

# Toelichting bestemmingsplan Oranjelaan 74 Lisse



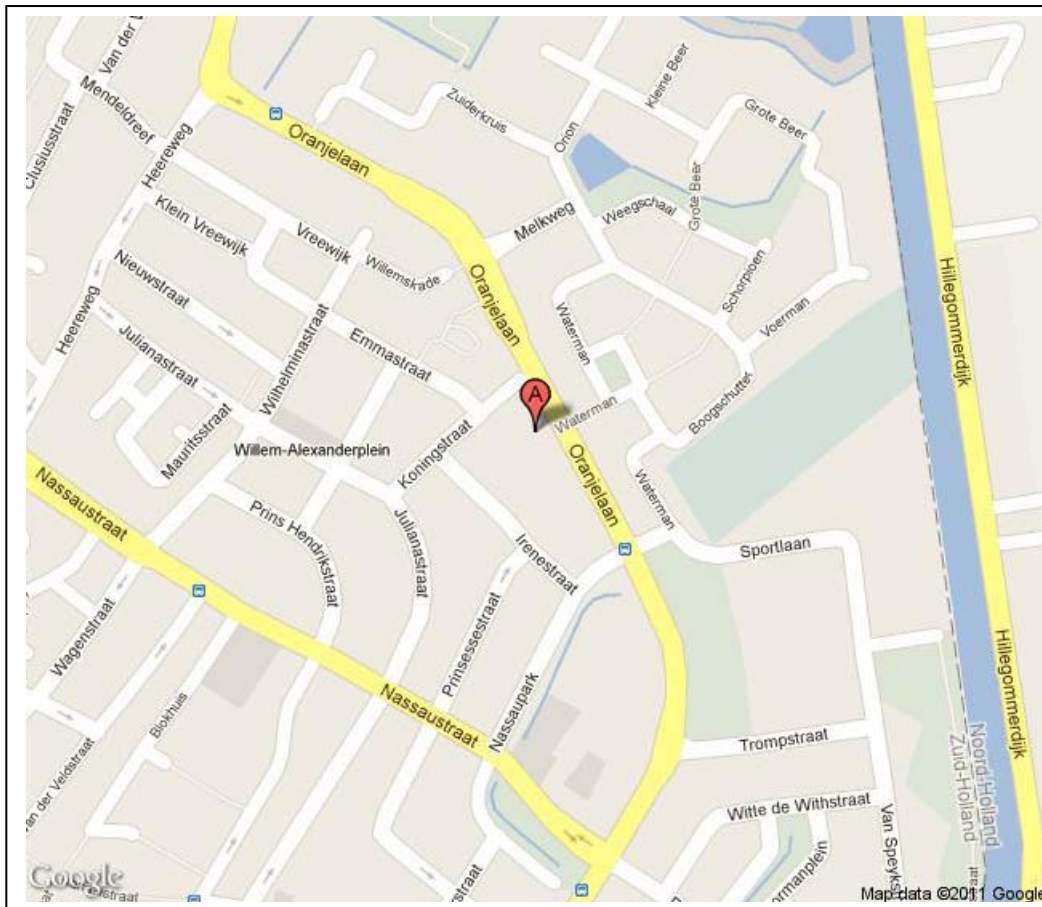
NL.IMRO.0553bpdooranjelaan74-vax1

<b>INHOUDSOPGAVE</b>	<b>PAG.</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Beknopte projectomschrijving	3
1.2 Aanleiding en doelstelling	3
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
<b>2. Beschrijving plangebied en bouwplan</b>	<b>5</b>
2.1 Inleiding	5
2.2 Ontstaansgeschiedenis	5
2.3 Huidige situatie	5
2.4 Toekomstige situatie (bouwplan)	6
<b>3. Beleidskader</b>	<b>9</b>
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Regionaal beleid	11
3.5 Gemeentelijk beleid	14
<b>4. Milieu, Water en Natuur</b>	<b>18</b>
4.1 Bodem	18
4.2 Geluid	18
4.3 Luchtkwaliteit	20
4.4 Bedrijven en milieuzonering	20
4.5 Externe veiligheid	21
4.6 Waterhuishouding	22
4.7 Flora en fauna	25
4.8 Groen	26
4.9 Geur	26
<b>5. Overige aspecten</b>	<b>27</b>
5.1 Verkeer	27
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	27
5.3 Kabels en leidingen	28
<b>6. Juridische toelichting</b>	<b>29</b>
6.1 Juridische planopzet	29
6.2 Bestemmingswijzer	29
6.3 Plantoetsing en handhaving	29
<b>7. Uitvoering</b>	<b>30</b>
7.1 Economische uitvoerbaarheid	30
7.2 Planschade	30
<b>8. Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening</b>	<b>31</b>
<b>9. Bijlagen bij toelichting</b>	<b>32</b>

# 1. Inleiding

## 1.1 Beknopte projectomschrijving

Het plangebied Oranjelaan 74 ligt in de bebouwde kom van Lisse. Het is gelegen aan de Oranjelaan op de hoek van de Koningstraat. Het bouwplan voorziet in een (starters) appartementencomplex met twee hoofdgebouwen, bestaande samen uit 38 wooneenheden. Het complex bestaat uit een halfverdiepte parkeergarage met daarop 3 bouwlagen. De bestaande bebouwing op deze locatie (voormalig garagebedrijf) wordt afgebroken.



Planlocatie (met letter A globaal aangegeven)

## 1.2 Aanleiding en doelstelling

Venezijde Projectontwikkeling B.V. te Lisse heeft bij de gemeente Lisse een verzoek ingediend tot het herstructureren van het plangebied. De gemeente Lisse heeft aangegeven hieraan in principe mee te willen werken door middel van een bestemmingsplanwijziging. Daarbij dient te worden voldaan aan de door de gemeente gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals deze zijn neergelegd in de notitie van SAB van 9 maart 2011. Op deze voorwaarden wordt nader ingegaan in paragraaf 2.5.5.

Door te kiezen voor totale nieuwbouw voor het plangebied kan er een mooie samenhang met de omgeving worden gemaakt, zodat dit stedenbouwkundig een meerwaarde oplevert.

### **1.3 Het (vigerende) bestemmingsplan**

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Lisse Dorp 2010'. Het voorliggende bestemmingsplan dient de herstructurering van het plangebied mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan is gebaseerd op het door de gemeente Lisse gehanteerde 'Handboek digitale bestemmingsplannen'. Hierin verwijst de gemeente naar de RO standaarden 2008, zoals SVBP, IMRO, STRI.

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart)
- Planregels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

### **1.4 Leeswijzer**

Deze toelichting omvat een omschrijving op hoofdlijnen van het plangebied en het plan (hoofdstuk 2). Het relevante beleid voor het plangebied (hoofdstuk 3) en een omschrijving van de aspecten Milieu, Water en Natuur (hoofdstuk 4) en in hoofdstuk 5 van deze toelichting een beschrijving van overige omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 is een juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 7 omvat de aspecten planschade en economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschreven.

## **2. Beschrijving plangebied en bouwplan**

### **2.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden en aandachtspunten.

### **2.2 Ontstaansgeschiedenis**

Lisse ligt op een grenszone van zand- en veengronden; het was destijds een aantrekkelijke vestigingsplaats. De kern van Lisse ligt op de meest oostelijke strandwal. De oude cultuurgronden, voor zover nog niet geheel verdwenen, bezitten een onregelmatige blokvormige verkaveling. Deze verkaveling is voor een deel nog herkenbaar in het wegen/stratenpatroon van Lisse. De bebouwing heeft zich aanvankelijk lineair aan deze straten ontwikkeld. Naderhand is centrumvorming opgetreden en vonden er buurtgewijze ontwikkelingen plaats. Oude watergangen bepaalden en bepalen mede het patroon van Lisse. Binnen het patroon van wegen en waterlopen is ten gevolge van het tijdsverloop een grote variatie ontstaan van woonwijken, die een weergave zijn van het tijdsbeeld en de opvattingen over het wonen in de verschillende decennia. Kenmerkend is het overwegende noord-zuid gerichte patroon van de belangrijkste wegen en waterlopen. Bebouwing heeft zich hieraan lineair ontwikkeld maar daarna ook projectmatig.

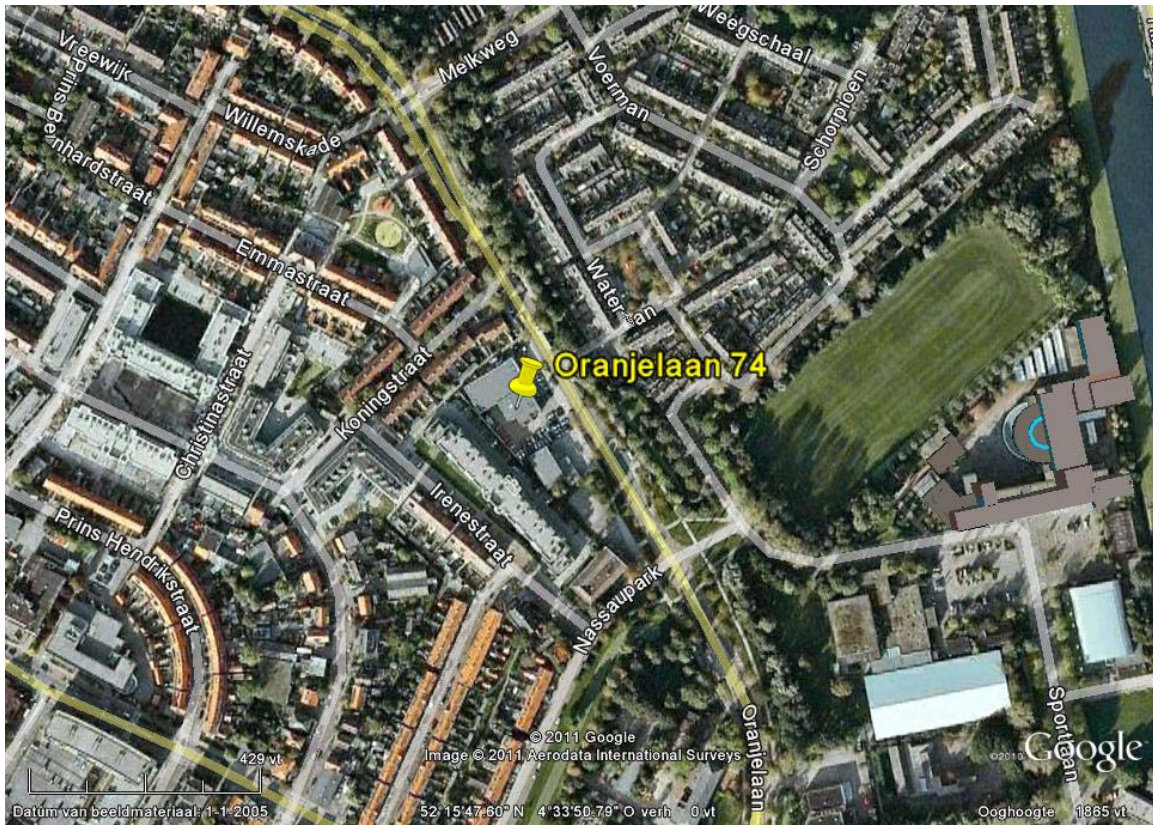
Het plangebied maakt geen deel uit van de oorspronkelijke kern, maar ligt daar net iets ten noordoosten van. Het grenst aan de Oranjelaan, de oostelijke ontsluitingsweg van het centrum. Het plangebied ligt aan de rand van de Wilhelminabuurt. Dit gebied ligt binnen de oostelijke centrumring en wordt omsloten door de Oranjelaan, Heereweg en Nassaustraat. De buurt behoort tot het oudere gedeelte van het plangebied. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige hoofdstructuur zijn de grote straatlengten van de belangrijkste wegen en het knikken en verspringen van het stratenpatroon. Het gebied is onderverdeeld in meerdere delen, waarbij aan de oostelijke rand met name het gevarieerde functiepatroon, de schaal en de vorm van de bebouwing opvalt. Centraal in het gebied ligt de Julianastraat die met zijn bocht en grote lengte een herkenbaar element in het stratenpatroon vormt. Ter hoogte van de kruising met de Wilhelminastraat en Christinastraat heeft herontwikkeling plaatsgevonden waarbij de bestaande stedenbouwkundige structuur en de bebouwing zijn gemoderniseerd. Langs de Nassaustraat bevindt zich voorts een noordelijke uitloper van het winkelcentrumgebied van Lisse bestaande uit dienstverlenende bedrijven. In het plangebied staat momenteel een leegstaand pand, eerder in gebruik als garagebedrijf/showroom.

### **2.3 Huidige situatie**

Het plangebied is, zoals eerder aangegeven, gelegen aan de Oranjelaan, nabij de hoek met de Koningstraat. De huidige bebouwing, bestaande uit een bedrijfsopstal met één bouw-



laag, zal worden gesloopt. Hierna is op een luchtfoto het plangebied aangeduid en worden beelden gegeven van de huidige situatie.



**Plangebied Oranjelaan 74**



**Beelden huidige opstal plangebied**

## 2.4 Toekomstige situatie (bouwplan)

Het bouwplan voorziet in een appartementencomplex met 38 wooneenheden en parkeer-gelegenheid; de doelgroep is in principe starters. De complex bestaat uit twee bouwblöcken met ieder een begane grond en halfverdiepte parkeergelegenheid met daarop 3 bouw-

lagen. Parkeren zal geheel op eigen terrein worden opgelost. Het plan is grotendeels op de Oranjelaan georiënteerd. Om een indruk te scheppen zijn hierna beelden en plattegronden van het bouwplan weergegeven.



**Situatietekening bouwplan**



**Beeld zijde Oranjelaan**



**Beeld zijde achterkant woningen Koningstraat**



**Plattegrond begane grond**



**Plattegrond eerste verdieping**





**Plattegrond tweede verdieping**



**Plattegrond derde verdieping**

De bebouwing is 5 meter uit de noordelijke (zijde Koningstraat) en westelijk perceelsgrens gesitueerd. Aan de zuidzijde (naast de school) is een afstand van 6 meter in acht genomen. Aan de noordzijde bedraagt de bouwhoogte 9 meter over een breedte van tenminste één travée; daarmee wordt een passende overgang naar de bestaande aangrenzende rijwoningen gemaakt. Aan de westzijde bedraagt de bouwhoogte maximaal 9 meter tot aan 8 meter uit de perceelsgrens; dit ook om een passende overgang naar de bestaande aangrenzende appartementen te maken.

Aan de zuidzijde wordt het bouwplan op de Oranjelaan ontsloten. De strook ter breedte van 5 meter tussen de bebouwing van het bouwplan en de grens met de percelen aan de Koningstraat zal een groene invulling krijgen. De hoogte van de bebouwing bedraagt maximaal 12 meter. De appartementen hebben een minimale bruto vloeroppervlakte van 65 m<sup>2</sup>.

Aan zowel de noord- als zuidzijde van het plan is rekening gehouden met een opstelplaats voor de brandweer in geval van calamiteiten. Over deze opstelplaatsen is overleg geweest met de Brandweer Hollands Midden.



## **3. Beleidskader**

### **3.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

### **3.2 Rijksbeleid**

#### Nota Ruimte (2006)

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020-2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groen Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op 'ontwikkelingsplanologie' en minder op 'toelatingsplanologie'. Daarnaast is het landelijke beleid gericht op het optimaal benutten van het huidige bebouwde gebied. Door de kleine afstanden in combinatie met toenemende verstedelijking en ruimtelijk-economische ontwikkeling zijn verschillende steden in Nederland min of meer aaneen gegroeid. Zo ontstaat enerzijds het beeld van 'Nederland als één grote stad' en anderzijds roepen de overwegend lage dichtheden en de eenvormigheid een beeld van ontstedelijking en fragmentatie op. Deze ontwikkeling is niet alleen ongunstig voor het draagvlak voor voorzieningen en de economie, maar heeft ook een negatieve invloed op het culturele erfgoed van Nederland, het historische nederzettingenpatroon en het kenmerkende en gevarieerde ruimtelijke beeld. Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur, aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. Het eerste punt is van belang voor de voorgestane ontwikkeling in Lisse. Ook het optimaal benutten van huidig bebouwd gebied is hier concreet aan de orde.

Het rijksbeleid is er mede op gericht om starters op de woningmarkt te ondersteunen. Het draagt ook bij aan de doorstroming op de woningmarkt.

Het bouwplan voldoet dan ook aan uitgangspunten van het rijksbeleid in het algemeen en aan de Nota Ruimte in het bijzonder.

#### Luchthavenbesluit Schiphol (LIB)

De projectlocatie ligt buiten het beperkingengebied dat in het Luchthavenindelingenbesluit Schiphol (LIB, laatstelijk gewijzigd in 2004 Stbl 2004/432) is vastgesteld. Er hoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met de bepalingen uit het LIB.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten gemeenten, provincies en rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen, "Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte". De provincie Zuid Holland heeft de structuurvisie op 2 juli 2010 vastgesteld. Zij vervangt de streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte. Het uitgangspunt van de Structuurvisie is "lokaal wat kan, provinciaal wat moet"; in de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen. Deze structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen.

Het plangebied valt binnen de bebouwingscontouren van Lisse. Op de functiekaart van de provincie is te zien dat er ter plaatse een aanduiding stads en dorpsgebied geldt. Binnen dit stedelijk netwerk vindt bundeling van stedelijke activiteiten plaats en ligt de nadruk op differentiëren in typen woon-, werk- en voorzieningenmilieus. Het doel is te komen tot vitalisering van het stedelijke gebied. De ruimtelijke belangen zijn vastgelegd in de bijbehorende verordening.

#### Verordening Ruimte

Zoals gezegd ligt het plangebied binnen de bebouwingscontouren en bevat geen onderwerpen die strijdig zijn met de Verordening.

De conclusie is dan ook dat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat.

### Woonvisie 2011-2020

Op 12 oktober 2011 heeft Provinciale Staten van Zuid-Holland de Woonvisie 2011-2020 vastgesteld. In deze woonvisie zijn ambities en doelstellingen voor wonen in Zuid-Holland tot 2020 vastgelegd. Sinds 2008 is het beleidsveld wonen sterk in beweging. De woningmarkt en daarmee ook de noodzakelijke doorstroming is nagenoeg tot stilstand gekomen. Woningen staan langer te koop en prijzen dalen. Ondanks de crisis is tot 2010 doorgebouwd; daarna is de nieuwbouw gestagneerd. De crisis op de woningmarkt is niet in zijn geheel te wijten aan de economische recessie. Onderzoek toont aan dat de woningmarkt structureel is veranderd. Aan de vraagkant is kwaliteit belangrijker geworden. Ook veranderen demografische voorspellingen. In sommige landelijke regio's van Zuid-Holland daalt de bevolkingsomvang. Anticiperend beleid is nodig evenals een verbreding van de focus van alle woonpartners: van alleen woningen bouwen naar verbeteren van de leefomgeving. Het uitgangspunt was dat alle bevolkingsgroepen kunnen beschikken over een passende woning. De invulling daarvan was zowel kwantitatief, in de vorm van een woningbouwprogramma, als kwalitatief, met onder andere aandacht voor doelgroepen. Deze veranderingen vormden aanleiding voor de provinciale woonvisie.

Volgens de visie vindt in delen van Zuid-Holland 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. 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.

Het bouwplan voorziet in starterswoningen in de nabijheid van het centrum van Lisse. Voorzieningen liggen op acceptabele afstand. Gesteld kan worden dat het bouwplan past binnen de Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020.

### **3.4 Regionaal beleid**

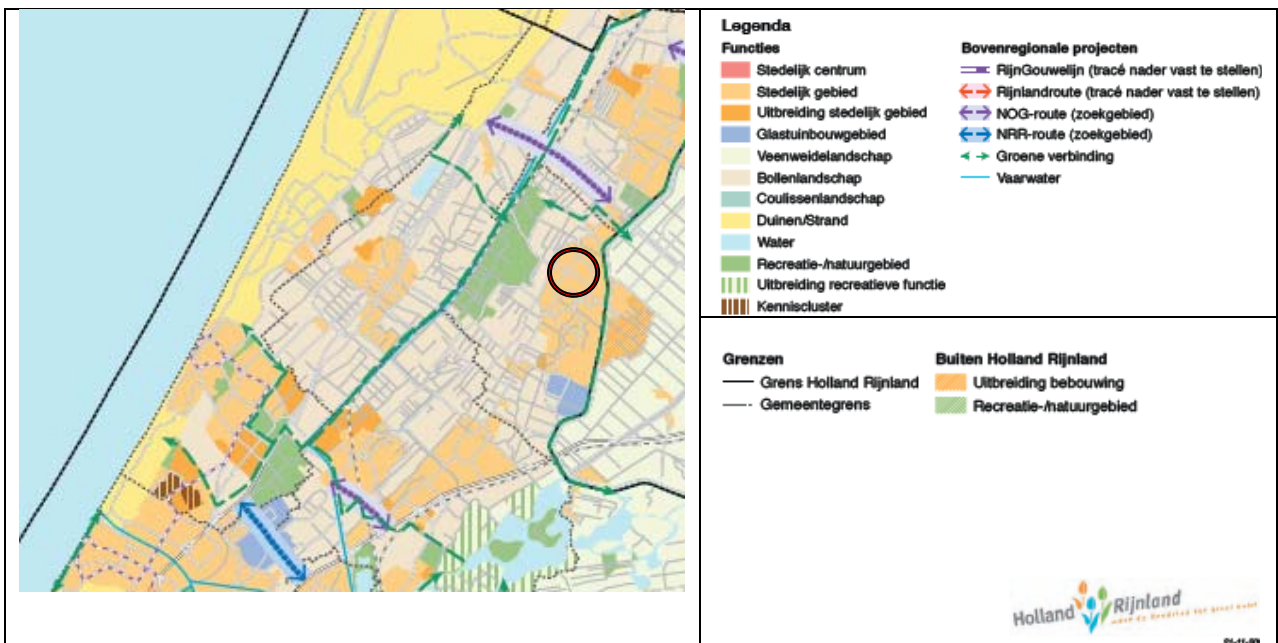
#### Holland Rijnland: Regionale structuurvisie 2020

Het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland werkt namens en voor de twaalf gemeenten in de gelijknamige regio, te weten: Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude (totaal bijna 400.000 inwoners). Doelstelling van Holland Rijnland is de kwaliteit van wonen, werken, ondernemen en recreëren van burgers, bedrijven en instellingen in het gebied te bevorderen. Holland Rijnland biedt het kader waarbinnen de gemeenten op deze terreinen kunnen samenwerken om efficiencyvoordelen te behalen, overleg en afstemming te plegen en streekbelangen te behartigen.

In juni 2009 heeft het bestuursorgaan Holland Rijnland in de Regionale structuurvisie 2020 (RSV) een gezamenlijke visie op de ruimtelijke toekomst van de regio gegeven. De RSV is het gemeenschappelijke toetsingskader van alle regiogemeenten. Op basis hiervan worden voortaan alle ruimtelijke ontwikkelingen in Holland Rijnland tot 2020 getoetst. Deze visie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:

1. Holland Rijnland is een top woonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. groen blauwe kwaliteit staat centraal;
5. de Bollenstreek en Veenweide en Plassen blijven open;
6. twee speerpunten voor economische ontwikkeling: Kennis en Greenport;
7. verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Zoals hierna is te zien op de kaart van de regionale structuurvisie, valt het plangebied binnen het stedelijke gebied. Het plan past binnen de doelstelling om de kwaliteit van wonen, werken, ondernemen te bevorderen.



kaart Regionale structuurvisie 2020; planlocatie is globaal met rode omcirkeling aangegeven

### Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw

De gemeenten Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnwoude, Teylingen, Voorshoten en Zoeterwoude hebben gezamenlijk op initiatief van de Milieudienst West-Holland een regionaal beleidsplan op het gebied van Duurzame Stedenbouw ontwikkeld. Reeds bestaande afspraken met betrekking tot onder andere het Klimaatbeleid en het Re-



gionaal DuBo “Plus”-richtlijn werden aangevuld met ambities en maatregelen op het schaalniveau van stedenbouw. Met het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS) als inspiratiebron en procesinstrument zijn in een aantal bijeenkomsten/workshops proces en –prestatie-afspraken geformuleerd, die de basis vormen voor het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS).

Het beleidskader koppelt een communicatiestrategie en inhoudelijke ambities (*basis- en extra* ambitieniveau) aan de fasering van het planproces, waarbij een goede procesbeheersing cruciaal is. Op basis van het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw kunnen voor elke ruimtelijke opdracht in de gebouwde omgeving (vanaf één ha grondoppervlak en  $\geq 10$  woningen en/of  $\geq 5000$  m<sup>2</sup> bedrijvigheid) duurzame prestaties met de ontwikkelaar en andere partijen worden afgesproken. Gemeenten, ontwikkelaars, ontwerpers en bouwers kunnen nu zelf aan de hand van de afgesproken ambities een pakket maatregelen samenstellen met de hoogste winst voor ruimtelijksociale-, milieu- en economische kwaliteit.

Het onderhavige bouwplan met 38 wooneenheden valt daarmee niet onder dit beleidskader en is daarmee ook niet in strijd.

#### Regionale woonvisie Holland Rijnland 2009-2019

De samenwerkende gemeenten in de regio (Hillegom, Kaag en Braasem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude) en Holland Rijnland presenteren in de Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 (vastgesteld 28 oktober 2009) hun visie op de gewenste ontwikkelingsrichting van de woningmarkt. De visie is voortgekomen uit de behoefte aan het afstemmen van nieuwbouw- en herstructureringsplannen. De woonvisie maakt inzichtelijk welke kwantitatieve en kwalitatieve vragen er in de woningmarkt leven en hoe de woningbouwplannen daarop kunnen aansluiten. De visie draagt bij aan versterking van de woonkwaliteiten in de Randstad en sluit aan bij verschillende bovenregionale visies, zoals Randstad 2040, de verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel en de woonvisie van de provincie Zuid-Holland. Daarnaast wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met andere parallelle beleidstrajecten en ontwikkelingen die van invloed zijn op de woningmarkt.

De Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 dient meerdere doelen:

- De samenwerkende gemeenten en Holland Rijnland stellen een perspectief vast dat zij met elkaar delen: visie, doelstellingen en afspraken.
- De Woonvisie vormt een basis voor het vaststellen van het kwantitatieve en kwalitatieve bouwscenario en voor nadere afstemming over het bouwscenario gedurende de uitvoering.
- Formulering van afspraken over de wijze waarop de regiogemeenten zich verantwoordt over de uitvoering en over de wijze waarop we reageren op ontwikkelingen in de woningmarkt.
- De Woonvisie is het richtinggevende beleidskader voor corporaties, projectontwikkelaars, bewoners en niet in de laatste plaats, voor de regiogemeenten.
- De Woonvisie dient, samen met de Regionale Structuurvisie, als beleidsmatig kader voor de regio-inzet richting het Rijk, bijvoorbeeld bij Verstedelijkingsafspraken.

Volgens de visie willen de regiogemeenten en Holland Rijnland voldoende woningen bouwen om de in de Regionale Structuurvisie gehanteerde groei van de regionale woningbehoefte op te vangen. Het gaat om 24.240 woningen tot 2020 (in totaal 33.000 woningen van 2000 tot 2020). Er wordt ingezet op een passend aanbod aan woningen en woonmilieus. Om een passend aanbod te creëren als antwoord op de woningvraag van alle doelgroepen betekent dit: meer onderscheidende woonmilieus en een grotere variatie aan woningen. Daar de planlocatie bedoeld is voor de ontwikkeling van starterswoningen kan worden gesteld dat het bouwplan past binnen deze visie.

### **3.5 Gemeentelijk beleid**

#### Woonvisie Lisse 2011

Op 24 november 2011 heeft de gemeenteraad van Lisse de 'Woonvisie Lisse 2011' vastgesteld. De visie is beïnvloed door de economische crisis en de gewijzigde marktomstandigheden; ze is sterk uitvoeringsgericht en sluit aan op de behoefte op de woningmarkt. Daarnaast is de woonvisie de basis voor het maken van nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties. Een van de thema's van de nota is het vergroten van de kans voor starters op de woningmarkt. Daarbij denkt de gemeente aan het inzetten van de starterslening, aan (beperkte) nieuwbouw voor starters en het bevorderen van de doorstroming uit de goedkopere woningen door nieuwbouw van middeldure huur- en koopwoningen. Het bouwplan sluit geheel op deze wens aan.

#### Bestemmingsplan Lisse Dorp 2010

Vigerend bestemmingsplan voor de kern van Lisse (waartoe ook het plangebied behoort) is het bestemmingsplan Lisse Dorp 2010. Dit plan kent aan het plangebied deels de bestemming Bedrijf (B) en deels de bestemming Maatschappelijk (M) toe.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn (in casu) bestemd voor bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging', nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter.

#### Strijdigheid plan met de bestemming Bedrijf (B).

De strijdigheid van het bouwplan met de volgens het bestemmingsplan Lisse Dorp 2010 togedachte bestemming Bedrijf (B) is gelegen in het feit dat :

- er geen (gestapelde/meergezins) woningen zijn toegestaan;
- het bouwplan kent geen maximale goothoogte; de (bouw)hoogte van het bouwplan bedraagt deels 9 en deels 12 meter;
- het bouwplan niet past binnen het bouwvlak (met name aan de voor en achterzijde).

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn (in casu) bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, speelvoorzieningen, parkeervoorzie-

ningen, ontsluitingswegen, paden en water. De maximale goothoogte bedraagt 8 meter. Het bouwvlak mag 100% worden bebouwd.

### Strijdigheid plan met de bestemming Maatschappelijk (M).

De strijdigheid van het bouwplan met de volgens het bestemmingsplan Lisse Dorp 2010 togedachte bestemming is gelegen in het feit dat :

- er geen (gestapelde/meergezins) woningen zijn toegestaan;
- het bouwplan kent geen maximale goothoogte; de (bouw)hoogte van het bouwplan bedraagt deels 9 en deels 12 meter;
- het bouwplan niet past binnen het bouwvlak.

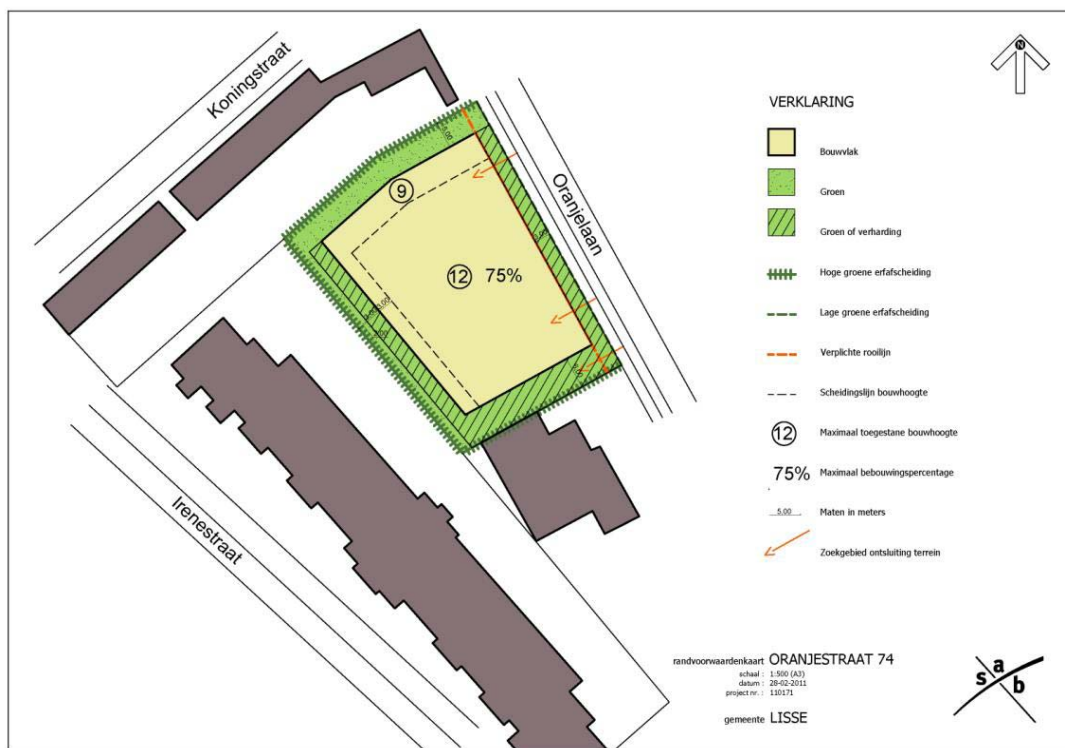
### Randvoorwaarden en uitgangspunten

Voor de invulling van het plangebied heeft de gemeente Lisse de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden/kaders gesteld en neergelegd in de eerder genoemde notitie van SAB van 9 maart 2011 .

### **Stedenbouwkundige randvoorwaarden**

Het realiseren van startersappartementen op deze locatie is goed mogelijk mits aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan. Onderstaande randvoorwaardenkaart geeft deze randvoorwaarden grafisch weer. De randvoorwaardenkaart is ook op schaal als bijlage bij deze notitie opgenomen.

### Positionering en Oriëntatie



- Alle bebouwing is gepositioneerd binnen het aangegeven bouwvlak;

- De bebouwing staat dus minimaal 5 meter uit de noordelijke en westelijke perceelsgrens en minimaal 6 meter uit de zuidelijke perceelsgrens;
- De bebouwing volgt de rooilijn van de aangrenzende woning; parallel aan de Oranjelaan en op ca. 3 meter van de perceelsgrens;
- De bebouwing is georiënteerd op de Oranjelaan en indien een tweede vleugel wordt toegepast ook op de achterzijde van de appartementen aan de Irenestraat.

#### *Bouwmassa*

- De bouwhoogte bedraagt maximaal 12 meter;
- Aan de noordzijde bedraagt de bouwhoogte maximaal 9 meter over een breedte van tenminste één travee, dit om een passende overgang naar de bestaande aangrenzende rijwoningen te creëren;
- Aan de westzijde bedraagt de bouwhoogte maximaal 9 meter tot aan 8 meter uit de perceelsgrens, dit om een passende overgang naar de bestaande aangrenzende appartementen te creëren;
- Indien het gebouw wordt opgetild raken aan de zijde van de Oranjelaan 1 of 2 traveeën met hun volledige voetafdruk de grond;
- Indien het gebouw wordt opgetild worden er op enkele punten de gevels doorgetrokken tot de grond.
- Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 75% van het aangegeven bouwvlak.

#### *Ontsluiting en Parkeren*

- Er is sprake van één toegang voor autoverkeer, deze ligt aan de Oranjelaan;
- De toegang voor autoverkeer is toegestaan aan de uiterste zuidzijde van het perceel of op een locatie waar hij onder het gebouw doorloopt;
- Het parkeren ligt uit het zicht van de Oranjelaan;
- Er worden minimaal 1.4 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd.

#### *Woonkwaliteit*

- Indien het gebouw wordt opgetild en er sprake is van meerdere vleugels dient de ruimte tussen de vleugels ingericht te worden als een “tuindek”;
- Indien het gebouw uit meerdere vleugels bestaat dient de ruimte tussen de vleugels bij voorkeur niet overdekt te zijn en te voorzien in voldoende lichttoetreding voor de appartementen;
- Iedere woning heeft een minimale bruto vloeroppervlakte van circa 65 m<sup>2</sup>.

#### *Bergingen*

- Bergingen maken onderdeel uit van het gebouw, separate gebouwen voor bergruimte zijn niet toegestaan.

#### *Erfafscheidingen*

- Aan de noord- west- en zuidzijde is er sprake van een groene of begroeide erfafscheiding van tenminste 1.8 meter hoog (niet voorbij voorgevelrooilijn);
- Aan de voorzijde van het gebouw (oostzijde, Oranjelaan) is er sprake van een groene erfafscheiding van maximaal 1 meter hoog;
- Aan de noordzijde is er sprake van een groenstrook van minimaal 5 meter breed;
- Aan de westzijde is er sprake van een groenstrook van minimaal 2 meter breed;
- De ruimte tussen de verplichte groenstroken en het bouwvlak heeft een overwegend groen karakter. Verharding is binnen dit vlak wel toegestaan.

Voor het plangebied geldt volgens de Welstandsnota Lisse 2004-1 een regulier welstands niveau; het gebied wordt aangemerkt als ‘rechte wijken’ (gebied 6). De bestaande bebouwing betreft geen object dat door vorm of positie waardevol is. Het bouwplan bete-



kent een betere, esthetisch en functioneel, meer passende invulling van het plangebied in relatie tot de omgeving.

Het ontwerp van het bouwplan heeft de goedkeuring van de gemeentelijke welstandsge-delegeerde.

## 4. Milieu, Water en Natuur

### 4.1 Bodem

Het plangebied is onderzocht op de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen uit de NEN 5740; het rapport is als bijlage bijgevoegd. Op basis van de beschikbare gegevens is hierbij uitgegaan van de hypothese verdacht terrein met puntbronnen en het overige terrein onverdacht. Het geheel aan onderzoeksresultaten (o.a. veldwaarnemingen, aanvullende historische informatie en analyseresultaten getoetst aan het desbetreffende kader) geeft aanleiding de gestelde hypothese te verwerpen.

In zowel de boven- als de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties barium, zink, xylenen en naftaleen aangetoond. Het criterium voor nader onderzoek wordt echter niet overschreden, nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt derhalve als adequaat beoordeeld.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw. De constatering dat bepaalde gehalten de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan wel consequenties hebben bij eventuele grondafvoer; de vrijkomende grond is buiten het perceel niet noodzakelijkerwijs multifunctioneel toepasbaar. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal bij afvoer van de grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.

### 4.2 Geluid

#### *Verkeerslawaaai*

#### Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt omschreven conform de Wet geluidhinder 2007 (Wgh). Voor woningbouw binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden overlegd. De breedte van de zone van een weg wordt omschreven in artikel 74 Wgh:

#### **Artikel 74**

[1] Langs een weg bevindt zich een zone die aan weerszijden van de weg de volgende breedte heeft:

a. in stedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;

.....

#### **Artikel 82**

#### *Voorkeursgrenswaarde*

Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een woning binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde Lden van 48 dB.

Onderhavige situatie betreft woningbouw in stedelijk gebied. Het plangebied bevindt zich binnen een 50 km zone van een weg met 2 rijstroken (Oranjelaan).

Uit akoestisch onderzoek – voor rapport zie bijlage 2 – blijkt dat de geluidbelasting op de voorgevel van het bouwblok direct langs de Oranjelaan 57 dB bedraagt. Op de zijgevels bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 53 dB. De geluidbelasting op de achtergevels van beide gebouwen bedraagt ten hoogste 43 dB en zijn daarmee als geluidluw te beschouwen. De geluidbelasting op de gevels van het achterliggende gebouw (gebouw 2) bedraagt ten hoogste 50 dB en wordt berekend op de linker zijgevel. Uit bovenstaande blijkt dat er bij het gebouw dat direct aan de Oranjelaan is geprojecteerd een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB plaatsvindt op de voor- en zijgevels van het gebouw. Uit de rekenresultaten blijkt dat bij gebouw 2 alleen op de linker zijgevel niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hieruit volgt dat onderzoek naar verdere maatregelen om de geluidbelasting te reduceren noodzakelijk is.

Om de geluidbelasting op de gevels te reduceren zijn de volgende maatregelen denkbaar:

- bronmaatregelen;
- maatregelen in de overdrachtssfeer.

Een bronmaatregel is het toepassen van een geluidarme asfaltsoort. Een dergelijke maatregel kan voor een gering aantal woningen te duur zijn en niet als doelmatig worden beschouwd. Daarnaast zal het toepassen van geluidarm asfalt er niet toe leiden dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. De maatregel is daarmee ook niet doelmatig.

Overdrachtsmaatregelen zijn het plaatsen van een scherm of het zodanig positioneren van het complex dat aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan. Aangezien de voorkeursgrenswaarde op alle bouwlagen wordt overschreden, zal een hoog scherm (minimaal 12 meter) moeten worden toegepast op korte afstand van het complex. Een dergelijk scherm is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst. Ook is onderzocht of het complex in (zuid)westelijke richting geplaatst kan worden, verder van de weg af. Gebleken is dat op het hele perceel de voorkeursgrenswaarde blijvend wordt overschreden vanwege wegverkeerslawaai.

Omdat maatregelen op problemen stuiten van doelmatige of praktische aard, zal een hogere waarde moeten worden vastgesteld door het bevoegd gezag. Om een hogere waarde vast te stellen mag volgens artikel 83, lid 2 Wgh de geluidbelasting niet hoger zijn dan 63 dB vanwege de Oranjelaan. Aangezien de hoogst berekende geluidbelasting 57 dB is, wordt aan deze voorwaarde voldaan. Het college van burgemeester en wethouders is voornemens de hogere waarde ten behoeve van dit plan vast te stellen. Het ontwerpbesluit voor de vaststelling van de hogere waarde ligt gelijktijdig met dit ontwerpbestemmingsplan ter visie. Voor de inhoudelijke aspecten wordt korthedshalve verwezen naar dit ontwerpbesluit.

### *Luchtvaartlawaai*

In paragraaf 3.2 is aangegeven dat de planlocatie niet ligt in het beperkingengebied voor de luchthaven Schiphol; er hoeft geen rekening te worden gehouden met het LIB. De planlocatie ligt ook buiten de zogenaamde 20 Ke-zone.

### 4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 Wm is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c. Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

#### *Conclusie*

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 38 wooneenheden/appartementen. Hiermee wordt het aantal van 1.500 woningen bij lange na niet overschreden. Een specifiek luchtkwaliteitonderzoek hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd. De Wm staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

### 4.4 Bedrijven en milieuzonering

#### *Normstelling en beleid*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009).



In het plangebied is sprake van enkel woningbouw; direct grenzend aan het plangebied zijn een school(aan de zuidzijde) en woningen (aan de west- en noordzijde) gesitueerd. In de verdere omgeving van de planlocatie is geen bedrijvigheid gesitueerd die aan de vestiging van woningen op de planlocatie in de weg zou kunnen staan.

Wat de school aan de zuidzijde van het plangebied betreft hiervoor geldt een zone vanwege geluid met een richtafstand van 30 meter. Het bouwplan komt op 6 meter vanaf de erfgrans met de school te staan. Het schoolplein, waarvan het geluid voornamelijk afkomstig zal zijn tijdens pauzes, ligt echter aan de zuidzijde van het schoolgebouw. De afstand van de bebouwing van het bouwplan tot het schoolplein is ruim 30 meter. Gesteld kan worden dat de afstand tussen de school en het bouwplan uit oogpunt van milieuzonering acceptabel is.

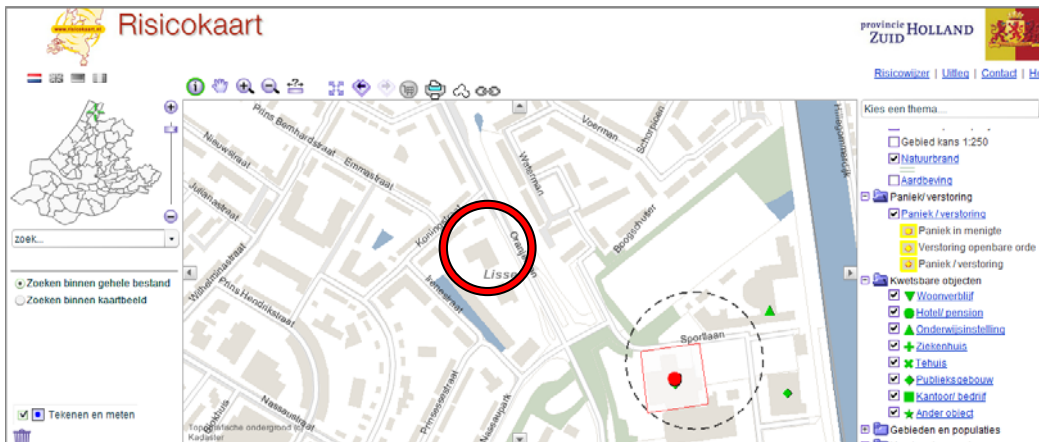
#### *Conclusie*

Het aspect milieuzonering (bedrijven en school) in het woongebied staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

## **4.5 Externe veiligheid**

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit Bevi dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR  $10^{-6}$  contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in de circulaire “Nota Risicozonering Vervoer Gevaarlijke Stoffen” (RNVGS).

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het Bevi na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is. In het kader van de externe veiligheid is het van belang om te onderzoeken of er in of in de nabijheid van de plangebieden nabij Lisse relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn en zo ja of nader onderzoek noodzakelijk is. Dit is niet het geval. Er kan worden geconstateerd dat er zich in de directe omgeving geen gevaarzettende ondergrondse leidingen dan wel LPG-stations aanwezig zijn.



**Risicokaart Provincie Zuid Holland; planlocatie is met rode omlijning aangegeven**

Ook wordt nog verwezen naar de hierboven weergegeven deel van de risicokaart van de provincie Zuid-Holland. Uit deze kaart is op te maken dat er voor het plangebied geen risicovolle zaken aan de orde zijn. De herinrichting van deze locatie heeft geen invloed op deze situatie en levert ook geen extra risico op.

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan het bouwplan daarom als aanvaardbaar worden bestempeld.

#### 4.6 Waterhuishouding

##### *Wet- en regelgeving en beleid*

Wat wet- en regelgeving op het gebied van wateraspecten betreft, geldt dat *Europese kaderrichtlijn water (2000)* beoogt het instrumentarium te bieden om oppervlaktewater en grondwater in zowel kwalitatief als kwantitatief opzicht te beschermen en te verbeteren. Ook bevordert de richtlijn duurzaam watergebruik. Verder geldt het *Nationaal Waterplan 2009 - 2015 (2009)*, het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. Het plan gaat uit van integraal waterbeheer en een watersysteembenadering. Voor een duurzaam waterbeleid is het belangrijk om water de ruimte te geven en waar mogelijk mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten rekening houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn.

Op provinciaal niveau geldt het *Beleidsplan Groen, water en milieu 2006 - 2010* dat duurzaamheid als uitgangspunt heeft. Om de kwaliteit van de omgeving duurzaam te verbeteren krijgt het milieu- en waterbeleid een meer sturende rol in ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Verder heeft de Provincie zich er voor uitgesproken (in "*Bestemmingsplannen blauw gekleurd*") om water een volwaardige plaats te geven en stelt het verplicht om in bestemmingsplannen een waterparagraaf op te nemen; er dient op goede wijze rekening te worden gehouden met uitgangspunten van duurzaam waterbeheer. Het waterschap (Hoogheemraadschap van Rijnland) betrokken bij invulling en toetsing van de waterparagraaf. Om problemen met wateroverlast te voorkomen, om een goede waterkwaliteit te waarborgen en om de beleving van water voor burgers te vergroten, is het wa-

tertoetsproces in het leven geroepen. Het doel van het watertoetsproces is om, in een zo vroeg mogelijk stadium rekening te houden met water in ruimtelijke plannen en besluiten.

#### *Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland*

Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen worden getroffen. Het 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 én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekeninghoudend 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. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website: <http://www.rijnland.net>.

#### *Keur en Beleidsregels 2009 Rijnland*

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende 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 (gebods- en verbodsbepalingen) voor:

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

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt 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: [www.rijnland.net](http://www.rijnland.net).

#### *Waterplan Lisse*

De gemeente Lisse en het hoogheemraadschap van Rijnland hebben een waterplan opgesteld (d.d. 18 juni 2009) voor het stedelijk gebied van Lisse. Met dit plan streeft de gemeente naar:

- een goede waterstructuur
- naar zichtbaar water dat past binnen de omgeving
- naar schoon water met ecologische ontwikkelingsmogelijkheden.

### *Waterhuishouding plangebied*

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland ten aanzien van de waterhuishouding wordt hieronder weergegeven.

#### *Riolering en afkoppelen*

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

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

Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

#### *Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater*

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- Duurzaam bouwen;
- Het toepassen van berm- en bodemdrainage;
- Toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- Het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- Adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- Het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- De bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de rioleering en een juist gebruik hiervan;
- Het vermijden van vervuilende activiteiten op straat, zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of – als laatste keus – aansluiten op het ge-

mengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke ‘end-of-pipe’ aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP).

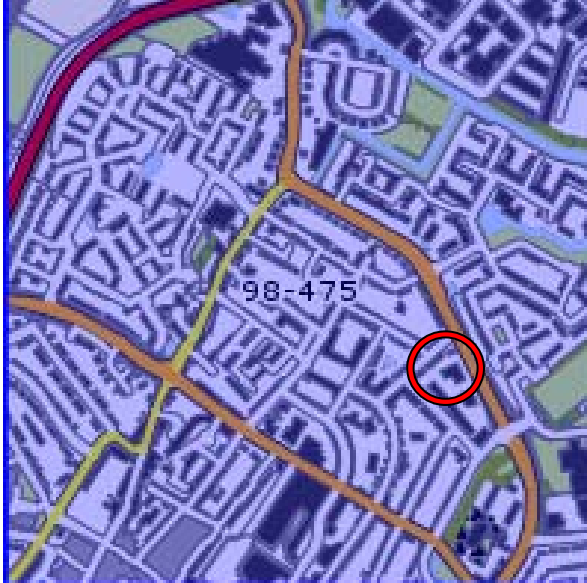
De planlocatie onttrekt geen water aan het oppervlaktewater en er wordt ook geen grondwater onttrokken. Het hemelwater zal worden geloosd op het ter plaatse gelegen gescheiden rioleringsstelsel. Zolang dat niet aanwezig is zal de riolering van het bouwplan gescheiden worden aangeboden (HWA en DWA). De ligging van aansluitleidingen, aansluitpunt op het hoofdriool, de aansluithoogte en de locatie van de ontstoppingsstukken worden bij de erfgrans aangegeven.

Het verhard oppervlak neemt ten opzichte van de huidige situatie af. Thans is de gehele oppervlakte van het plangebied verhard. Het onderhavige plan voorziet in een groene strook van vijf meter breed aan de noordelijke zijde (achter de woningen aan de Koningstraat) en in een groene strook aan de westelijke zijde van het plangebied. Het verhard oppervlak neemt daardoor af met ongeveer 300 m<sup>2</sup>. Er is derhalve geen compensatie nodig. Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft een positief wateradvies afgegeven.

#### **4.7 Flora en fauna**

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Bestaande gegevens met betrekking tot de flora en fauna zijn geraadpleegd bij het ‘Natuurloket’; beknopte eenmalige levering uit de Nationale Data-bank Flora en Fauna (NDFB). Zoals blijkt uit de gegevens van het natuurloket is het perceel niet aangewezen overeenkomstig de habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn of Natuurbeschermingswet.

Het plangebied vormt geen onderdeel van de provinciaal ecologische hoofdstructuur. Er is geen sprake van een ecologische verbindingszone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied. Voorts zijn geen specifieke natuurwaarden aanwezig op het perceel. Uit de rapportage kilometerhok X:098/Y:475 blijkt dat er voor het plangebied een kleine betekenis heeft voor vaatplanten en vogels. Het voorliggende plangebied betreft slechts een klein gedeelte van het betreffende kilometerhok. Daarnaast staat er ter plaatse al bebouwing en heeft het plangebied geen bomen, zodat in redelijkheid gesteld kan worden dat het aannemelijk is dat bebouwing van het plangebied geen nadelige effecten oplevert voor beschermde dier- en plantensoorten.



kaart natuurloket; plangebied met rode omlijning

98-475	vatplanten	mossen	korstmossen	paddestoelen	zoogdieren	vogels	amfibieën	reptielen	vissen	dierlinders	macroachtvlinders	microachtvlinders	libellen	sprinkhanen en kevers	overige ongewervelden	soortrijken	
Rode lijstsoorten	1					7											
Pfaut soorten tabel 1	1				3												
Pfaut soorten tabel 2+3	4																
Pfaut vogels						44											
Hf soorten bijlage II																	
Hf soorten bijlage IV																	
aantal soorten	262	2			3	44				2			1				
volledigheid onderzoek	onbepaald	redelijk	niet	niet	slecht	slecht/niet	niet	niet	niet	slecht	niet	niet	slecht	niet	niet	niet	niet
onderzoekperiode	1990-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010

Tabel uit rapportage NDF

## 4.8 Groen

Het gemeentelijk groenbeleid is vastgelegd in de Groenatlas 2008-2017, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2009. De Oranjelaan maakt onderdeel uit van de primaire hoofdgroenstructuur. Op de hoofdroute moet een herkenbare boomstructuur worden ontwikkeld. Als gevolg van het bouwplan moet mogelijk de inritsituatie worden aangepast (eventuele verplaatsing of kap van een boom uit de primaire hoofdgroenstructuur). Als dat het geval is zal de primaire hoofdgroenstructuur verder worden ontwikkeld met in de structuur passende bomen en doorzetting van de groenstrook.

## 4.9 Geur

Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het bouwplan. Het bouwplan zelf bevat geen onderdelen die een geur of stankcirkel voor de omliggende bebouwing creëert.

## **5. Overige aspecten**

### **5.1 Verkeer**

#### *Ontsluiting.*

Het plangebied wordt ontsloten via de Oranjelaan. Ter ontsluiting van het plangebied zal gebruik gemaakt worden van (alleen) de bestaande uitrit aan de zuidzijde van het plangebied. Voor auto's is dit de enige toegang tot het plangebied.

#### *Parkeren.*

De gemeentelijke bouwverordening (2010-1) schrijft in artikel 2.5.30 voor dat een bouwplan in voldoende mate ruimte moet bevatten voor parkeren. Voor de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen voor onderhavig bouwplan zijn de aanbevelingen voor de verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom van de CROW van belang (ASVV 2004, update mei 2008). Het bouwplan voldoet aan de Randvoorwaarden en uitgangspunten als aangegeven in paragraaf 3.5.5.

De parkeernorm bedraagt 1,4 parkeerplaatsen per woning. Het bouwplan behelst 53 parkeerplaatsen; het aantal wooneenheden bedraagt 38. De parkeerbehoefte volgens de norm bedraagt daarmee afgerond 53. Daarmee bevat het plan voldoende parkeerplaatsen.

#### *Conclusie*

Zowel voor wat betreft de ontsluiting als het parkeren voldoet het bouwplan aan de gestelde kaders.

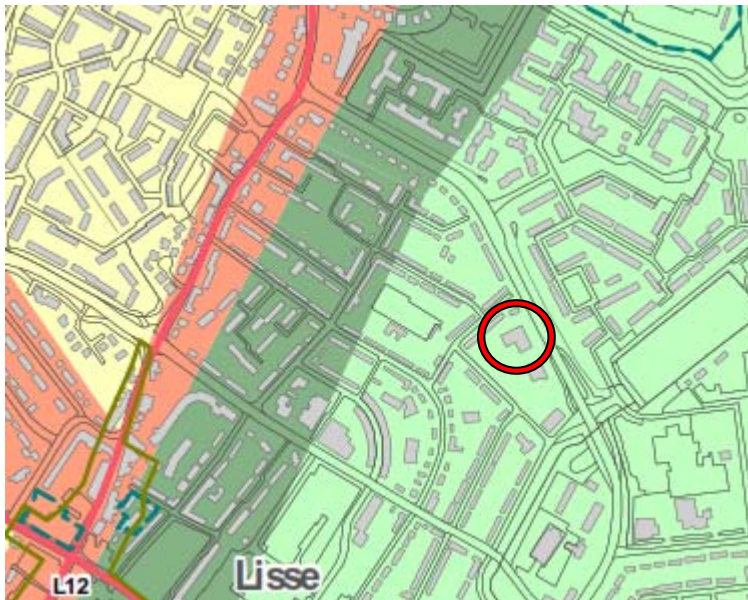
### **5.2 Archeologische waarden en cultuurhistorie**

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Met het nieuwe wettelijke regime is er vooral sprake van een verschuiving van taken en verantwoordelijkheden naar de gemeenten. Met de implementatie van het wetsvoorstel zijn zij verplicht deze verantwoordelijkheid zelfstandig op zich te nemen en moeten zij eigen archeologiebeleid ontwikkelen. Daarvoor dienen zij na te gaan in hoeverre aanpassing van reeds bestaande gemeentelijke beleidsinstrumenten, zoals vergunningverlening, aan een effectieve uitvoering van dat beleid kunnen bijdragen en is inpassing in de procedures rond het gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid noodzakelijk.



De gemeente Lisse heeft hieraan voldaan door een gemeentelijke archeologische waardenkaart op te stellen. Aan deze waardenkaart ligt een rapport van RAAP ten grondslag. Uit het RAAP rapport 1460 blijkt dat dit beleid de op het lokaal niveau minder nauwkeurige CHS kaart als instrument dient te vervangen. De archeologische verwachtingskaart van de Provincie geeft voor de locatie aan dat er een trefkans redelijke tot grote kans op archeologische sporen is. Uit de gemeentelijke waardenkaart blijkt dat het plangebied is opgenomen met de aanduiding: Gebieden met een lage archeologische verwachting van het Neolithicum (AWV9). Bij deze gebieden zullen geen voorschriften in het bestemmingsplan worden opgenomen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er geen nader onderzoek hoeft plaats te vinden.



omgespoten gronden of vlakke van getijafzettingen  
gebieden met een lage archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AWV 9)  
**Uitsnede archeologische kaart Lisse; planlocatie met rode omcirkeling**

### 5.3 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen wel diverse kabels en leidingen, doch deze zijn planologische gezien niet relevant.

## **6. Juridische toetsing**

### **6.1 Juridische planopzet**

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Per 1 januari 2010 is het verplicht bestemmingsplannen geheel digitaal op te stellen en vast te stellen.

Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

### **6.2 Bestemmingswijzer**

#### **Bestemmingsregels**

Binnen het plangebied wordt de bestemming Wonen opgenomen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. parkeren;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

#### **Inleidende regels**

De artikelen 1 en 2 bevatten de algemene regels zoals de begripsbepalingen en de wijze van meten.

#### **Algemene regels**

De anti-dubbeltelregel is overgenomen uit het Bro. Daarnaast is een artikel opgenomen voor algemene bouwregels, de uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.

#### **Overgangs- en slotregels**

De overgangsregels zijn overgenomen uit het Bro.

### **6.3 Plantoetsing en handhaving**

De gemeente Lisse is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan. Bij de opstelling van de bouwregels is de bestemmingsplansystematiek van de gemeente Lisse zoveel mogelijk in acht genomen.

## **7. Uitvoering**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

Het bouwplan omvat de herinrichting van een reeds bestaande bedrijfslocatie (garage). Met initiatiefnemer is een zogenoemde anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro te worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

### **7.2 Planschade**

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro afgesloten.

## 8. Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de volgende overlegpartners:

- Hoogheemraadschap Rijnland
- Ministerie I en M, inspectie VROM
- Provincie Zuid-Holland
- Intergemeentelijke brandweer Bollenstreek/Hollands Midden.

De volgende vooroverlegpartners hebben een reactie gegeven:

- **Hoogheemraadschap van Rijnland** bij brief van 6 december 2011, kenmerk 11.55442. Het Hoogheemraadschap van Rijnland merkt op dat dit bestemmingsplan een kans biedt om het watersysteem in de Meer- en Duinpolder te verbeteren door de watergang die langs de Irenestraat loopt te verbinden met de hoofdwatergang langs de Oranjelaan.

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de vorenstaande opmerking van het Hoogheemraadschap van Rijnland doordat in de planregels de gronden met de bestemming 'Wonen' tevens bestemd zijn voor 'waterhuishoudkundige voorzieningen'. Het verbeteren van het watersysteem kan binnen deze bestemming worden gerealiseerd.

- **Regionaal Commandant Brandweer Hollands Midden** bij brief van 21 november 2011, kenmerk UIT-2011-010683. De Regionaal Commandant merkt in de brief op dat het voorontwerp niet voldoet aan de praktijkrichtlijnen 'Praktijkrichtlijn Bereikbaarheid' en 'Praktijkrichtlijn Bluswatervoorziening' van de Regionale brandweer Hollands-Midden, doordat
  1. De calamiteitenontsluiting aan de rechterzijde van het plan niet is opgenomen in de diverse tekeningen en in de tekst van het voorontwerp; en
  2. Aan de rechterzijde van het plan in de calamiteitenroute 2 parkeerplaatsen zijn ingetekend.

Naar aanleiding van de bovenvermelde opmerkingen van de Regionaal Commandant is het plan aangepast, de calamiteitenontsluiting is opgenomen in het plan en de tekst en de parkeerplaatsen zijn verwijderd van de tekening (paragraaf 2.4).

- **Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-inspectie**, directie Uitvoering bij e-mail van 14 november 2011. De VROM-inspectie merkt op dat het plan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).
- van de provincie Zuid-Holland is geen reactie ontvangen.

Voorts is geen zienswijze op het plan ingediend.

## **9. Bijlagen**

- 1 Reacties in kader vooroverleg 3.1.1 Bro.
- 2 Rapport verkennend bodemonderzoek Inpijn-Blokpoel Ingenieursbureau  
16 december 2011, 04P000834.
- 3 Rapport akoestisch onderzoek Nieuwbouw appartementencomplex Oranjelaan 74  
te Lisse, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, VL.1117.RO1, 4 oktober 2011.