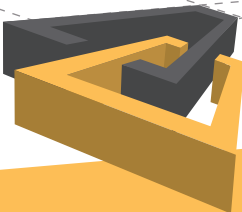


BESTEMMINGSPLAN
WONINGBOUW
CLUSIUSSTRAAT, LISSE



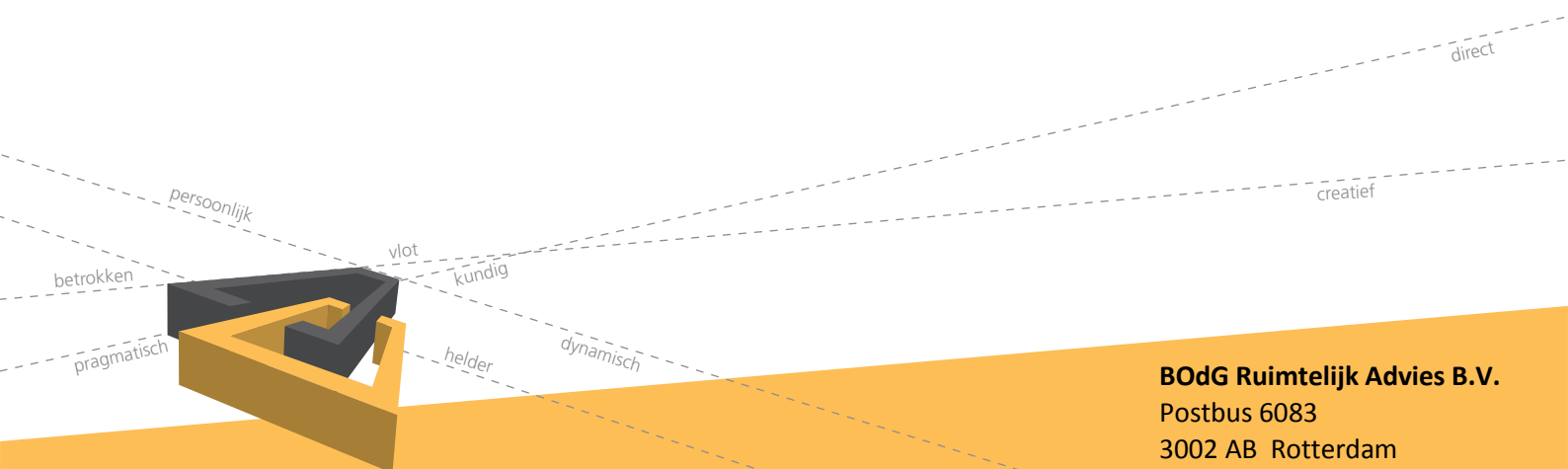
ONTWERP



BESTEMMINGSPLAN

WONINGBOUW CLUSSIUSSTRAAT, LISSE

Voorontwerp: 14 augustus 2013
Ontwerp: 9 oktober 2013
Vaststelling: 27 februari 2014



BODG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BODG.nl

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Leeswijzer	12
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	13
2.1 Ontstaansgeschiedenis	13
2.2 Omgeving en huidig gebruik	14
2.3 Projectbeschrijving	15
2.4 Verkeer en parkeren	17
3. BELEIDSKADER.....	19
3.1 Nationaal beleid.....	19
3.2 Provinciaal beleid.....	20
3.3 Regionaal beleid.....	21
3.4 Gemeentelijk beleid.....	23
4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN.....	27
4.1 Water	27
4.2 Milieuzonering.....	29
4.3 Geluid.....	30
4.4 Luchtkwaliteit	30
4.5 Externe veiligheid	31
4.6 Bodem.....	32
4.7 Archeologie	33
4.8 Natuur.....	34
4.9 Duurzaamheid.....	36
4.10 Milieueffectrapportage.....	36
5. PLANOPZET	39
5.1 Inleiding	39
5.2 De opzet van de planregels.....	39
5.3 Handhaving	41
6. UITVOERBAARHEID.....	43
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	43
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	43

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Op het bedrijfsperceel Heereweg 60 is momenteel een uitvaartonderneming gevestigd. Een deel van de aanwezige bedrijfsopstallen wordt echter niet gebruikt. Gelet hierop heeft de eigenaar in samenwerking met Van der Wiel Bouw voorgenomen om een deel van het perceel te herontwikkelen. Dit betekent dat een aantal bestaande loodsen wordt gesloopt, zodat ruimte ontstaat voor de bouw van tien woningen. Omdat het voornemen niet past binnen het geldend juridisch-planologisch kader, is het nodig een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied beslaat een deel van het perceel Heereweg 60, dat gelegen is in de wijk "De Blinkerd" in de noordwesthoek van de kern Lisse. De grenzen worden overwegend gevormd door de bestaande perceelsgrenzen. Alleen de zuidoostelijke grens is gebaseerd op het bouwplan. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende functies aanwezig. Zo is ten zuiden en westen de woonfunctie aanwezig, terwijl ten noorden en zuidoosten diverse bedrijven gesitueerd zijn. Het gaat hierbij om een autobedrijf met een brandstofverkooppunt en een rouwcentrum.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor het plangebied is het bestemmingsplan "Lisse Dorp 2010" momenteel het planologisch-juridisch kader. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Lisse vastgesteld op 27 oktober 2011. Het plan is inmiddels onherroepelijk.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan "Lisse Dorp 2010" (zie afbeelding 2) is het plangebied voorzien van de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'. De voor de bestemming 'Bedrijf' aangemerkte gronden zijn bestemd voor bedrijven tot ten hoogste categorie B1 van de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Omdat op het perceel Heereweg 60 ook de functie aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – taxibedrijf' van kracht is, geldt dat de gronden uitsluitend ten dienste van een taxibedrijf

gebruikt mogen worden. Het oprichten van gebouwen is alleen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogelijk, waarbij de maximale goothoogte zes meter mag bedragen. Bedrijfswoningen mogen maximaal 500 m³ groot zijn, waarbij het niet is toegestaan om nieuwe bedrijfswoningen op te richten.

Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn de gronden bestemd voor verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en voor gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen. Daarnaast zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen toegestaan, zoals groen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het is op deze gronden alleen toegestaan om bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde op te richten. De maximale hoogte bedraagt hierbij drie meter, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied oranje omkaderd).

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de voorziene woningen te kunnen realiseren. Deze regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 2) en anderzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Lisse, met het bestemmingsplan "Lisse Dorp 2010" in het bijzonder. Wel is het plan met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012) vormgegeven. Het vigerende bestemmingsplan is op de SVBP 2008 en IMRO 2008 gebaseerd.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het voornemen. Alvorens in te gaan op de bestaande situatie, het huidig gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie, wordt eerst ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van Lisse.

2.1 *Ontstaansgeschiedenis*

Zo'n 7.000 jaar geleden vormden zich voor de toenmalige kust een aantal strandwallen, waarop later de zogenaamde 'oude duinen' ontstonden. Tussen deze duinenrijen ontstonden veengronden. Met name de grenszone van zand- en veengronden was een aantrekkelijke vestigingsplaats. Uit deze eerste tijden is weinig bekend. Wel staat vast, dat hier al vroeg (10e eeuw) een geregelde nederzetting is geweest bestaande uit vijf hoeven. In 1182 is een dochter van graaf Floris III van Holland in het toenmalige Lisse in het huwelijk getreden en in 1250 heeft graaf Willem II een kapel laten oprichten; waarschijnlijk ter plaatse van het huidige Vierkant.

In de Middeleeuwen was Lisse nog steeds een klein, onbeduidend dorp. In een beëdigde verklaring uit 1494 wordt gesproken over vijftig 'haardsteden' (woningen). Door aanhoudende oorlogen heerste er armoede. De bewoners leefden onder andere van de landbouw, de veeteelt en het turfsteken. Op het einde van de 15e eeuw was de veenderij goeddeels verlopen en waren de meer welgestelde ingezetenen vertrokken. In het jaar 1514 besloeg Lisse een oppervlakte van 935 morgen (ongeveer 800 hectare), waarvan slechts 80 morgen in eigendom waren van de Lissers zelf. Het dorp telde toen overigens weer 87 haardsteden.

De aanleg van een trekvaart tussen Haarlem en Leiden in het midden van de 17e eeuw bracht Lisse andere bronnen van welvaart. Geleidelijk ontwikkelde zich namelijk de nijverheid en ontstonden leerlooierijen en vlasserijen. Daarnaast werden in de 17e en 18e eeuw aan de rand van de duinen en op de strandwallen veel binnenplaatsen gebouwd. Het waren veelal zomerhuizen waar de rijke Amsterdamse heren gelegenheid hadden tot verpozing en vermaak. Van al deze buitenplaatsen is er slechts één bewaard gebleven: de Keukenhof. Alle andere buitenplaatsen gingen in de eerste helft van de vorige eeuw ten onder, waarop de gronden opnieuw werden verkaveld.

In de eeuwen daarop ontstond de bloembollencultuur. De zandgronden in de omgeving bleken, mits goed bemest, zeer geschikt te zijn voor deze teelt. Langzaam maar zeker werden de omringende oude duinen steeds verder afgegraven, waardoor van de oude duinen en de uitgestrekte bossen slechts een klein deel overbleef. De bollenteelt en -handel brachten welvaart en werkgelegenheid met zich. Eind 19e eeuw werd het centrum van de bloembollenhandel van Haarlem naar Hillegom en Lisse verplaatst. Voor de verkoop kwam een grote bloembollenveiling tot stand. Daarnaast werd in 1949 nabij kasteel Keukenhof een bloementuin aangelegd, waarvan de bloemententoonstelling grote nationale en internationale bekendheid geniet. De Keukenhof maakte Lisse tot hart van de Bollenstreek.

Tegenwoordig worden de bloembollen grootschalig geëxporteerd naar meer dan 100 landen over de hele wereld. De kleurrijke velden trekken elk voorjaar honderdduizenden kijkers uit binnen- en buitenland. De bloembollenstreek vormt voor Nederland een belangrijke toeristische attractie. Lisse is hierdoor ook uitgegroeid tot een gemeente met bijna 22.000 inwoners.

2.2 **Omgeving en huidig gebruik**

Zoals uit voorgaande paragraaf duidelijk is geworden, is Lisse ontstaan langs de Heereweg. Deze weg vormt het feitelijk fundament van de ruimtelijke structuur van Lisse. Aanvankelijk heeft de bebouwing zich lineair aan deze as ontwikkeld, maar daarna ook projectmatig.

Een van deze projectmatige uitbreidingen betreft de wijk "De Blinkerd", waarin het plangebied is gelegen. Deze wijk vormt de noordwestelijke grens van de kern Lisse en wordt grofweg begrensd door de Heereweg, Keukenhofdreef en Westelijke Randweg. Vanwege het nagenoeg gesloten bebouwingslint aan de Heereweg en de groene geluidswal langs de Westelijke Randweg wordt deze wijk bijna volledig afgeschermd. Alleen vanaf de Keukenhofdreef is de wijk waarneembaar.



Afbeelding 3: De wijk De Blinkerd in het noordwesten van de kern Lisse.

De Blinkerd is een planmatig opgezette woonwijk uit de jaren '80. De Mendeldreef vormt in samenhang met de watergangen en vijvers en de groene ruimte aan de Clusiusstraat, de hoofdstructuur van de wijk. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur is de verzameling clusters en rijen langs straten en woonerven met een meanderend stratenpatroon. De appartementengebouwen in het centrale gedeelte van de wijk vormen door hun afwijkende hoogte en vorm de ruggengraat van de wijk. In het noorden grenst de wijk aan het gebied van de voormalige bollenschuur Van Damme. Dit terrein is recentelijk herontwikkeld tot het woongebied Driehuizenpark.

De directe omgeving van het plangebied staat overwegend ten dienste van de woonfunctie. Alleen aan de zijde van de Heereweg is een aantal bedrijfsfuncties aanwezig. Zo grenst het plangebied aan de noordzijde aan het bedrijfsperceel van autobedrijf Polderman. Hier is ook een onbemand tankstation aanwezig zonder LPG-verkoop. Op het perceel Heereweg 52a was tot voor kort een voormalige bollenschuur aanwezig die dienst deed als Kerkelijk Centrum.

Deze schuur is echter herontwikkeld naar een vijftal woningen. Aan de zuidoostzijde grenst het plangebied aan Uitvaartondernemer Van der Putten.

Binnen het plangebied zijn momenteel nog een aantal bedrijfsgebouwen aanwezig. Deze hebben dienst gedaan als stallingsruimte van de bedrijfswagens van de uitvaartondernemer. Deze bedrijfsgebouwen hebben een bouwhoogte van ongeveer zes meter en bestaan uit één bouwlaag met kap. Deze bedrijfsgebouwen zijn niet aangemerkt als rijks- of gemeentelijk monument en hebben dan ook geen cultuurhistorische waarden. De onbebouwde gronden zijn overwegend voorzien van bestrating.

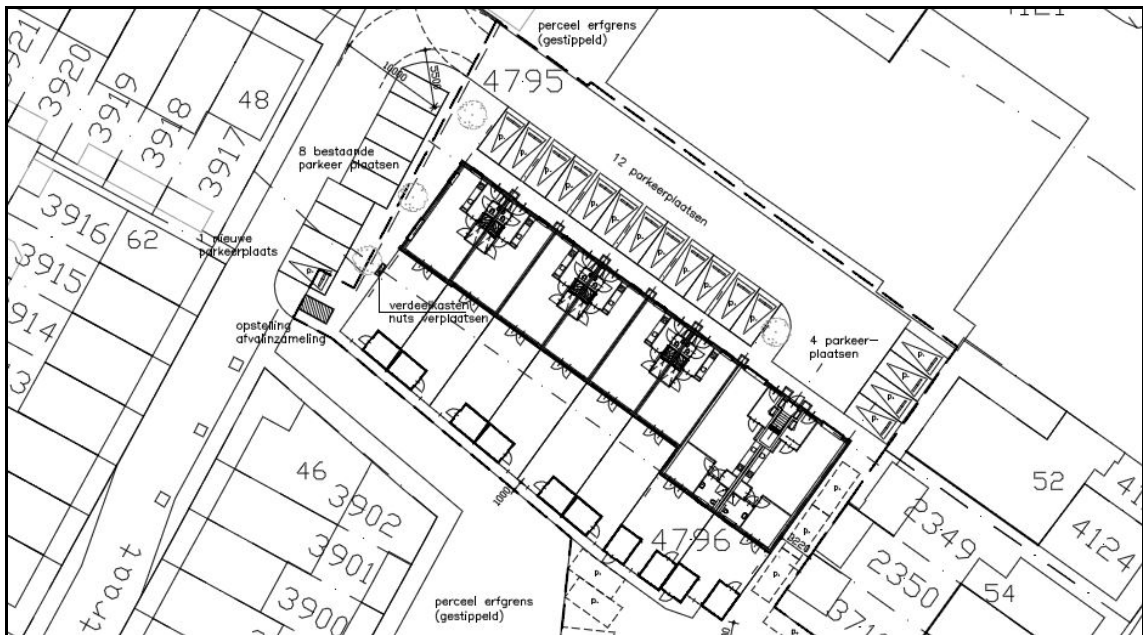


Afbeelding 4: Aanwezige bedrijfsgebouwen in het plangebied.

2.3 **Projectbeschrijving**

Zoals reeds aangegeven is op het bedrijfsperceel Heereweg 60 momenteel een uitvaartonderneming gevestigd. Een deel van de aanwezige bedrijfsopstallen wordt echter niet meer gebruikt. Vandaar dat de eigenaar in samenwerking met Van der Wiel Bouw het idee heeft opgevat om een deel van het perceel ter herontwikkelen. Dit betekent, dat één van de bestaande loodsen wordt gesloopt, waardoor ruimte ontstaat voor de bouw van tien woningen. Het gaat hierbij om zes grondgebonden woningen en vier appartementen. Deze appartementen worden in dezelfde vorm gebouwd als het merendeel van de grondgebonden woningen, zodat het lijkt alsof alleen grondgebonden woningen aanwezig zijn.

Om de nieuwe woningen goed in te passen in de bestaande omgeving zijn de voorgevels gericht op het noorden. Deze houden ongeveer dezelfde positionering aan als de woningen op de percelen Clusiusstraat 48 tot en met 60. Dit heeft als positief gevolg, dat de achtertuinen van de nieuw te bouwen woningen op het zuidwesten zijn gelegen; deze zijn bereikbaar via een pad aan de achterzijde. De huidige groenstrook tussen perceel Clusiusstraat 46 en de geplande woningen blijft behouden. Aan de voorzijde grenzen de woningen direct aan de openbare ruimte.



Afbeelding 5: Schematische weergave woningbouwplan Clusiusstraat.

Voor het gehele op te richten cluster geldt, dat de bebouwing bestaat uit twee bouwlagen plus kap. De goot- en nokhoogte bedragen maximaal zes respectievelijk elf meter. Dit is overeenkomstig de bestaande woningen aan de Clusiusstraat. De voorziene hoekwoning wordt tweezijdig georiënteerd en voorzien van een kap evenwijdig aan de huidige Clusiusstraat. Voor de overige woningen geldt, dat de kaprichting loodrecht op kaprichting van de hoekwoning staat. Deze woningen zullen allen georiënteerd worden op een nog aan te leggen doodlopende tak van de Clusiusstraat. Alle woningen zullen aan de voorzijde een dakkapel krijgen. Voor de hoekwoning geldt echter, dat hier twee dakkapellen aan de zijde van de Clusiusstraat zijn voorzien.



Afbeelding 6: Impressie woningbouwplan Clusiusstraat.

2.4

Verkeer en parkeren

De bereikbaarheid van het plangebied is voor de automobilist en het rijwielverkeer redelijk tot goed te noemen. Via de Heereweg en/of de Keukenhofweg is de N208 (Westelijke Randweg) te bereiken. Dit is de doorgaande weg tussen Sassenheim (A44) en Haarlem en voert onder andere langs de kernen Hillegom en Bennebroek. Ook voor reizigers die gebruik maken van het openbaar vervoer geldt dat de locatie redelijk bereikbaar is; de dichtstbijzijnde halte (Oranjelaan) is hemelsbreed op circa 200 meter afstand gelegen.

De woningen worden ontsloten op een nieuw aan te leggen doodlopende weg met een straatbreedte van ongeveer zes meter. Aan het einde van deze weg wordt een keermogelijkheid voor auto's aangebracht; hier bedraagt de breedte ongeveer elf meter. De boogstralen van deze nieuw aan te leggen weg bedragen 5,5 meter (binnenbocht) respectievelijk tien meter (buitenbocht). Met deze maten is deze doodlopende straat bereikbaar voor hulpdiensten.

Ingevolge de gemeentelijke bouwverordening dient bij een ruimtelijke herontwikkeling voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Door de gemeente Lisse is aangegeven, dat hierbij een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning aangehouden moet worden. Dit betekent, dat voor herontwikkeling van het plangebied in totaal zeventien parkeerplaatsen benodigd zijn (10 x 1,7). Langs de nieuw aan te leggen doodlopende weg worden in totaal zestien parkeerplekken gerealiseerd. De zeventiende parkeerplaats wordt gerealiseerd in de openbare ruimte; ter hoogte van de huidige inrit van het perceel Heereweg 60 aan de Clusiusstraat zijn reeds acht parkeerplaatsen aanwezig. Door de herinrichting van het plangebied ontstaat hier ruimte om een negende parkeerplek aan te leggen. De uiteindelijke parkeersituatie is weergegeven in afbeelding 5. Met de realisatie van deze parkeerplekken wordt voor wat betreft de nieuwbouw voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

Door de voorgenomen ontwikkeling wordt het bedrijfsperceel van de uitvaartondernemer verkleind. Deze verkleining mag geen negatief effect hebben op de parkeerdruk ter plaatse. Met andere woorden, op het bedrijfsperceel dient na herontwikkeling voldoende parkeercapaciteit aanwezig te zijn voor de functie als 'rouwcentrum'. In CROW-publicatie 182 zijn voor de functie 'rouwcentrum' geen parkeernormen vastgelegd. Voor crematoria en begraafplaatsen is de norm gesteld op 25,1 tot 35,1 respectievelijk 26,6 tot 36,6 parkeerplaatsen per gelijktijdige plechtigheid, waarbij het aandeel bezoeker 97% bedraagt. Dit betekent, dat het grootste deel van de benodigde parkeervoorzieningen ten dienste staat van de bezoeker.

Het rouwcentrum aan de Heereweg 60 is qua bezoekersintensiteit echter niet te vergelijken met een crematorium en/of begraafplaats. Bij met name een crematorium zijn meerdere diensten per dag met een gemiddelde duur van één uur, waarna vaak nog een condoleance volgt. Hierbij overlappen de plechtigheden elkaar dus vaak. In het rouwcentrum aan de Heereweg 60 bevindt zich kantooruimte waar drie fte's zich in de ochtend verzamelen om vervolgens hun werkzaamheden - voornamelijk buiten de deur - uit te voeren. Daarnaast is in het centrum een verzorgings- en koelruimte aanwezig, alwaar de overledene wordt verzorgd. Ook is sprake van één familiesuite, waar de overledene wordt opgebaard en waar de nabestaanden 24 uur per dag terecht kunnen. Deze suite is alleen bedoeld voor de naaste familieleden; in deze ruimte worden geen condoleances gehouden. De suite wordt zo'n 20 keer per jaar gebruikt. In het gebouw is ook een aparte condoleanceruimte aanwezig, waar korte plechtigheden worden gegeven.

Uit informatie van de uitvaartondernemer blijkt, dat in het eerste half jaar van 2013 in totaal 18 condoleances zijn gehouden, waarbij het gemiddeld aantal bezoekers is gelegen tussen de 45 en 60 personen. Deze blijven ongeveer 15 minuten binnen. Omdat een condoleancesessie minimaal één uur duurt (en bij een te verwachte grote drukte wordt opgerekt naar anderhalf tot twee uur), komen de bezoekers dan ook gespreid.

In de huidige situatie parkeren bezoekers op eigen terrein, waarbij 23 parkeerplekken beschikbaar zijn. Per condoleance wordt echter een parkeerwacht ingeschakeld. Deze voorziet iedereen in een geschikte plek en zorgt tevens voor een optimale benutting van het terrein. Daarbij wordt, waar mogelijk, ook dubbel parkeren toegepast. Zo komen de directe familieleden als eerste en gaan deze als laatste weg. Vanwege de korte tijd dat bezoekers binnen zijn, worden de beschikbare parkeerplaatsen vaak meerdere keren per avond gebruikt. Omdat het rouwcentrum overwegend wordt gebruikt voor een overledene uit Lisse zelf, komen van het gemiddeld aantal te verwachten bezoekers een aardig percentage per fiets of voet.

In de nieuwe situatie staan 20 parkeerplaatsen ten dienste van het rouwcentrum. Dit aantal is minder dan de norm die CROW-publicatie 182 koppelt aan een crematorium en/of begraafplaats. Maar zoals hierboven al is aangegeven, zijn de activiteiten op het perceel Heereweg 60 hiermee niet te vergelijken. Ook ten opzichte van de huidige situatie vindt een vermindering van het aantal beschikbare plekken plaats. Dit wordt door de uitvaartondernemer echter niet als bezwaarlijk beschouwd. Gezien de beschreven activiteiten worden de voorziene 20 parkeerplaatsen dan ook als voldoende beschouwd.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Lisse en in het bijzonder die voor het onderhavige project.

3.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Voor de genoemde onderwerpen zijn in de SVIR kaderstellende uitspraken opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat voor alle ruimtelijke plannen gekeken moet worden naar de volgende treden:

- is er vraag naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- kan hiervoor bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt;
- indien nieuwbouw nodig is, dan dient gezorgd te worden voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Verdrag van Malta en Nota Belvédère

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg “het Verdrag van Malta”, is op 16 januari 1992 te Valletta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden: bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Deze benadering ligt ook ten grondslag in de Nota Belvédère van het Rijk. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op Rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvédèrekaart genoemd). Lisse is op deze kaart aangeduid als 'gebied met sectorale cultuurhistorische waarden en/of sectoraal hoge waarden'.

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel inwerking is getreden op 1 september 2007, onder meer als wijziging op de Monumentenwet 1988.

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) zijn per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in wet- en regelgeving doorgevoerd. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplan(nen) rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of cultureel erfgoed wordt geraakt. Uit § 2.2 blijkt, dat het plangebied geen cultuurhistorische waarden bevat.

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De voorgenomen realisatie van geplande woningen valt binnen de categorie ‘lokaal’ en kent, mede gezien de kwalitatieve doelstelling en het feit dat deze is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied geen strijdigheid met het Rijksbeleid. Omdat herstructurering plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied, wordt voldaan aan de 'ladder van duurzame ontwikkeling'.

3.2 *Provinciaal beleid*

Visie op Zuid-Holland en Verordening Ruimte

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Provinciale Structuurvisie, evenals de bijbehorende Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. De visie voldoet aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Met deze integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening zijn de streekplannen en de nota ‘Regels voor Ruimte’ vervallen. De structuurvisie is inmiddels driemaal herzien, waarbij de laatste herziening op 30 januari 2013 door Provinciale Staten is vastgesteld.

In de visie staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. De kern van het provinciaal ruimtelijk beleid is het realiseren van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk om de economische concurrentiepositie te versterken. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn daarbij belangrijke pijlers.

In het algemeen geldt dat behoud en verbetering van de landschappelijke kwaliteit van belang zijn en daarmee ook terughoudendheid met verdere verstedelijking. Prioriteit wordt daarom gegeven aan het vernieuwen, verbeteren, structureren en verdichten van het stedelijk gebied, met inachtneming van de eisen die aan een goed woon-, werk- en leefmilieu worden gesteld. De provincie stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Zo biedt de kaart ruimte aan diverse belangen in Zuid-Holland. De functiekaart is vergelijkbaar met de voormalige streekplankaarten. Terwijl de functiekaart stuurt op het 'wat en waar', stuurt de kwaliteitskaart op het 'waar en hoe'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland.

Op de functiekaart is het plangebied aangeduid als 'Stads- en dorpsgebied' zonder nadere bescherming. Dit wordt in de structuurvisie gedefinieerd als "aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen". Het betreft die gebieden binnen de in de provinciale verordening opgenomen bebouwingscontouren die al bebouwd zijn, dan wel de hierbinnen gelegen nog niet bebouwde gebieden waar al wel plannen voor of in uitvoering zijn. De verstedelijkingsopgave richt zich voornamelijk op deze gebieden.

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan de eerder genoemde Verordening Ruimte er één is. Deze verordening stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. In deze Verordening is het projectgebied gelegen binnen de 'bebouwingscontour' en binnen het 'bestaand stads- en dorpsgebied'. Binnen deze gebieden bestaat ruimte voor herstructurering, intensivering en/of transformatie van het stedelijk en dorpsgebied.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en binnen de categorie 'lokaal' valt, is geen sprake van strijdigheid met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

Ruimtelijk Perspectief 2030 Noordwijkerhout, Lisse, Hillegom

Het Ruimtelijk Perspectief 2030 is de gezamenlijke toekomstvisie van de gemeenten Hillegom, Lisse en Noordwijkerhout (HLN) en in februari 2008 door deze gemeenteraden vastgesteld. In dit document zijn de ruimteclaims van wonen, werken, mobiliteit, Greenport, landschap, natuur, water en recreatie en toerisme geanalyseerd. Op basis hiervan zijn afgewogen ruimtelijke ambities en ontwikkelingen geformuleerd. Het gezamenlijke Ruimtelijk Perspectief vormt de basis voor het opstellen van structuurvisies voor de drie gemeenten binnen het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Tot 2030 hebben de drie HLN-gemeenten, zowel individueel als gezamenlijk, voldoende ruimtelijke capaciteit om binnen de huidige provinciale bebouwingscontouren in de eigen behoefte van in totaal 2.400 woningen te voorzien. Met deze extra woningbouwimpuls zal de HLN-bevolking als totaal waarschijnlijk stabiliseren of licht krimpen. Toch is ook na 2030 een bescheiden toename van de woningbehoefte te verwachten. Ook hier geldt dat zorgvuldig en met aandacht voor het behoud van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in de kernen dient te worden omgegaan.

Regionale Structuurvisie Holland Rijnland (2009)

De 'Regionale Structuurvisie Holland Rijnland' is de toekomstvisie op de ruimtelijke kwaliteit en ontwikkeling van de regio tot 2015, met een doorkijk naar 2020. Deze visie is op 24 juni 2009 vastgesteld door de regio Holland Rijnland. Dit is een samenwerkingsverband van twaalf gemeenten: Kaag en Braassem, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude.

Door middel van deze visie is de ruimtelijke positie van de regio bepaald en wordt gekeken hoe die zich verhoudt tot haar (Randstedelijke) omgeving. Hiervoor zijn zeven kerndoelen opgesteld:

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.

Voor het plan zijn de kerndoelen 1 en 3 relevant. Het reserveren van grond voor woningbouw heeft een ruimtelijke prioriteit. De gemeenten in de regio Holland Rijnland bouwen tot 2020 netto 33.000 woningen, waarbij 30% bestemd is voor de sociale sector. Het woningaanbod blijft in kwantiteit en kwaliteit namelijk achter bij de vraag. Hierdoor vertrekken voornamelijk jonge mensen uit de regio, wat invloed heeft op het draagvlak voor allerlei voorzieningen. De verstedelijkingsopgave dient echter geconcentreerd te worden in de Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie. Dit betekent, dat sprake is van een aanzienlijke herstructureringsopgave.

Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen staat echter het groen-blauwe raamwerk centraal. Dit betekent, dat de aanwezige groen- en waterstructuren als uitgangspunt dienen. De ondergrond wordt dus gebruikt als onderlegger bij het stedenbouwkundig ontwerp. Tevens dient rekening gehouden te worden met de gebruiks- en belevingswaarde van de verschillende landschappen die de regio rijk is. De recreatieve bereikbaarheid van het landschap dient minimaal gelijk te blijven, dan wel verbeterd te worden. Op de visiekaart behorende bij deze structuurvisie is het perceel aangemerkt als 'stedelijk gebied'.

Conclusie regionaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied binnen de bebouwingscontouren van Lisse past het voornemen prima binnen het regionaal beleid. Binnen het plangebied is geen sprake van een groen-blauw raamwerk; dit zal dan ook niet nadelig worden beïnvloed. Door de sloop van de aanwezige bedrijfsbebouwing wordt binnen het plangebied zelfs een (grote) kwaliteitsslag behaald.

3.4 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Lisse 2020

De Toekomstvisie geeft het gewenste beeld van de gemeente Lisse in 2020 en is vastgesteld in 2010. De visie bevat toekomstgerichte doelstellingen voor de gemeente op de beleidsterreinen 'samenleving', 'ruimte' en 'economie & toerisme'.

Met betrekking tot het aspect 'wonen' wordt in deze visie gesteld, dat de woningbouwopgave van Lisse in 2020 is afgestemd op de regio. Vanwege de beperkte fysieke uitbreidingsruimte wordt vooral ingezet op bijzondere woonvormen in de kern en het buitengebied. Het accommoderen van de eigen woningbouwbehoefte en een bescheiden groei is daarbij het belangrijkste uitgangspunt. Omdat deze behoefte in 2020 gekenmerkt wordt door vergrijzing en vergroening, worden bijzondere eisen gesteld aan het woningaanbod: kleinere, betaalbare woningen in de buurt van voorzieningen. Gestapeld bouwen is hierbij onoverkomelijk, maar hier worden wel voorwaarden aangesteld. Zo dienen de woningen passen bij de lokale identiteit en de bijzondere kwaliteiten van Lisse. Dit betekent, dat doorgaans niet hoger gebouwd kan worden dan vier bouwlagen.

Structuurvisie 'Vertalen, verbinden en versterken'

De structuurvisie 'Vertalen, verbinden en versterken' is in september 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en vormt de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie. Hiervoor is in deze visie het ruimtelijk kader geschetst en zijn de visie en de ambities uitgewerkt tot een concreet programma van eisen. Dit heeft geleid tot de structuurvisiekaart.

In de visie positioneert Lisse zich niet alleen als gemeente in de regio Holland-Rijnland, maar ook als zelfbewuste zelfstandige gemeente. De structuurvisie borduurt voor een groot gedeelte voort op de reeds bestaande beleidsstukken en benoemt de ontwikkelingen die zich in de afgelopen jaren hebben afgespeeld, als ook de lopende projecten. Daarnaast vormt het een kader voor de opgaven die de gemeente zich voor de komende jaren stelt.

De bebouwingscontour uit de provinciale structuurvisie is als een gegeven beschouwd op de gemeentelijke structuurvisiekaart. De binnen deze contour gelegen ontwikkellocaties bieden voldoende ruimte voor het realiseren van de woningbouwopgave. Dit betekent, dat tot 2020 zo'n 736 woningen gebouwd moeten worden, waarbij de diversiteit in het aanbod vergroot wordt. Hierbij dient specifiek aandacht besteed te worden aan starters en senioren. Daarnaast dient van deze nieuwbouwwoningen zo'n 30% bestemd te zijn voor de sociale sector. Per ontwikkellocatie wordt een specifiek te realiseren programma en - indien nodig - een stedenbouwkundig masterplan opgesteld. Het plangebied grenst aan ontwikkellocatie '42', dat betrekking heeft op het bedrijfsperceel van Polderman. Mocht dit bedrijf in de toekomst komen te verdwijnen, dan is het wenselijk om de bedrijfsbestemming te transformeren naar 'wonen'. Met betrekking tot het plangebied worden in de structuurvisie echter geen concrete uitspraken gedaan.

Woonvisie Lisse

Op 24 november 2011 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie Lisse 2011' vastgesteld. Dit uitvoeringsgericht document verwoordt het woonbeleid voor de jaren 2011-2015, waarbij de ambities geclusterd zijn naar de volgende vijf thema's:

- Doelgroepen; Lisse wil de kans voor starters op de woningmarkt vergroten, onder andere door doorstroming te bevorderen. In het nieuwbouwprogramma wordt dan ook de nadruk gelegd op koopwoningen in de prijs categorie van € 300.000,- tot €

500.000,-. Dit moet ook meer mogelijkheden bieden aan de middeninkomens om een wooncarrière in Lisse op te bouwen. Daarnaast moeten speciale starterswoningen gebouwd worden. Ook voor de mensen met een laag inkomen dienen voldoende sociale huurwoningen aanwezig te zijn. Hiervoor worden met de woningbouwcorporatie afspraken gemaakt en in het nieuwbouwprogramma wordt tot 2020 rekening gehouden met gemiddeld 30% sociale woningbouw.

- Wonen, zorg en welzijn; in 2020 moeten voldoende passende woningen aanwezig zijn voor ouderen die zelfstandig willen wonen. Echter dient ook voldaan te worden aan de (lokale) vraag naar woonvormen met zorg. In het nieuwbouwprogramma wordt rekening gehouden met de woonwensprofielen van 55 tot 74-jarigen en 75-plussers.
- Bestaande voorraad; de woningvoorraad is in 2020 op een hoger energetisch niveau gebracht.
- Nieuwbouwprogramma; het nieuwbouwprogramma is zodanig vormgegeven, dat woningen worden gebouwd waar op lange termijn behoefte aan bestaat. Hierbij worden twee periodes onderscheiden. Voor de periode 2012-2014 wordt in het nieuwbouwprogramma uitgegaan van de afspraken in Holland Rijnland verband. Voor de periode 2015-2019 wordt het bouwprogramma gericht op de behoefte van de doelgroepen. Onderstaande tabel laat het richtinggevende woningbouwprogramma zien.
- Woon- en leefomgeving; het woon- en leefklimaat in Lisse is volgens de leefbaarheidsmonitor van het Planbureau voor de Leefomgeving goed. Desondanks zet Lisse zich in om de woon- en leefkwaliteit verder te verbeteren, onder andere door het buurt- en wijkgericht werken te versterken.

	2012-2014	2015-2019	Doelgroepen
Huur	30%	20-30%	
eengezins			
betaalbaar	-	-	
bereikbaar	10%	5-10%	doorstromers, starters
duur	5%	5-10%	doorstromers
gestapeld			
betaalbaar	-	-	
bereikbaar	10%	5-10%	doorstromers 75-plus
duur	5%	5-10%	doorstromers 75-plus
Koop	70%	70-80%	
eengezins			
< € 200.000	5%	5%	starters
€ 200-300.000	5%	5%	doorstromers
€ 300- 500.000	20%	20%	doorstromers 55-plus
>€ 500.000	5%	5-10%	doorstromers 55-plus
gestapeld			
< € 200.000	5%	5%	starters
€ 200-300.000	5%	5%	doorstromers
€ 300- 500.000	20%	20%	doorstromers 75-plus
>€ 500.000	5%	5-10%	doorstromers 75-plus
Totaal	100%	100%	

Afbeelding 7: Richtinggevend woningbouwprogramma periode 2012-2019 (uit Woonvisie Lisse 2011).

Welstandsnota Lisse 2012

De in mei 2012 vastgestelde welstandsnota vaart ten opzichte van de eerdere nota's een nieuwe koers. Een deel van het gemeentelijk grondgebied wordt voor bestaande bouw en verbouw namelijk welstandsvrij. Hierbij geldt echter wel een ondergrens: als een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met de redelijke eisen van welstand kan opgetreden worden. Daarnaast gaat deze nota over het in stand houden en bevorderen van de kwaliteit van de bebouwing.

Het plangebied is in de Welstandsnota aangewezen als 'welstandsvrij gebied'. Echter geldt voor nieuwbouwprojecten wel een welstandsbeleid. Deze zijn gerelateerd aan de eisen die gelden voor het gebied waarin het project is gelegen. Het plangebied maakt onderdeel uit van welstandsgebied 7 (Meanderwijken); deze wijken zijn planmatig opgezet en hebben clusters en rijen woningen langs meanderende straten. Langs een straat komt in het algemeen één woningtype voor en door de wisselende plaatsing is een gevarieerd beeld ontstaan. De woningen zijn gedifferentieerd van opbouw met afwisselende dakvlakken. Detaillering is meestal eenvoudig en seriematig van aard.

Voor dit gebied geldt dan ook een regulier welstandsniveau. Dit betekent, dat de architectonische uitwerking eenvoudig maar zorgvuldig is. De individuele woning binnen een cluster is een deel van het geheel. Zo is ook het materiaal- en kleurgebruik per cluster in samenhang. De hoofdmassa's zijn hierbij gericht op de belangrijkste openbare ruimte.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De voorgenomen herstructurering van een deel van het perceel Heereweg 60 houdt een wijziging in van een bedrijfs- naar woonfunctie. Hierdoor ontstaat een positieve toevoeging aan de woningvoorraad met 10 woningen. De invulling met (visueel) allemaal ééngezinswoningen met zadeldak verdraagt zich goed in de omgeving van de Blinkerd, waar in de jaren '80 van de vorige eeuw veel van dit soort woningen zijn gebouwd. De transformatie van dit deel van het bedrijfsterrein naar woongebied wordt voorts als gunstig beschouwd. Volkshuisvestelijk wordt op de locatie zelf voldaan aan de opgave om 30% in de sociale sector te realiseren, door de vier appartementen onder de sociale kooprijsgrens aan te bieden. Het plan voldoet hiermee aan de gestelde gemeentelijke beleidskaders.

4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert.

Beleidskader

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebieds-beheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Het Rijksbeleid is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is het Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedsbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015. Dit waterplan is op 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. 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 hoofdogaven:

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.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft zijn beleid vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015. Dit plan maakt duidelijk wat zich de komende tijd gaat afspelen in het beheersgebied, wat de doelen zijn voor de periode 2010-2015, welke strategische keuzes daaraan ten grondslag liggen en wat de financiële consequenties zijn. 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 het Hoogheemraadschap 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 gemeentelijk waterbeleid is vastgelegd in het Waterplan Lisse en heeft als doel om het waterbeleid binnen de gemeente en met de waterpartners af te stemmen. Het waterplan bevat de gezamenlijke visie van de waterpartners op het gewenste waterbeheer. Hierbij wordt vooral ingegaan op de stedelijke omgeving van de gemeente. Daar waar interactie is met het landelijk gebied, is dat ook meegenomen. Naast het beleid bevat het waterplan ook een pakket aan maatregelen waarmee een concrete verbetering van het waterbeheer in Lisse wordt bereikt.

Beschrijving watersysteem

Een deel van de kern Lisse is gelegen in het Rijnlandse boezemstelsel, waaronder ook het plangebied. Het boezemstelsel is een stelsel van kanalen en meren die met elkaar in open verbinding staan en vervult een tweeledige afwaterende functie. Enerzijds dient het stelsel als afvoersysteem voor het overtollige polderwater. Anderzijds vervult het stelsel een afwaterende functie voor het boezemland, waarbij drooglegging ten behoeve van landbouw en stedelijk gebied en variatie in het waterpeil bepalend zijn in het beheer.

Het peil van de boezem wordt in de winter gehandhaafd op gemiddeld 0,64 meter onder NAP (m-NAP); in de zomer bedraagt het peil circa 0,61 m-NAP. De op de oude strandwallen gelegen gronden van het boezemland liggen boven het boezempeil en wateren direct af via een stelsel van sloten en watergangen op het boezemsysteem. De boezem wordt vervolgens bemalen door vier gemalen, die het te veel aan oppervlaktewater lozen op het Noordzeekanaal, de Noordzee of op de Hollandsche IJssel.

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Daarnaast zijn in (de directe nabijheid van) het plangebied geen waterkeringen of de daarbij behorende beschermingszones gelegen. Wel fungeert de Heereweg als peilscheiding. Dit heeft echter geen relevantie voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het rioleringsysteem in de wijk De Blinkerd betreft een gemengd rioolstelsel. Dit betekent, dat het relatief schone hemelwater gelijktijdig met het vuile huishoudelijk afvalwater wordt getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Wateropgave

Dit bestemmingsplan is erop gericht om binnen het plangebied de bestaande bedrijfsgebouwen te vervangen door 10 woningen. In de huidige situatie is bijna 100% van het plangebied bebouwd of voorzien van verharding. De realisatie van de voorgenomen woningen leidt dan ook niet tot een toename van het verhard oppervlak van meer dan 500 m². Er zal eerder sprake zijn van een afname van het verhard oppervlak, omdat een deel van het plangebied als tuin zal worden ingericht. Het treffen van compenserende maatregelen wordt niet noodzakelijk geacht.

De nieuwe woningen worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Omdat het bestaande rioolstelsel echter nog een gemengd type betreft, zal het hemelwater (tijdelijk) hierop worden aangesloten. Bij de bouw van de woningen is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen. Zink, lood, koper en PAK's- houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Overleg met de waterbeheerder(s)

Op 30 mei 2013 is via de website www.dewatertoets.nl een digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit is gebleken, dat het hoogheemraadschap een waterbelang heeft en dat sprake is van een reguliere procedure. In het kader hiervan is dit bestemmingsplan inzake het wettelijk verplichte vooroverleg ter beoordeling aan het hoogheemraadschap gezonden. Dit heeft geresulteerd in enkele tekstuele aanpassingen in deze paragraaf. Het hoogheemraadschap kan verder instemmen van de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied.

4.2 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en milieuzonering" een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de milieugevoelige functie(s) en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype rustige woonwijk.

In de directe omgeving van het plangebied zijn twee inrichtingen gelegen die mogelijk voor hinder kunnen zorgen. Het betreft hier Uitvaartonderneming Van der Putten (SBI-code 9603.1), dat in de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" gecategoriseerd is als een categorie 1-inrichting. De andere inrichting betreft Autobedrijf Polderman met onbemand tankstation zonder LPG-verkoop (SBI-code 451 / 473.3). Deze wordt door de VNG aangemerkt als categorie 2-inrichting. Voor zowel categorie 1- als categorie 2-inrichtingen geldt, dat deze als passend worden ervaren in een woonomgeving. Dit blijkt onder andere ook uit het geldende bestemmingsplan "Lisse Dorp 2010". In dit plan is aan deze twee inrichtingen een bestemming 'Bedrijf' gekoppeld, waarbinnen bedrijven tot categorie B1 mogelijk zijn. Zowel

een uitvaartonderneming als een autobedrijf valt hieronder. Ter plaatse van de geplande woningen is dan ook sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast zullen de rechten van deze bedrijven door het voornemen niet worden aangetast.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

De voorgenomen ontwikkeling van tien woningen leidt tot de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Aangezien het plangebied is gelegen binnen de toetsingszone van de Oranjelaan en Keukenhofdreef is een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de niet-zoneplichtige wegen Heereweg en Clusiusstraat meegenomen. Het onderzoek is uitgevoerd conform Standaard Rekenmethode II, zoals genoemd in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012.

Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai afkomstig van het de Oranjelaan en de Keukenhofdreef nergens in het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. Dit betekent, dat voldaan wordt aan de normen uit de Wet geluidhinder en dat het treffen van maatregelen en/of het verlenen van een ontheffing niet noodzakelijk is.

Voor de niet-zoneplichtige wegen geldt, dat de berekende geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Heereweg binnen het plangebied maximaal 40 dB bedraagt. Vanwege het wegverkeer op de Clusiusstraat is een maximale gevelbelasting berekend van 50 dB. Het gaat hierbij om de kopgevel van de eerste woning. Omdat de woning minimaal over één geluidluwe gevel beschikt, wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woning als aanvaardbaar aangemerkt. Voor alle andere woningen geldt, dat de berekende belasting minder dan 48 dB bedraagt. Ook voor deze woningen geldt, dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst.

Omdat het plangebied verder niet gelegen is binnen de toetsingszone van een spoorweg, binnen de 50 dB(A)-contour van een gezoneerd industrieterrein of binnen het beperkingengebied uit het Luchthavenindelingsbesluit / de 20 Ke-contour van Schiphol is nader onderzoek naar deze bronnen niet noodzakelijk.

Het aspect geluidhinder leidt niet tot beperkingen op de gewenste ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn

¹ Het Geluidburo, Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen en appartementen aan de Clusiusstraat 2161 AJ Lisse, mei 2013, documentnummer: 2161AJ-xxWO00116.05.2013CV1.1.

algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van maximaal tien woningen. Dit valt ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Het voornemen kan dan ook als niet in betekenende mate worden beschouwd.

Daarnaast is de achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Planbureau voor de Leefomgeving in 2012 gelegen tussen de 20 en 22 µg/m³ respectievelijk tussen de 17 en 22 µg/m³. De concentratie PM₁₀ is in 2020 ook tussen de 20 en 22 µg/m³ gelegen; voor NO₂ is dit een concentratie tussen 15 en 20 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.5 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar) onacceptabel wordt geacht.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

Volgens risicokaart² zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen op een afstand van ruim 375 meter en betreft het brandstofservicestation met LPG-verkoop aan de Westelijke

² www.risicokaart.nl.

Randweg 6. De bijbehorende risicocontouren en het aandachtsgebied groepsrisico raken het plangebied niet. In de nabijheid zijn verder ook geen transportroutes van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buis gelegen. Nader onderzoek naar deze bronnen is dan ook niet noodzakelijk.

Het thema externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.6 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Om te bepalen in hoeverre in het projectgebied sprake is van bodemverontreiniging, is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt, dat in het onderzoeksgebied (voormalige) bodembedreigende activiteit aanwezig zijn (waren). Het betreft hier de in pandige opslag van (smeer)olie en de tankontluchting tegen de buitengevel. Vandaar dat het bedrijfspand wordt beschouwd als zijnde 'verdacht' (deellocatie 1). De rest van het onderzoeksgebied wordt als zijnde 'onverdacht' aangemerkt (deellocatie 2).

Het veldonderzoek heeft in mei 2013 plaatsgevonden, waarbij in het onderzoeksgebied ten behoeve van het verkennende onderzoek in totaal 11 boringen zijn verricht in diepte variërend van 1,0 tot 3,0 meter beneden maaiveld (m-mv). Één boring in het bedrijfspand is afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van het grondwateronderzoek. Nabij de opslag van (smeer)olie en de tankontluchtingen zijn extra steekbusmonsters genomen.

Analyseresultaten deellocatie 1

Uit de analyseresultaten blijkt, dat de zwak baksteenhoudende grond (0-1,0 m-mv) niet verontreinigd is, met uitzondering van de bovengrond (0-0,2 m-mv) ter plaatse van de tankontluchtingen. Hier is een zeer lichte verontreiniging met minerale olie aanwezig. Het grondwater is niet verontreinigd.

De gestelde hypothese 'verdachte' locatie is middels het bodemonderzoek bevestigd, vanwege de lichte verontreiniging met minerale olie. Deze marginale verontreiniging is echter niet significant.

Analyseresultaten deellocatie 2

Uit de analyseresultaten blijkt, dat de zwak baksteenhoudende bovengrond (0-0,6 m-mv) en ondergrond (0,8,-1,2 m-mv) over het algemeen licht verontreinigd is met diverse zware metalen, PAK en minerale olie. Plaatselijk zijn tevens matige tot sterke verontreinigingen met lood en/of zink aangetroffen. De zintuiglijk onverdachte ondergrond (1,0-2,2 m-mv) is licht

³ Inventerra, Verkennend bodemonderzoek Clusiusstraat/Heereweg te Lisse, juni 2013, rapportnummer 13-2039-R01JV.

verontreinigd met kwik. Ter plaatse van één boorpunt is een slib- en puinhoudende ondergrond (1,0-1,5 m-mv) aangetroffen; deze is licht verontreinigd met kwik en minerale olie. De gestelde hypothese 'onverdachte locatie' dient op basis van de analyseresultaten verworpen te worden. De aangetoonde verhoogde gehalten worden toegeschreven aan de bijmenging met bodemvreemd materiaal. Naar verwachting is er sprake van een diffuse, lichte verontreiniging met zware metalen, waarbij plaatselijk hogere gehalten worden aangetoond.

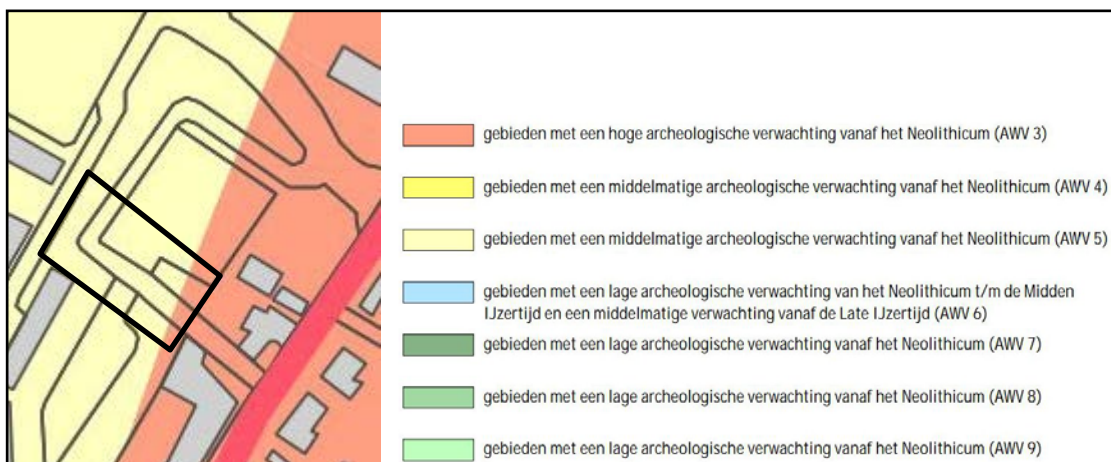
Conclusie

Door de aanwezigheid van een matige en sterke verontreiniging met zware metalen wordt een nader aanvullend onderzoek verricht om vast te stellen wat de omvang van der verontreiniging is en of sprake is van een saneringsplicht. Dit leidt echter niet tot belemmeringen, daar financiële middelen voor handen zijn om eventuele noodzakelijke saneringen uit te kunnen voeren.

4.7 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WamZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WamZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

Lisse heeft in september 2009 de Nota Archeologie vastgesteld, waarin het beleid wordt uiteengezet voor een realistische en duurzame omgang met het archeologisch erfgoed. Bij deze nota hoort een Archeologische beleidskaart. Op deze kaart is het plangebied overwegend aangemerkt als een gebied met middelmatige archeologische verwachting; alleen een kleine strook aan de zuidoostzijde heeft een hoge archeologische verwachting (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding 6: Uitsnede Archeologische beleidskaart (plangebied zwart omkaderd).

Op grond van de Nota Archeologie geldt voor die delen van het plangebied met een middelhoge verwachtingswaarde, dat een verkennend archeologisch onderzoek bij bodemingrepen dieper dan één meter beneden maaiveld en met een oppervlak groter dan 500 m² moet worden uitgevoerd Voor het deel dat is aangewezen met een hoge

verwachtingswaarde geldt, dat bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld en met een oppervlak groter dan 100 m² een vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Omdat het plangebied een oppervlakte heeft van ruim 2.100 m² en een bodemverstoring van meer dan 30 centimeter niet wordt uitgesloten, is een archeologisch bureau- en verkennend onderzoek⁴ uitgevoerd.

Uit het bureauonderzoek blijkt, dat aan het gebied een middelhoge verwachtingswaarde toegekend wordt voor het aantreffen archeologische relictten uit de perioden 'neolithicum - Romeinse tijd' en 'vroegere middeleeuwen - nieuwe tijd'. Voor de periode laat-paleolithicum tot mesolithicum wordt aan het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde gekoppeld.

Deze archeologische verwachting is door middel van een inventariserend veldonderzoek in het veld getoetst. Hiervoor zijn in het plangebied vijf boringen uitgevoerd. Deze zijn zo goed mogelijk over het terrein verdeeld. De boringen zijn waar mogelijk uitgevoerd tot het verwachte niveau van de top van de strandwal (circa 3 meter beneden maaiveld).

Tijdens het inventariserend veldonderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Gelet op de resultaten van het veldonderzoek blijft de zeer lage verwachting voor resten uit het paleolithicum en mesolithicum bestaan. De middelhoge verwachting voor resten uit de perioden 'neolithicum - Romeinse tijd' en 'vroegere middeleeuwen - nieuwe tijd' wordt op grond van het veldonderzoek bijgesteld naar laag. Het uitvoeren van een vervolgonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.8 Natuur

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als staats- of beschermend natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. De gebieden die door de Natuurbeschermingswet beschermd worden zijn de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden deels uitmakende van de Ecologische Hoofdstructuur, welke op een andere wijze beschermd worden.

Uit een uitgevoerde quickscan⁵ blijkt, dat het plangebied op ruime afstand (circa 5.500 meter) is gelegen van het (ontwerp) Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid aan de kust-/duinzone. Het dichtstbijzijnde EHS-gebied is gelegen op 600 meter. Mede door deze afstanden, de ligging in de bebouwde kom en de geringe aard van de ingrepen zijn effecten op deze beschermde gebieden op voorhand uitgesloten. Het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van compenserende / mitigerende maatregelen is niet aan de orde.

⁴ Synthesgra, Bureau en inventariserend veldonderzoek, karterend booronderzoek Clusiusstraat te Lisse gemeente Lisse, mei 2013, projectnummer S130035.

⁵ Buro Maerlant, Lisse Clusiusstraat / Heereweg; notitie Flora- en faunawet, juni 2013.

Soortbescherming

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet (ff-wet); deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de ff-wet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de ff-wet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

In de eerder aangehaalde quickscan staat beschreven, welke beschermde soorten mogelijk in het plangebied te verwachten zijn en of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot negatieve effecten. Zo blijkt uit deze scan, dat de groenstrook ten zuidwesten van het plangebied geschikt is voor aan tuinen en parken gebonden vogels, zoals merel, zanglijster, heggenmus, winterkoning en roodborst. Tijdens het veldbezoek is tevens een eksternest waargenomen. Voor de strikter beschermde vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn, zoals gierzwaluw, huismus, uilen en roofvogels, is de aanwezige bebouwing niet geschikt. Potentiële nestplaatsen zijn dan ook niet aangetroffen.

Ook voor gebouwbewonende vleermuizen zijn de te slopen opstallen beoordeeld als ontoegankelijk en/of ongeschikt. De muren zijn namelijk enkelsteens en de daken zijn hermetisch afgesloten. Een aanwezige kelder was ontoegankelijk voor deze dieren. De aanwezigheid van vleermuizen in de te slopen gebouwen is dan ook uitgesloten. Als foerageergebied heeft het plangebied een geringe betekenis. Mogelijk maken de bomen ter hoogte van de groenstrook in het zuidwesten onderdeel uit van een foerageroute. Hier kunnen soorten verwacht worden als gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Omdat deze bomen blijven behouden, treden eventuele nadelige effecten op deze foerageroute niet op. Net als voor het plangebied zelf, geldt voor deze groenstrook overigens ook dat geen sprake kan zijn van een essentieel foerageergebied vanwege de beperkte omvang. Negatieve effecten op vleermuizen worden dan ook uitgesloten.

Voor alle overige soortgroepen geldt dat een geschikt leefgebied ontbrak, waardoor deze soorten niet in het plangebied voorkomen. Tijdens het veldbezoek zijn ook geen sporen van deze soorten aangetroffen.

Op grond van bovenstaande wordt geconcludeerd, dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de instandhouding van eventuele aanwezige beschermde soorten. Omdat de aanwezigheid van broedende vogels niet is uit te sluiten, wordt geadviseerd om de werkzaamheden bijvoorkeur buiten het broedseizoen uit te voeren. Werkzaamheden in het broedseizoen zijn mogelijk, indien binnen een straal van 25 meter geen broedende vogels aanwezig zijn. Dit dient vastgesteld te worden door een deskundige. Overigens blijft de zorgplicht gelden.

4.9 Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. In dit besluit is voor nieuwbouw van woningen de EnergiePrestatieNormering (EPN) opgenomen. De EPN houdt in dat eisen worden gesteld aan het maximale energieverbruik van het gebouw. Dit is vastgelegd in een getal: de EnergiePrestatieCoëfficiënt (EPC). Sinds 1995 is het verplicht een EPC-berekening in te dienen in het kader van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voor alle nieuw te realiseren bouwwerken zullen zodoende EPC-berekeningen moeten worden uitgevoerd, op welke wijze de aspecten 'energie' en 'duurzaamheid' bij het bouwen betrokken worden. De EPC voor woningen is per 1 januari 2011 aangescherpt naar 0,6. In 2015 wordt dit aangescherpt naar 0,4 en in 2020 moeten woningen energieneutraal zijn (EPC van 0).

Voor de geplande woningen geldt, dat deze minimaal moet voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen met betrekking tot duurzaamheid en energie. Het treffen van een verdere uitwerking op het gebied van duurzaamheid en energie zal door de initiatiefnemer zelf worden bepaald.

4.10 Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt de m.e.r.-(beoordelings)plicht gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. ingrijpend gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de drempelwaarden in kolom 2 van de D- lijst behorende bij het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Zodoende dient ook voor onder de drempelwaarde blijvende activiteiten een m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden doorlopen, indien op grond van de selectiecriteria

als opgenomen in bijlage III bij de m.e.r. richtlijn niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.- (beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.- (beoordelings)plichtig is, te weten:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat het plan geen belangrijke nadelige effecten voor het milieu heeft en daarmee ook niet voor de selectiecriteria uit de Europese richtlijn. De voorgenomen ontwikkeling is namelijk van beperkte aard. Daarnaast bedraagt de omvang van het voornemen slechts een fractie van de drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Dit bestemmingsplan voorziet enkel in de bouw van tien woningen. Het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r(-beoordeling) wordt niet noodzakelijk geacht.

5. PLANOPZET

5.1 *Inleiding*

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

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat regelingen met betrekking tot hoogtes, oppervlaktes etc.

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een doeleindenomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. In dit bestemmingsplan zijn twee bestemmingsregels opgenomen, te weten de enkelbestemmingen "Verkeer - Verblijfsgebied" en "Wonen".

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is van toepassing op dat deel van het plangebied waar de ontsluiting van het woningbouwproject is voorzien. De gronden zijn bestemd voor wegen en straten met een functie voornamelijk gericht op verblijf, wandel- en fietspaden en parkeervoorzieningen, evenals voor de bij deze functies behorende bermen, beplantingen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen en water. Deze bestemming kent beperkte bouw mogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Wonen

Binnen deze bestemming mogen de woningen worden opgericht. Naast de woonfunctie maakt deze bestemming tevens aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogelijk, evenals paden, tuinen en erven.

In de bouwregels wordt algemeen bepaald dat uitsluitend woningen en daarbij behorende bouwwerken mogen worden gerealiseerd. Hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak gebouwd te worden, waarbij geldt dat de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte niet overschreden mogen worden. In de regels is verder voorgeschreven dat de woningen met een kap moeten worden uitgevoerd. Door middel van een bouwaanduiding is het aantal te bouwen woningen per bouwvlak vastgelegd.

Voor de bij het hoofdgebouw behorende bouwwerken geldt dat deze zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden, waarbij ten hoogste 50% van het bouwperceel (tot een maximum van 75 m²) bebouwd mag worden. De goot- en bouwhoogte is afhankelijk van de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot aan het hoofdgebouw.

Erf- en terreinafscheiding mogen niet meer dan 1 respectievelijk 2 meter hoog zijn, afhankelijk van de situering (voor of achter de voorgevellijn). Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, geldt een maximale hoogte van 3 meter.

In de specifieke gebruiksregels is ten slotte aangegeven dat aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toelaatbaar worden geacht. Om ongewenste situaties zoals hinder voor derden te voorkomen zijn wel enkele randvoorwaarden gesteld.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een zes algemene regels.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 Algemene bouwregel

In dit artikel is een bepaling opgenomen over ondergronds bouwen. Dit is mogelijk tot een diepte van 3 meter beneden maaiveld en alleen ter plaatse van het hoofdgebouw. Tevens is een bepaling opgenomen om de bouwgrenzen te mogen overschrijden inzake ondergeschikte bouwonderdelen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregel

In dit artikel is een verbod opgenomen om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of doel dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van gestelde maten en bouwgrenzen en voor het gebruik van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg. De criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels zijn hierin eveneens opgenomen.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Door middel van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders de bestemmingen zodanig wijzigen ten behoeve van een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken, dan wel indien het noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De

overschrijdingen mogen ten hoogste 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 15% worden vergroot.

Artikel 9 Overige regels

Dit artikel regelt dat de voorschriften van stedenbouwkundige aard van paragraaf 2.5 van het Bouwbesluit 2012 maar slechts ten dele van toepassing zijn. Tevens regelt dit artikel, dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, de regelingen betreffen zoals ze luiden op het moment van vaststelling van dit plan.

Overgangs- en slotregels

In artikel 1 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

5.3 Handhaving

Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten opzichte van de ontwikkelingen. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan bindend voor burgers, bedrijven, instanties en overheid. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- de regels en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- de regels moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer er sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar/zichtbaar én controleerbaar zijn;
- het plan dient uitvoerbaar te zijn.

Met deze punten is bij de vormgeving van dit bestemmingsplan rekening gehouden. Een bestemmingsplan kan echter nog zo'n heldere planregels bevatten, het opsporen van illegale activiteiten is niet altijd even eenvoudig. Waar illegale bebouwing over het algemeen opvalt, is illegaal gebruik moeilijker te constateren. Het is lang niet altijd mogelijk om van buitenaf waar te nemen wat zich in een pand afspeelt. Waar het vermoeden leeft dat het gebruik in strijd is met de bestemming wordt dit onderzocht. Het zou te ver voeren om uit de jurisprudentie, die leert dat er in beginsel een handhavingsplicht bestaat, af te leiden dat er ook in alle gevallen een opsporingsplicht bestaat.

Uiteraard zal altijd worden gereageerd op klachten van naburige gebruikers en bewoners. Doordat illegale situaties, die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, worden uitgezonderd van het overgangsrecht, bestaat, op grond van de jurisprudentie, ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Per geval zal door het bevoegd gezag een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

Opgemerkt wordt dat een verzoek tot handhaving een belangrijke aanleiding voor dit bestemmingsplan vormt. Omdat het plan exact de bestaande strijdigheden vastlegt en niet meer toestaat, kan gesteld worden dat het plan in een handhaafbaar kader voorziet.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake.

Met de initiatiefnemer van het onderhavige project is een planschade- en ontwikkelingsovereenkomst afgesloten, met als kenmerk dat de ontwikkelende partij voor eigen rekening en risico de locatie ontwikkelt. De gemeente ontvangt bijdragen van de ontwikkelende partij(en), waarmee sprake is van een financieel uitvoerbaar plan. Er bestaat geen reden om een exploitatieplan vast te stellen.

6.2 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de overlegpartners gezonden, waarbij één reactie is binnengekomen. Deze is samengevat in de Nota vooroverleg die in de bij dit plan behorende bijlagenbundel is opgenomen.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 29 augustus tot en met 25 september 2013 ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Hiermee is aan een ieder is de mogelijkheid geboden om een inspraakreactie in te dienen. Binnen deze periode zijn echter geen reacties ontvangen. Ook tijdens de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (18 oktober tot en met 28 november 2013) zijn geen zienswijzen ingediend.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	49
Artikel 1 – Begrippen.....	49
Artikel 2 – Wijze van meten	53
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	55
Artikel 3 – Verkeer – Verblijfsgebied	55
Artikel 4 – Wonen	56
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	59
Artikel 5 – Antidubbeltelregel.....	59
Artikel 6 – Algemene bouwregels	59
Artikel 7 – Algemene gebruiksregels.....	59
Artikel 8 – Algemene afwijkingsregels	60
Artikel 9 – Algemene wijzigingsregels.....	60
Artikel 10 – Overige regels	60
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	63
Artikel 11 – Overgangsrecht.....	63
Artikel 12 – Slotregel.....	63

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan:

het bestemmingsplan “Woningbouw Clusiusstraat, Lisse” met identificatienummer NL.IMRO.0553.bpdorpclusiusstr-vax1 van de gemeente Lisse.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels.

1.3 Verbeelding:

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.4 Aanduiding:

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

1.5 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Aan-en uitbouw:

een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.7 Aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep zoals op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, geen detailhandel en prostitutie zijnde, dat in een woning (inclusief aan- en uitbouwen) wordt uitgeoefend door de bewoner van die woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.8 Achtererf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.9 Bebouwing:

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

1.10 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.12 Bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.13 Bijgebouw

een vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

1.14 Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.15 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.16 Bouwperceel:

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

1.17 Bouwvlak:

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

1.18 Bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.19 Detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.20 Dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé.

1.21 Erfbebouwing:

de gezamenlijke aanbouwen, uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen op een perceel.

1.22 Gebouw:

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

1.23 Hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is.

1.24 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het in een woning (inclusief aan- en uitbouwen) door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en deze activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.25 Nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, schakeluisjes, gasreducerstations, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling; apparatuur voor de telecommunicatie is hieronder niet begrepen.

1.26 Overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.27 Overkapping:

een bouwwerk geen gebouw zijnde, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.28 Pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.29 Peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst of ten hoogste 5 meter uit de weg grenst:
de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen:
de hoogte van het afgewerkte maaiveld ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

1.30 Seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch en/of pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.31 Voorgevel:

de gevel van een woning die naar aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling en oriëntatie als belangrijkste beeldbepalende gevel kan worden aangemerkt.

1.32 Wegen:

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

1.33 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.34 Wet ruimtelijke ordening:

de Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.35 Woning:

en (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.
- f. de breedte van een gebouw:
van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.
- g. de afstand:
de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten, met dien verstande dat:

- a. de overschrijding van de bouwgrenzen door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
- b. de overschrijding van de bouwgrenzen door tot gebouwen behorende erkers en serres niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
- c. de overschrijding van de bouwgrenzen door andere ondergeschikte delen van gebouwen niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Verkeer – Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Verkeer – Verblijfsgebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen, kunstobjecten, speelvoorzieningen en water.

3.2 Bouwregels

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

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde mogen gebouwd worden;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 3 meter.

Artikel 4 – Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, parkeervoorzieningen, verblijfsgebied, tuinen en water.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in de tot "Wonen" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" mag het aantal woningen per bouwvlak niet meer bedragen dan het aangegeven aantal;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. gebouwen mogen zowel grondgebonden als gestapeld worden uitgevoerd;
- e. gebouwen mogen uitsluitend met een kap worden afgewerkt.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen tot een maximum van 75 m²;
- c. voor erfbebouwing op een afstand tot 3 meter van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:
 1. de goothoogte bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 meter;
 2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 meter;

- d. voor erfbebouwing op een afstand van meer dan 3 meter van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:
 - 1. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 meter;
 - 2. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 4,5 meter;
 - 3. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt ten hoogste 1 meter;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Aan huis verbonden beroep / kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan in een hoofd- en/of bijbehorend bouwwerk, als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de activiteit moet uitgevoerd worden door een bewoner;
- b. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de gebouwen;
- c. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien;
- d. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- e. seksinrichtingen zijn niet toegestaan.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 – Antidubbelregel

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

Artikel 6 – Algemene bouwregels

6.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, tot ten hoogste 2,5 meter;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, tot ten hoogste 2 meter;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, tot ten hoogste 1,5 meter.

6.2 Ondergrondse bouwwerken

Het bouwen van ondergrondse ruimten zoals kelders, is toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds een hoofdgebouw aanwezig is;
- b. de verticale bouwdiepte bedraagt ten hoogste 3 meter beneden maaiveld, zoals aanwezig op het moment van vaststelling van dit plan;
- c. bij de berekening van de inhoudsmaat van hoofdgebouwen, zoals bepaald in hoofdstuk 2, wordt de inhoud van ondergrondse ruimte niet meegerekend.

Artikel 7 – Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

7.1.1 Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels.

7.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Artikel 8 – Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijken van maten en bouwgrenzen

- 8.1.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de gestelde maten en toestaan dat deze worden vergroot met maximaal 10%.
- 8.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de aangegeven bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, ten behoeve van een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen maximaal 3 meter bedragen en het bouwvlak mag maximaal met 15% worden vergroot.
- 8.1.3 De in artikel 8.1.1 en 8.1.2 genoemde omgevingsvergunningen kunnen alleen worden verleend, als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

8.2 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de (gebruiks)regels van dit bestemmingsplan en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte in gebruik wordt genomen, met in achtneming van het volgende:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonende en bedrijven;
- c. een vloeroppervlak van ten hoogste 75 m² van de op grond van de bouwregels toegestane bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt.

Artikel 9 – Algemene wijzigingsregels

9.1 Wijzigen ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van de overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken, dan wel zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen ten hoogste 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 15% worden vergroot.

Artikel 10 – Overige regels

10.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van stedenbouwkundige aard van paragraaf 2.5 van het Bouwbesluit 2012 zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. de bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;

- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. de ruimte tussen bouwwerken;
- d. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

10.2 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit plan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 – Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 11.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

11.1.3 Het bepaalde in 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 11.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

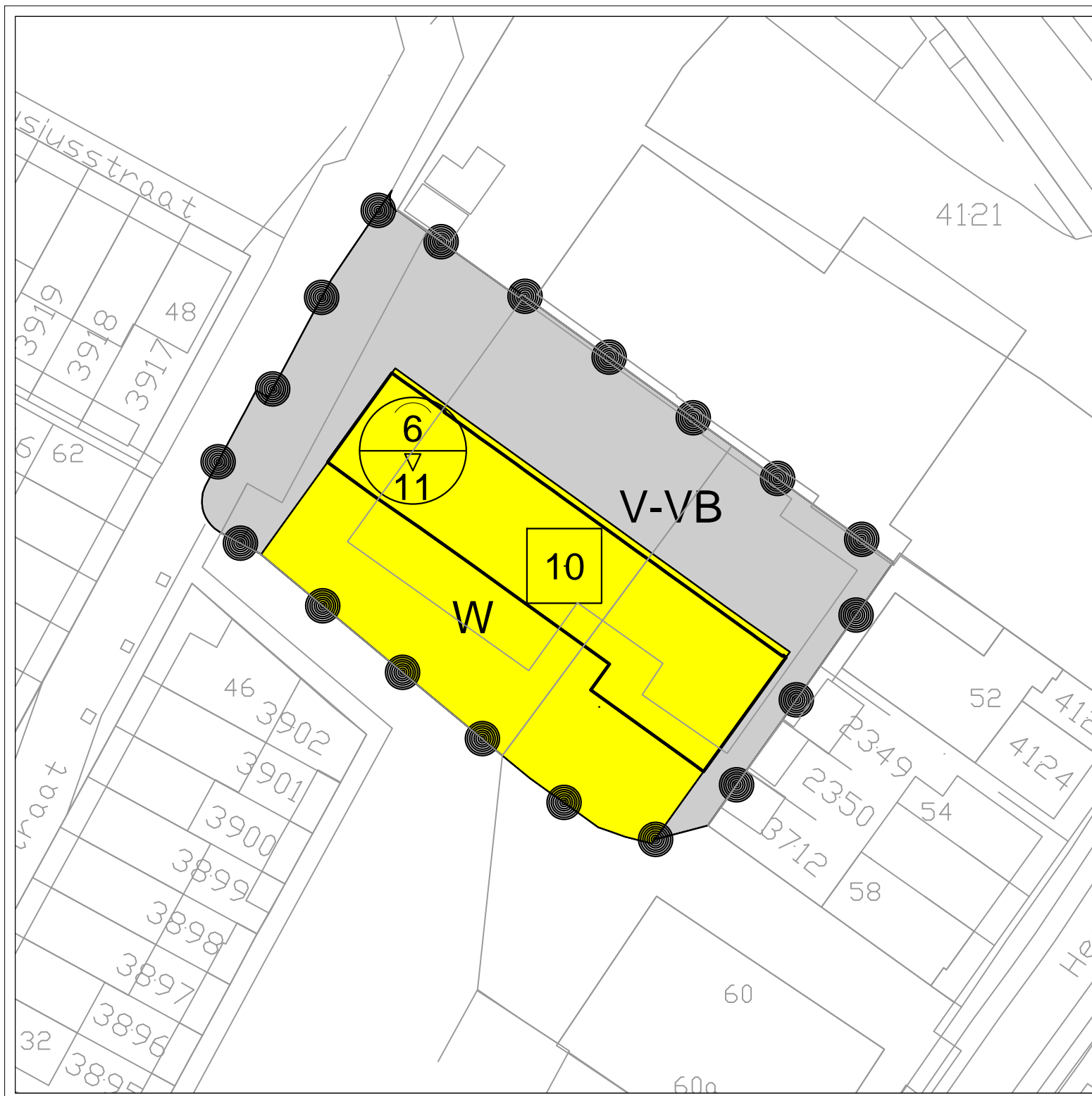
11.2.4 Het bepaalde 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Woningbouw Clusiusstraat, Lisse”, gemeente Lisse.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied

Clusiusstraat

Enkelbestemmingen

V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
 W Wonen

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

maximum aantal wooneenheden
 maximum goothoogte (m),
maximum bouwhoogte (m)

project:
Clusiusstraat

gemeente:

Lisse

fase:

Bestemmingsplan (vastgesteld)

opdrachtgever:

Van der Wiel Bouw

datum : 27 februari 2014

schaal: 1 : 500

identificatienummer: NL.IMRO.0533.bpdorplusiusstr-vax1

ondergrond: o_NL.IMRO.0533.bpdorplusiusstr-vax1



BodG
ruimtelijk advies

Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580