, dat ter plaatse slechts één woning, ofwel één huishouden is toegestaan. Verhuur van kamereenheden of afzonderlijke appartementen in de schuur is niet toegestaan. Wel wordt na afwijking Bed&Breakfast toegestaan en bij recht is op kleinschalige schaal opslag van bollen toegestaan. Dit gebruik vindt nu plaats en past ook bij het cultuurhistorische karakter van de bollenschuur. De opslag mag echter niet leiden tot een zelfstandig bedrijfsmatig karakter; de opslag moet dus ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Dit wordt bepaald door te kijken naar de omvang van de opslag en de uitstralingseffecten (verkeer).

Voor de gronden die in het bestemmingsplan "Landelijk gebied" een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" hebben gekregen is deze bestemming en aanduiding opnieuw opgenomen. Dit houdt in dat wanneer hier grondroerende werkzaamheden plaatsvinden er nader archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Voor sommige (bouw)werkzaamheden is geen onderzoek nodig.

Ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van waarde 3 ligt deze grens bij werkzaamheden tot 100 m² en minder diep dan 0,3 m, ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van waarde 4 is de grens 500 m² en tot 0,3 m. Het "strengere" regime voor gronden met aanduiding specifieke vorm van waarde heeft te maken met grotere verwachting (kans) dat er archeologische relictten in de grond kunnen zitten. I.c. heeft dit te maken met de ligging nabij een historische weg, waarvan het logisch is te veronderstellen dat de kans op historische menselijke occupatie/activiteiten groter is dan in het achterland.