



Visserkade, Lisse

Gemeente Lisse

NL.IMRO.0553.bpdorpvisserkade-vax1

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Bestaande en toekomstige situatie	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Nieuwe situatie en overwegingen	12
3	Beleidskader	19
3.1	Algemeen	19
3.2	Rijksbeleid	19
3.3	Provinciaal beleid	21
3.4	Regionaal beleid	27
3.5	Gemeentelijk beleid	30
4	Milieu- en omgevingsaspecten	38
4.1	Milieu-aspecten	38
4.2	Omgevingsaspecten	48
5	Juridische regeling	58
6	Economische uitvoerbaarheid	60
6.1	Inleiding	60
6.2	Beoordeling plan	60
6.3	Conclusie	60
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
7.1	Overleg	61
7.2	Zienswijzen	61
7.3	Conclusie	61

Bijlagen

1. Nieuwbouw woning Visserkade 5, ontwerpburo Veldhoven en partners, 22 augustus 2019

2. Verkennend (asbest) bodemonderzoek Visserkade 5 te Lisse, IDDS, 3 januari 2019
3. Verkennend bodemonderzoek perceel tussen Visserkade en Grevelingstraat te Lisse, Grondslag, 22 maart 2017
4. Quick scan beschermde planten- en diersoorten naast Visserkade 7 te Lisse, Buro Mertens, maart 2020
5. Verslag huisbezoeken toekomstige burens
6. Inspraakreacties en reacties vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Visserkade, gemeente Lisse, april 2020
7. Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Visserkade, gemeente Lisse, 6 juli 2020
8. Bezonningsstudie Visserkade 9 gemeente Lisse, Wissing, juni 2019

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Visserkade in Lisse zijn enkele percelen uit het bestemmingsplan Lisse Dorp 2010 gehouden. Een reden hiervoor is dat op deze percelen ontwikkelingen waren voorzien die ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan nog niet uitgewerkt waren. Thans is dat voor één perceel wel het geval. Het gaat om de sloop van een botenloods waarna er een nieuwe woning wordt teruggebouwd. Een woning is hier stedenbouwkundig en planologisch goed inpasbaar.

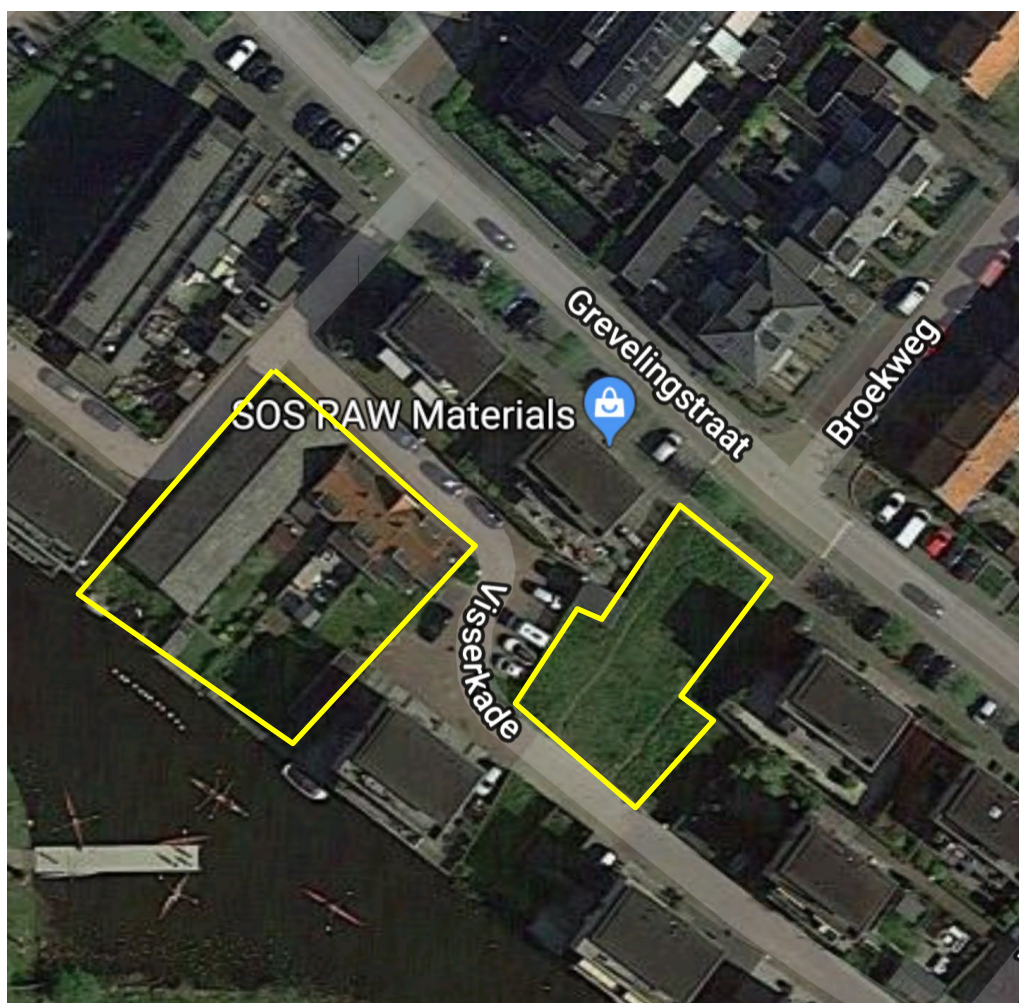
Het gebied tussen de Greveling en de Grevelingstraat kenmerkt zich door de transitie van bedrijvigheid naar wonen. Het nabijgelegen Elka-terrein is hier een goed voorbeeld van. Ook op lager schaalniveau is er sprake van een transitie van (kleinschalige) bedrijvigheid naar wonen. De botenloods is één van de laatste bedrijfspercelen die nog niet is getransformeerd.

Zoals aangegeven, zijn enkele percelen uit Lisse Dorp 2010 gehouden. Op deze percelen geldt daardoor een verouderd en niet meer kloppend planologisch regime, hetgeen in beginsel ongewenst is. Voor deze percelen zijn er nu geen concrete grootschalige ontwikkelingen. Daarom wordt voor deze percelen het huidige gebruik planologisch vastgelegd. Het gaat om een drietal woningen naast de botenloods, Visserkade 7 tot en met 11.

Tot slot is een braakliggend gebiedje, gelegen aan de Grevelingstraat door de gemeente ontwikkeld naar een kleinschalig groen buurtgroenperceel (parkje). Dit bestemmingsplan speelt hier op in door een bestemming Groen toe te kennen aan het betreffend perceel.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Visserkade in Lisse, gemeente Lisse. De Visserkade wordt omsloten door de Greveling, een watergang in Lisse en de Grevelingstraat aan de Noordoostzijde van het gebied. De Broekweg vormt een belangrijke as haaks op het plangebied. Het gebied kent een grote diversiteit aan bouwstijlen en type gebruik. Hoewel dat laatste steeds meer verschuift naar het karakter van stedelijke woningbouwgebied. Op navolgende afbeeldingen is het plangebied globaal aangegeven; de exacte ligging komt tot uitdrukking op de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



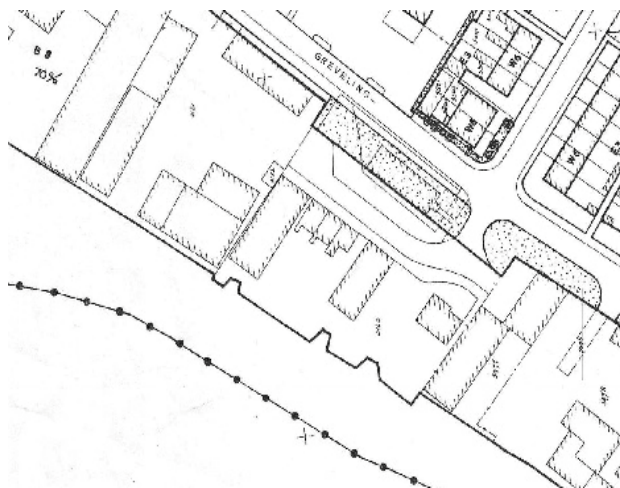
Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplannen

Op de locaties zijn op dit moment twee verschillende bestemmingsplannen van kracht.

De botenloods en de drie woningen vallen onder de Bedrijfsbestemming van het bestemmingsplan Meerzicht, dat is vastgesteld op 8 december 1976, en goedgekeurd door GS op 13 april 1977, en nadien herzien op 14 juli 1982 (1^e herziening). Op 17 september 1987 is een nieuwe Staat van inrichting vastgesteld. Deze is op 19 januari 1988 door GS goedgekeurd. Op 2 juli 1992 is een 2^e herziening vastgesteld. Door deze 2^e herziening is de 1^e herziening deels komen te vervallen.

Voor de braakliggende kavel geldt het bestemmingsplan Lisse Dorp 2010, zoals vastgesteld op 27 oktober 2011. Tevens geldt een Eerste herziening Lisse Dorp uit 2014 en een parapluplan Herziening begrippen uit 2015. De geldende bestemming voor dit perceel is Verkeer- Verblijfsgebied.



Uitsnede van de bestemmingsplannen

De regeling voor de percelen van de botenloods en de drie woningen zijn na de vaststelling van dit bestemmingsplan qua plansystematiek weer actueel en vergelijkbaar met het omliggende gebied.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling toegelicht. De

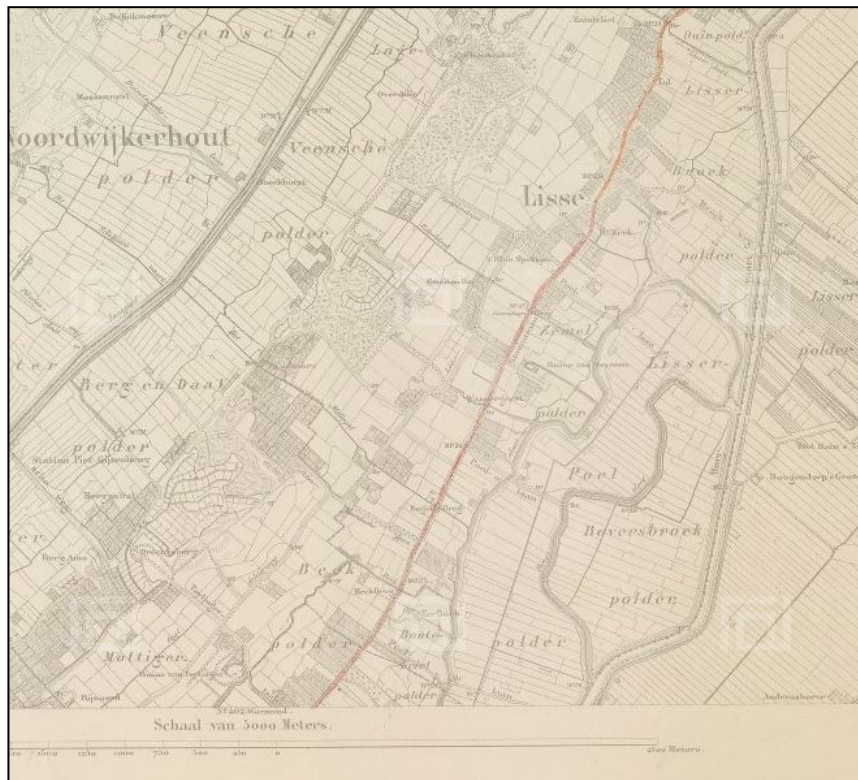
toelichting besluit met hoofdstukken over de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6) en de maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 7).

2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

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



Historische atlas Lisse

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

De strandwal zorgde voor droge voeten omdat deze hoger lag dan de rest van de omgeving. De zandgronden zorgden tevens voor een ideale ondergrond voor landbouw

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

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

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

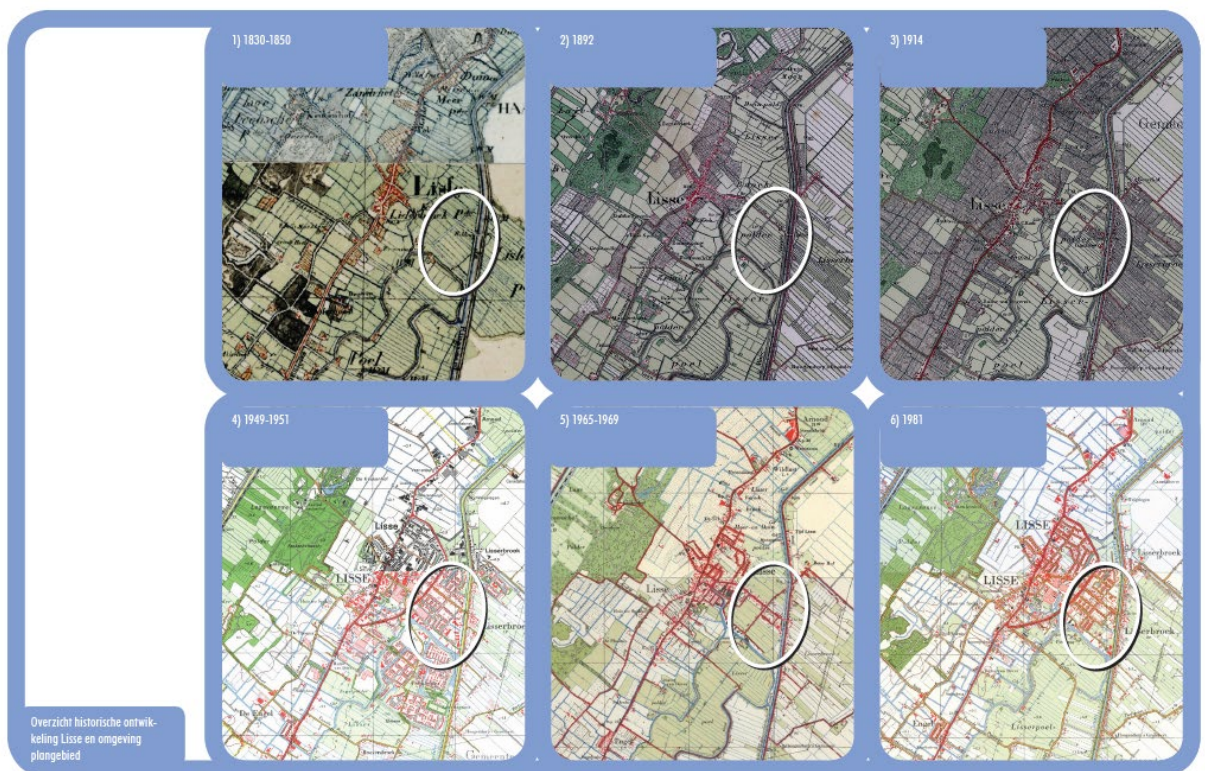
Het afgraven van het veen en het inklinken (verlaging van het maaiveld) van het veen ten oosten van Lisse zorgde vanaf de 14^e eeuw voor toenemende wateroverlast. Vele akkers waren niet meer geschikt voor de verbouw van gewassen, waardoor men genoodzaakt werd over te stappen op veeteelt. Alleen op het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

De eerste molens werden aangelegd die het overtollige water naar bijvoorbeeld het Haarlemmermeer maalden. Rond de 17^e eeuw werden om de weilanden heen kaden aangelegd, waardoor de zo ontstane polders met kleine molens konden worden bemalen en drooggelegd. In dezelfde periode werd de aanleg van de Leidsche Trekvaart gerealiseerd. Bij de Halfweg in Lisse vond de wissel van de paarden plaats en konden passagiers in- en uitstappen. In de 16^e en 17^e eeuw lieten welgestelde heren, voornamelijk uit de grote steden als Haarlem en Amsterdam, buitenhuizen bouwen. In Lisse verrezen langs de Heereweg bijvoorbeeld Wassergeest, Meer en Duin, Wildlust en de Keukenhof. In de 18^e eeuw werden deze terreinen in veel gevallen omgezet tot bloembollenland. Vanaf de 19^e eeuw maakten het telen van groente en fruit, evenals de veeteelt plaats voor grootschalige bloembollenteelt, industrie en havenactiviteiten.

In 1845 is een ruim 60 kilometer lange Ringvaart voltooid ter drooglegging van de Haarlemmermeer. De ringvaart vormt de gemeentegrens (en de oostelijke grens van het plangebied). Lisse had na de aanleg van de Ringvaart eigenlijk geen (belangrijke) vissersfunctie meer. Naderhand heeft de directe nabijheid van de ringvaart van de Haarlemmerpolder wel geleid tot haven- en industriële activiteiten direct ten

zuidoosten van het centrum van Lisse. Als vaarwater aftakking is daarna ook Greveling gegraven, onder meer met als doel dichterbij het centrum te kunnen afmeren. De bedrijvigheid concentreerde zich en richtte zich deels op de Greveling en de Ringvaart en was daar van afhankelijk van.

Het terrein langs de Greveling is één van de oudste gebieden waar sinds oudsher diverse bedrijfsactiviteiten plaatsvonden. De ligging nabij het water (Greveling en Ringvaart) alsmede nabij het centrum maakte het gebied aantrekkelijk voor bedrijven. Deze ontwikkeling is organisch –dus zonder planning van bovenaf–verlopen. Op navolgende afbeelding is het geleidelijke ontstaan te zien.



In de periode 1920-1950 breidt de bebouwing rond het plangebied zich aanzienlijk uit. Aan de westelijke helft van de Greveling verschijnen verschillende bedrijven en de Kanaalsstraat verdicht zich tot een compact bebouwingslint. Achter dat bebouwingslint verschijnt ook de eerste seriematige woningbouw in de vorm van het woonbuurtje rond de Gasstraat. Vanaf 1950 breidt de bedrijvigheid breidt zich uit en er verschijnen ook bedrijven aan de oostelijke helft van de Grevelingstraat. Er komen tot de jaren '70 al maar meer bedrijven en de driehoek Kanaalstraat - Gasstraat – Grevelingstraat raakt volgebouwd. Ook de woonbuurten bereiken hun grens in dit deel van Lisse. In de periode vanaf de jaren '70 tot 2000 vinden er geen grote veranderingen meer plaats in de hoofdstructuur in en om het plangebied. Grote verandering rond het plangebied vinden er pas weer plaats met de transformatie tot woningbouw in de jaren 2000.

Geleidelijk aan raakte het terrein steeds meer ingesloten. Het belangrijke voordeel - transport te water- werd in de 2^e helft van de 20e eeuw minder belangrijk. Omdat het terrein afgezien van transport te water niet bijzonder goed bereikbaar is en de fysieke

ruimte beperkt is, is de afgelopen jaren sprake van een trend waarbij steeds meer bedrijfspercelen leegvallen. Het gemeentelijk gas en waterterrein, het Mielootterrein en enkele percelen langs de Grevelingstraat, zoals het Elka-terrein zijn hiervan de treffendste voorbeelden.

De Greveling is nu een watergang die aansluit op de Ringvaart van de Haarlemmermeer, een belangrijke recreatieve watersportverbinding. Ten zuiden van de Greveling ligt een ruime groenstructuur (Ringslootdijk). In de wijk ten noorden van de Greveling is echter relatief weinig groen aanwezig. Het groen beperkt zich tot enkele structurende bomenrijen langs de belangrijkste ontsluitingswegen en een aantal groene plekken. Het gebied ten noorden van de Grevelingstraat kent een recht stratenpatroon met veelal grondgebonden woningen.



Groen- en blauwstructuur rondom het plangebied

Aan de Grevelingstraat liggen een aantal ensembles van bebouwing met een eigen ruimtelijke opbouw en architectonische verschijningsvorm. De onderlinge verschillen zijn groot. Tussen de Greveling en Grevelingstraat ligt een eigentijds ensemble met bijzondere woningtypes. De blokken zijn vier lagen hoog en omvatten elk twee royale appartementen over twee woonlagen. De bestaande botenloods en woningen aan de Visserkade vormen hierop een uitzondering. Zij verwijzen naar het industriële verleden. Zowel in de ruimtelijke structuur (deze woningen springen naar voren en hebben een diepe tuin aan het water) als de verschijningsvorm wijken zij sterk af; het wegengpatroon kent een ander verloop rondom de botenloods en de botenloods en visserswoningen zijn één laag met een kap, terwijl de overige bebouwing 4 lagen hoog is met een plat dak.

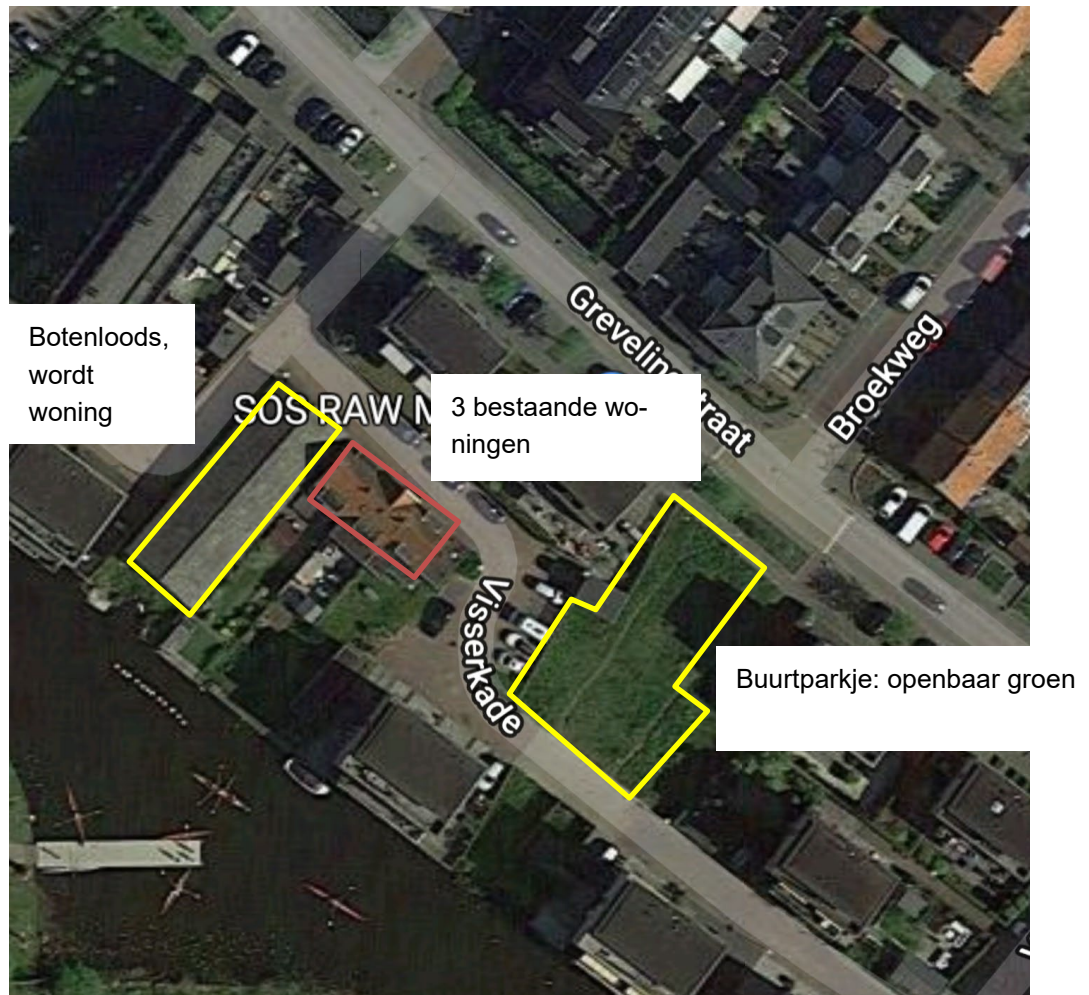


Impressies perceel en omgeving

De Grevelingstraat heeft geen continue profiel. Aan de zuidzijde liggen langs de rijbaan haaks parkeervakken afgewisseld met bomen en verhoogde plantvakken. Op de kop van de Broekweg is een wat groter plantvak gerealiseerd. Aan de overzijde is het beeld wisselend: watergang, alleen trottoir of haaks parkeervakken. Daarnaast zijn op verschillende plekken in de buurt openbare parkeerplaatsen gesitueerd.

2.2 Nieuwe situatie en overwegingen

Zoals eerder aangehaald voorziet dit plan in het bestemmen van voormalige bedrijfs-woningen tot reguliere woning en het mogelijk maken van de bouw van één woning op een perceel waar nu nog een botenloods staat, een kwalitatief verbeterde groene inkleding van een perceel aan de Grevelingenstraat zodat hier een buurtparkje ontstaat, en aan de Visserkade 9 wordt een dakuitbouw gerealiseerd.



Overzicht functies plangebied

Buurtpark

Met een betere groene inkleding van het terrein kan dit perceel een waardevolle toevoeging opleveren voor het areaal groenvoorzieningen in de omgeving. Het terrein is/wordt daartoe als volgt ingericht, zie afbeeldingen hierna. Onder meer zijn er sierkersen, enkele lagen hagen en solitaire heesters geplant. Het gebiedjes is bewandelbaar via een aan te leggen schelpenpad.

Locatie botenloods

Voor de locatie van de botenloods waar een nieuwe woning komt is een ontwerp vervaardigd¹, toegevoegd als bijlage aan deze toelichting. De nieuwe woning bestaat één bouwlaag met kap en is met de voorgevel georiënteerd op de Visserkade, waarbij de kap loodrecht op de straat gericht is. Het metselwerk en de houten gevelbekleding sluiten aan op de nabij gelegen split level appartementen aan de Visserkade. De bouwmassa/ typologie sluit juist aan op de aangrenzende woningen – die allen ook bestaan uit één bouwlaag met kap, waarvan één kap loodrecht op de straat. De bouwhoogte bedraagt 8 m, hetgeen aansluit bij de omgeving. Er wordt met de nieuwe woning dus aangesloten op beide typen bebouwing die hier aanwezig zijn.



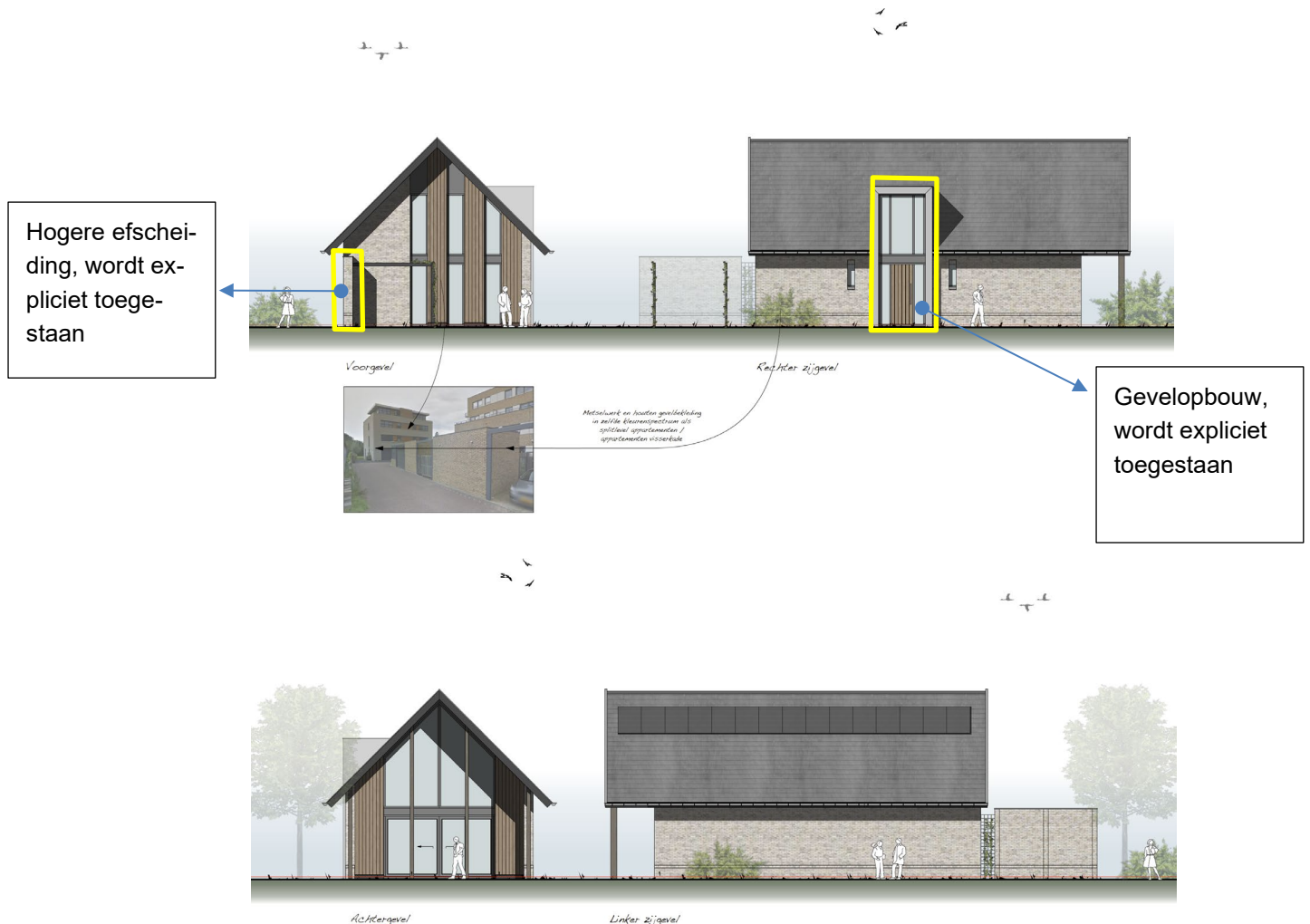
Situatieschets nieuwe woning, ontwerpburo van Veldhoven en partners

De diversiteit aan type woningen en gebouwen in het gebied maakt dat de nieuwe te bouwen woning met eigentijds materiaal gebruik als passend mag worden gezien. Het complementeert de grote verscheidenheid van de Visserkade. Met het verdwijnen van de botenloods wordt bovendien een bedrijfsfunctie uit een woongebied gesaneerd. Bedrijfsfuncties kunnen in potentie tot milieu-overlast leiden en zijn meer in het algemeen daarom niet per se gewenst in woongebieden, die zich kenmerken door (relatieve) rust. Het gaat om verder om verouderde bebouwing die gesloopt wordt, waarna er een nieuw, modern gebouw voor terugkomt. Dit is positief voor het straat- en bebouwingsbeeld ter plaatse.

Navolgende gevelbeelden geven een impressie van de nieuwe woning, die inclusief veranda een inhoud van ongeveer 830 m³ heeft; deze inhoud is in de regels opgenomen. Aan de rechter zijgevel komt een 'gevelopbouw'. Deze kan gezien worden als niet onderdeel uitmakend van het hoofdvolume- en daarom als erfbebouwing. De 'reguliere' erfbebouwingsregeling van de gemeente Lisse voorziet echter niet in dergelijke afmetingen, maar er bestaan geen stedenbouwkundige bezwaren tegen dit bouwonderdeel, en de welstandscommissie heeft zich er ook positief over uitgelaten.

¹ Nieuwbouw woning Visserkade 5, ontwerpburo Veldhoven en partners, 22 augustus 2019

Daarom wordt de gevelopbouw expliciet toegestaan in de regels. Wat verder opvalt, is een 'pergola' of erfscheiding aan de voorkant van het gebouw. Deze wordt hier gerealiseerd mede op verzoek van de eigenaren van het aangrenzend perceel. Ook hier bestaan geen stedenbouwkundige bezwaren tegen, doch ook dit element past niet binnen de standaardregels van de gemeente en wordt daarom expliciet toegestaan in dit bestemmingsplan.



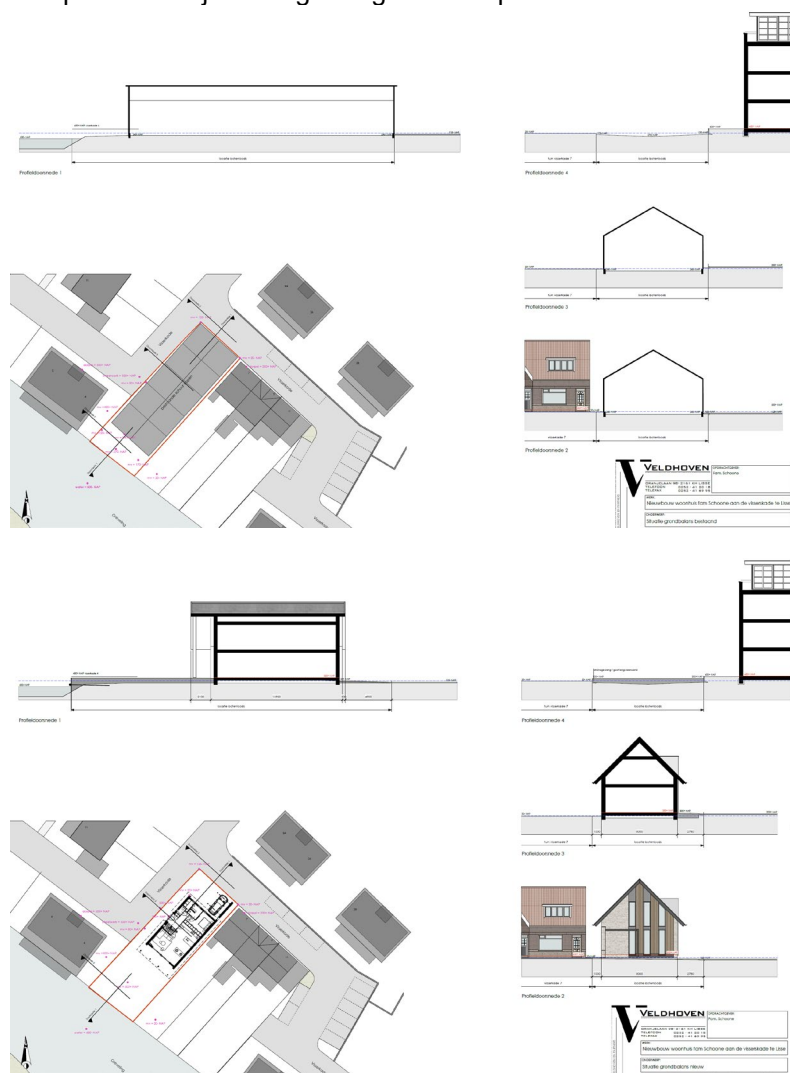
Gevelaanzichten nieuwe situatie, ontwerp bureau Van Veldhoven en partners

In het plan is ruimte voor één parkeervoorziening op eigen terrein. Een 2^e parkeerplaats wordt op openbaar gebied gerealiseerd. Deze parkeerplaats zal in dezelfde materialen en afmetingen als de al aanwezige parkeerplaatsen uitgevoerd moeten worden. Zichtbaar is dat de oorspronkelijk stedenbouwkundige opzet van de botenloods wordt gehandhaafd in wijze van kap, kaprichting ect., dit is positief.

De voorgevelrooilijn van de beoogde woning is meer naar achter gelegen ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de botenloods en de bestaande woningen Visserkade 7,9 en 11. Dit geeft wat lucht en ruimte in de beleving van de openbare ruimte. Door een carportachtige constructie voor de beoogde woning te plaatsen in lijn met de voorgevelrooilijn van het bouwblockje Visserkade 7, 9 en 11, in de oksel die ontstaat tussen beoogde bouwblock en Visserkade 7. Hierdoor wordt de overgang zorgvuldig vormgegeven.

In voornoemd ontwerp is tevens een bezonningsstudie opgenomen. Hieruit wordt geconcludeerd dat er geen onevenredige effecten ontstaan voor wat betreft schaduwwerking op percelen van derden.

Als peil geldt het straatniveau; de hoogtes zijn berekend ten opzichte van het peil. Met de bekende dwarsdoorsneden en hoogtes (zie hierna) kan vervolgens rekening gehouden met de burens en wateroverlast; dit wordt o.a. door een wand voorkomen. Er wordt verder van te voren een opnamen gedaan en er wordt trillingvrij geheid, met boorpalen. Dit zijn in de grond gevormde palen.



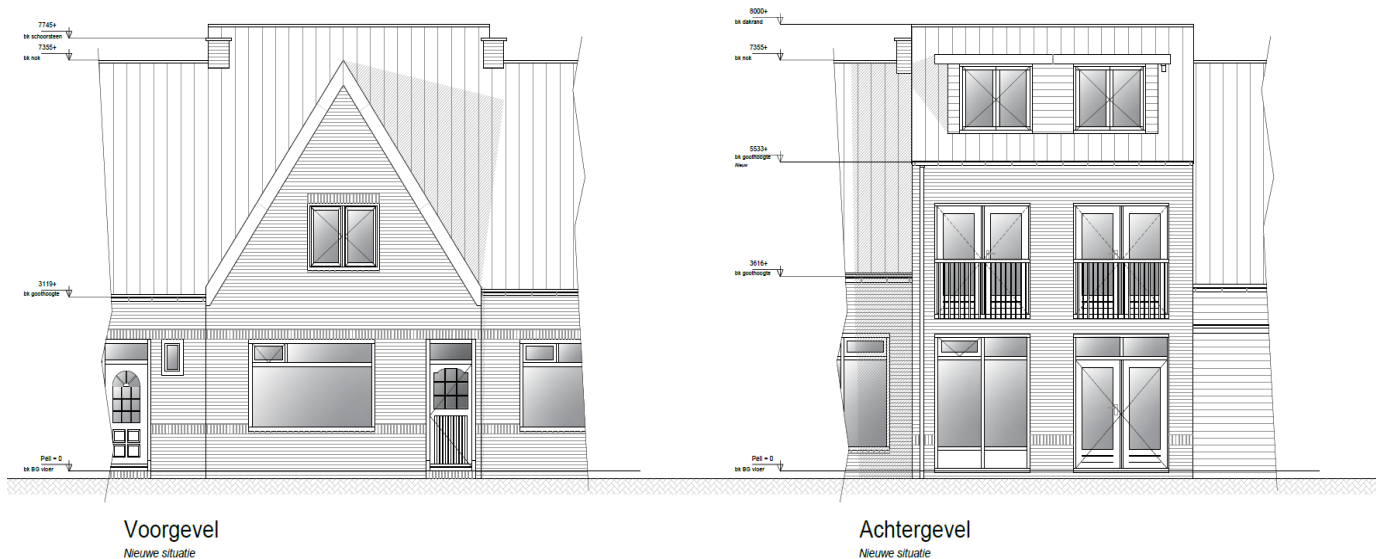
Dwarsdoorsneden bestaand en nieuw

Tot slot zij vermeld dat er een steiger gerealiseerd mag worden op de achtertuin; de locatie mag vrij ingevuld worden. De reden hiervan is dat het niet gewenst is een steiger te realiseren op het aangrenzend Greveling, in verband met het functioneren van de roeivereniging.

Gelet op is sprake van een goede stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing en kan meegewerkt worden aan het plan.

Dakuitbouw Visserkade 9

Voor dit perceel is een nieuw verzoek ingediend het hoofdgebouw uit te breiden met een uitbreiding over twee bouwlagen en het doortrekken van de kap tot 8 meter hoog. van de straat is dit nauwelijks zichtbaar zodat er geen stedenbouwkundige effecten zijn. Vanuit de welstandscommissie is een positief advies gegeven en verder zijn de belangen van derden ook niet onevenredig geschaad. Dit blijkt onder meer uit een bezonningsstudie, toegevoegd aan dit bestemmingsplan². Daarom kan medewerking worden verleend aan het initiatief.



Gevelaanzichten nieuwe situatie Visserkade 9, ontwerp TAW

Er wordt voor de drie woningen Visserkade 7-11 een geringe uitbreiding in de diepte aan de achterzijde opgenomen, zodat extra wooncomfort gecreëerd kan worden en de woningen meer aan de moderne eisen op dit gebied kunnen voldoen. Nu het gaat om een geringe uitbreiding en de uitbreiding aan de achterzijde mogelijk wordt gemaakt, zijn er in stedenbouwkundig opzicht niet of nauwelijks effecten op het straat- en bebouwingsbeeld. Met het oog op behoud van het cultuurhistorisch karakter wordt de goothoogte aan de straatzijde vastgelegd conform de huidige situatie; aan de achterzijde wordt een verhoging mogelijk gemaakt zodat het hoofdvolume vergroot kan worden. Nu dit niet of nauwelijks zichtbaar zal zijn vanaf de straat, wordt door deze theoretische verhoging het cultuurhistorisch karakter niet onevenredig aangetast. Er is gelet op bovenstaande sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Gelet op de al in het gebied aanwezige diversiteit aan bebouwing in de Visserkade geeft dit plan op bescheiden schaal invulling aan de behoefte aan meer woningen in de gemeente Lisse c.q. wordt het woongenot van bestaande woningen vergroot. Opgemerkt zij nog dat een bestaande uitbouw bij Visserkade no.11 eveneens expliciet positief is bestemd.

² Bezonningsstudie Visserkade 9 gemeente Lisse, Wissing, juni 2019

In dit bestemmingsplan heeft het terrein van de botenloods een bestemming Wonen gekregen met een gevellijn aanduiding waarmee bepaald wordt waarde voorgevel van de woning moet komen. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen over de maximale maatvoering.

Het strookje groen dat openbaar blijft en een kwalitatief hoogwaardigere inrichting krijgt aan de Grevelingstraat, heeft de bestemming Groen gekregen.

De drie bestaande woningen hebben tevens een woonbestemming gekregen.

In navolgende hoofdstukken wordt getoetst aan ruimtelijk relevant beleid van diverse overheden en milieu- en omgevingsaspecten.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Planologische besluitvorming dient te passen binnen de ruimtelijke kaders die ontworpen worden op alle verschillende overheidsniveaus. Ter verkenning van de beleidsruimte wordt daarom in dit hoofdstuk het ruimtelijk (relevante) beleid beknopt weergegeven.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken, hierbuiten hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In paragraaf 3.2.3 wordt op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

Beoordeling en conclusie

De geplande ontwikkeling is dermate kleinschalig dat de ontwikkeling niet onder de nationale belangen valt waar in de SVIR beleid voor is opgesteld.

3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen van nationaal belang uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. De volgende onderwerpen worden in het Barro genoemd: Rijksvaarwegen, 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 IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Deze onderwerpen worden in het Barro exact ingekaderd en begrensd. Per project worden regels gegeven die gemeenten direct of indirect (via provincies) moeten laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Beoordeling en conclusie

Het plan valt niet binnen de reikwijdte van één van de onderwerpen uit het Barro. Er zijn hierin daarom geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Het plan is hierdoor niet strijdig met het Barro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Beoordeling en conclusie

Gezien de kleinschaligheid voorziet het betrokken plandeel niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, aanhef en onder i van het Bro en is artikel 3.1.6, 2^e lid van het Bro niet van toepassing. Deze conclusie kan uit diverse jurisprudentie worden gestaafd³ waarbij voor woningen tot een aantal van 11 geoordeeld werd dat geen sprake was van een stedelijke ontwikkeling, gezien de kleinschaligheid. Verdere toetsing aan de Ladder kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Onderhavig plan betreft het toevoegen van één woning in Bestaand Stedelijk Gebied. Het gaat niet om een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Zie hoofdstuk 2 voor de verdere onderbouwing van deze conclusie en zie verder onder paragraaf 3.4 waarin de behoefte aangetoond wordt. Het plan voldoet aan de Ladder.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019)

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

De Omgevingsvisie omvat de volgende wettelijk verplichte plannen:

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

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

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

³ Zie onder meer 201308263/2/R4, 201302867/1/R4, 201501297/1/R4, en 201408383/1/R4

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

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

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

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

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

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

Op de ruimtelijk kwaliteitskaart ligt Lisse in bestaand stads- en dorpsgebied; op de kaart van cultuur- en natuurlandschappen in het bollenlandschap; binnen de laag van de stedelijke occupatie binnen een dorp.



Ruimtelijke kwaliteitskaart

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

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

Drie soorten ruimtelijke ontwikkeling

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

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

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

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

Beschermingscategorieën

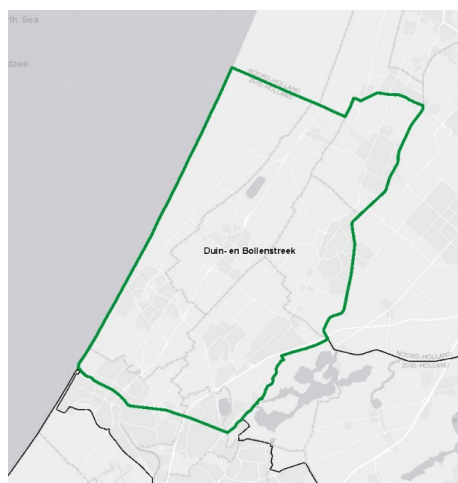
De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen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

Beschermingscategorieën

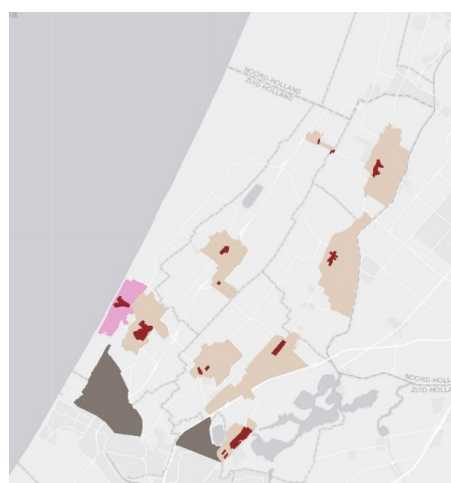
Gebieden met topkwaliteit (beschermingscategorie 1)

Een relatief beperkt aantal gebieden is zo bijzonder, waardevol of kwetsbaar, dat de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de waarden die ze vertegenwoordigen, voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen. Deze gebieden dragen in hoge mate bij aan de identiteit, beleving en biodiversiteit van Zuid-Holland, vormen een tegenhanger van het stedelijk gebied en versterken aldus het onderscheidend karakter van de provincie. Ze leveren bovendien een substantiële bijdrage aan het toeristisch profiel en het leef- en vestigingsklimaat in de provincie.

Lisse ligt in het gebiedsprofiel duin- en bollenstreek, en daarbinnen de aanduiding 'kwaliteit in stads- en dorpsgebied'. Aan de planlocatie is geen beschermingscategorie 1 of 2 toegekend.



Uitsneden gebiedsprofiel



De kernen in de Duin- en Bollenstreek zijn allemaal zandnederzettingen. Zij zijn meestal ontstaan uit agrarische nederzettingen op de strandwallen. De meeste dorpen liggen midden op een brede strandwal zodat uitbreiding in alle richtingen mogelijk was, alleen Warmond ligt op een smalle strandwal direct grenzend aan het veenweidegebied. De voormalige lintbebouwing is rond de kerken verdicht tot dorpscentrum. Het centrum bestaat vaak uit een enkel lint langs de doorgaande weg met enkele korte zijstraten.

Ambities

- Elke kern ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op zijn karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap.
- Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp.
- Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de groen- en waterstructuur als onderdeel van het stads- en dorpsontwerp.
- Als herstructurering, transformatie of uitbreiding plaatsvindt in het dorp, dan draagt dit bij aan het in balans brengen van de mix aan woonmilieus.
- De dorpen op de strandwallen niet aan elkaar laten groeien; Sassenheim niet aan de Haarlemmermeerpolder.

Programma Ruimte

In de Omgevingsvisie wordt verwezen naar het Programma Ruimte. Dit is het programma, die de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken beschrijft. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet. Het Programma ruimte speelt in onderhavig project een belangrijke rol bij de motivatie van de regionale behoefte aan (extra) woningen.

Woningbehoefteraming

De Zuid-Hollandse Woningbehoefteraming 2016 (WBR2016) is bedoeld als "neutrale" kwantitatieve basis voor het provinciale woningbouwbeleid. Voor elke regio is berekend hoeveel extra woningen er nodig zijn voor het huisvesten van nieuwe huishoudens. Gemeente Lisse is gelegen binnen de regio Holland Rijnland. In deze regio is volgens het WBR2016 in de periode 2015 - 2019 behoefte aan 15.400 nieuwe woningen en in de periode 2020 – 2029 nog eens behoefte aan 13.900 extra woningen. Zie navolgende afbeelding.

Groei van de woningbehoefte per periode per regio, bron: WBR2016

(Sub-)regio	2015-2019	2020-2029	2030-2039
Holland-Rijnland	15.400	13.900	2.300
SG Haaglanden	32.900	45.800	37.200
SR Rotterdam	28.200	29.400	18.100
Midden-Holland	5.600	5.900	2.000
Alblasserwaard/Vhl.	3.000	2.400	0
Drechtsteden	6.400	4.900	1.300
Hoeksche Waard	2.000	1.000	-1.400
Goeree-Overflakkee	900	-200	
ZUID-HOLLAND	94.300	104.200	59.100

Woningbehoefteraming Holland Rijnland Programma Ruimte

Beoordeling en conclusie

Het plan sluit aan op het dorps karakter van Lisse. Het gaat om herstructurering en draagt bij aan het in balans brengen van de woonmilieu. Het gaat om “inpassen”, en niet om transformatie of aanpassen.

In Hoofdstuk 2 wordt in combinatie de ontstaansgeschiedenis beschreven, de kenmerkende structuur en principes, de waarden die nog herkenbaar zijn en de wijze waarop het plan daarbinnen past. Het gaat om een ontwikkeling met een dorps identiteit, passend bij de identiteit van Lisse.

3.3.2 Omgevingsverordening (2019)

De Omgevingswet treedt in 2021 in werking. De provincie Zuid-Holland kiest ervoor om in aanloop naar de komst van de Omgevingswet twee belangrijke kerninstrumenten van deze wet – de omgevingsvisie en de omgevingsverordening – op basis van huidig recht vast te stellen. Deze verordening integreert achttien verordeningen met het oog op het vereenvoudigen en harmoniseren van de provinciale regels voor de fysieke leefomgeving.

Het algemene artikel 6.10 is op de gehele provincie van toepassing:

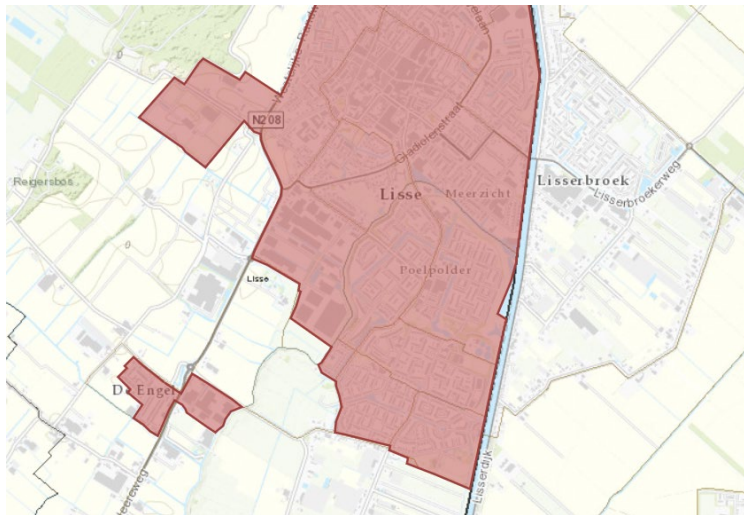
Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.
- Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

- Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied van dit bestemmingsplan bevindt zich binnen bestaand stads- en dorpsgebied, zie navolgende afbeelding.



Bestaand stads- en dorpsgebied (bron: staatvan.zuid-holland.nl)

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de provinciale omgevingsverordening. Het gaat om herstructurering en draagt bij aan het in balans brengen van de woonmilieu. Het gaat zoals aangegeven in voorgaande paragraaf om “inpassen”, en niet om transformatie of aanpassen. Lid 2 is daarom niet van toepassing.

In Hoofdstuk 2 is gelet op de verordening de ontstaansgeschiedenis beschreven, de kenmerkende structuur en principes, de waarden die nog herkenbaar zijn en de wijze waarop het plan daarbinnen past. Het gaat om een ontwikkeling met een dorpse identiteit, passend bij de identiteit van Lisse.

Het plan Visserkade geeft op zeer kleine schaal invulling aan de woningbehoefte voor de komende tijd.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Ruimtelijk Perspectief 2030 (2008)

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

gemeenten wordt het Ruimtelijk Perspectief 2030 vertaald binnen het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Beoordeling en conclusie

Het plan voorziet (in bescheiden schaal) in de leniging van een regionale woningbehoefte en past daarmee binnen het Ruimtelijk perspectief.

3.4.2 Regionale structuurvisie Holland Rijnland 2020

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

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

Het reserveren van grond voor woningen heeft ruimtelijke prioriteit. De gemeenten in Holland Rijnland:

- bouwen netto 40.000 woningen tot 2020 in de regio;
- realiseren per gemeente 30 procent van de woningbouwopgave in de sociale sector, met uitzondering van Leiden (20 procent) en Katwijk (bestaand stedelijk gebied, 20 tot 30 procent), (met als doel om te voorzien in de regionale behoefte). Voor de gemeenten Alphen aan den Rijn, Rijnwoude en Nieuwkoop gelden de afspraken zoals vastgelegd in de Regionale Woonvisie Rijnstreek;
- maken afspraken over het verplichtend karakter van de taakstelling, sancties bij het niet halen van de taakstelling en prioriteitsstelling bij uitvoering en aanpassingen van het bouwscenario;
- bouwen gedifferentieerde woonmilieus met veel aandacht voor kwaliteit van de leefomgeving. In de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland wordt aangegeven dat behoefte is aan 40.000 extra woningen. Dit is een hoger aantal dan aangegeven in de WBR2016 van provincie Zuid-Holland (zie vorige paragraaf). Aangezien de WBR2016 het meest recente beleidsstuk is, wordt er van uitgegaan dat de aantallen naar beneden zijn bijgesteld.

Beoordeling en conclusie

Het plan voorziet (in bescheiden schaal) in de leniging van een regionale woningbehoefte; de voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Structuurvisie.

3.4.3 Regionale woonagenda Holland Rijnland (2017)

Druk op de regionale woningmarkt is groot

Holland-Rijnland ligt centraal tussen de belangrijke economische kerngebieden Amsterdam en Den Haag. In zijn analyse voor de provincie Zuid-Holland constateert prof. Tordoir een grote verwevenheid van de Haagse, Leidse en Amsterdamse agglomeraties. Dit zorgt er dan ook voor dat er een stevige druk is op de ruimte in Holland-Rijnland: voor bedrijfsterreinen, kantoren en wonen. De druk blijft hoog omdat het lastig blijkt om in dit deel van de Randstad de woningproductie gelijke tred te laten houden met de behoefteontwikkeling. In de regio Holland-Rijnland blijkt uit de bandbreedte in de behoefteeringen van de provincie dat er meer behoefte is dan enkel vanuit de regio zelf; immers de behoefte volgens de provinciale Bevolkingsprognose (BP) ligt ruim boven het niveau van de Woningbehoefte-raming (WBR) die uitgaat van de autonome regionale behoefte. Er is een substantiële behoefte van buiten de regio. De autonome woningbehoefte in de regio is volgens de WBR van de provincie in de periode 2015-2030 30.000 woningen. De druk op de woningmarkt (veel vraag en beperkt aanbod) leidt tot prijsopdrijving van woningen en daarmee verdringing van woningzoekenden. In de RWA van 2014 is vastgesteld dat minimaal 15% van de toevoegingen in de sociale sector moet plaatsvinden. Als we nu op eenzelfde wijze (aan de hand van een trendprognose) de behoefteontwikkeling uitwerken, komen we uit op een vergelijkbare behoefteontwikkeling. Uitgaande van een langjarige trend, groeit de behoefte aan sociale huurwoningen in de regio nog met 4.100 woningen tot 2030. Een belangrijk element is destijds niet meegewogen: het tekort op dit moment. Nu is er namelijk (aanzienlijke) schaarste in de sociale huur. Dit tekort aan sociale huurwoningen is ingeschat op circa 3.000 woningen.

Gelet op voornoemde en andere opgaven maakt de regio de volgende keuzes.

- Keuze 1: Tempoversnelling woningproductie noodzakelijk, zeker voor korte termijn
- Keuze 2: Groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding
- Keuze 3: Een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is
- Keuze 4: Bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt
- Keuze 5: Een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus, centrumstedelijk, suburbaan en dorps / landelijk
- Keuze 6: Groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling
- Keuze 7: Langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren
- Keuze 8: Bereikbaar bouwen
- Keuze 9: Solidariteit

Beoordeling en conclusie

Het plan Visserkade geeft invulling aan de (concept) Woonagenda; er wordt in bescheiden schaal een bijdrage geleverd aan het woningtekort. Het plan past zodoende vanwege meerdere redenen in de Woonagenda.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Toekomstvisie Lisse 2030

In de toekomstvisie Lisse 2030 geeft de gemeente een richting aan de ontwikkeling van Lisse tot 2030. Deze richting is bepaald aan de hand van trends en ontwikkelingen op verschillende gebieden. De visie die hieruit voortkomt is gefundeerd op een viertal bouwstenen: 'Duurzaamheid', 'Wonen en leefbaarheid', 'Zorg en welzijn' en 'Leren, werken en ondernemen'. De toekomstvisie is vastgesteld op 30 november 2017.

Duurzaamheid

Duurzaam Lisse draagt bij aan een kwalitatieve en ontspannen woonomgeving, gericht op de toekomst. Veel groen in het dorp met projecten als Steenbreek (stenen eruit, planten erin) en ruimte voor innovatieve ideeën. Maar ook alternatieve bronnen van energie, als zonne-energie verdienen de aandacht.

Wonen en leefbaarheid

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

Zorg en welzijn

Het is de ambitie Lisse meer en beter in te richten op ontmoeting. Het inrichten van de leefomgeving en het groen op ontmoeting kan betekenen: meer groene 'ommetjes', uitnodigende zit-, speel-, beweeg- en praatgelegenheden. Er is ruimte voor initiatieven van inwoners en buurten, gericht op het ontmoeten van jong en oud.

Leren, werken en ondernemen

Grenzen tussen werk, zorgen en leren vervagen. Technologische ontwikkelingen waardoor werk minder plaats- en tijdgebonden wordt, spelen hierin een belangrijke rol.

Beoordeling en conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de toevoeging van één woning. De ontwikkeling raakt op verschillende vlakken het gemeentelijke beleid zoals uiteengezet in de Toekomstvisie 2030. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Toekomstvisie Lisse 2030.

3.5.2 Structuurvisie Lisse “Vertalen, verbinden en versterken”

De Structuurvisie is een ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie (zie boven).

Centraal in deze visies staat het behoud en ontwikkeling van de Noordelijke Bollenstreek in ruimtelijke, sociale en economische zin.

Lisse is echter niet alleen onderdeel van de Bollenstreek, maar ook een zelfbewuste, zelfstandige gemeente met uiteenlopende kwaliteiten. In 2020 wil Lisse dan ook niet

alleen goed functioneren binnen de Bollenstreek, maar vooral ook een aantrekkelijke plek zijn om te wonen, werken en recreëren. De toekomstvisie heeft hiervoor de handvatten gegeven die concreet zijn uitgewerkt in de Structuurvisie.

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

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

Voor dit bestemmingsplan is vooral het thema Wonen relevant.

Bevolkingssamenstelling

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

Huishoudenontwikkeling

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

Woningbouw

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

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

- 736 woningen;
- meer diversiteit in woningaanbod: nu veel eengezinswoningen, hiertoe kunnen
- mogelijk voor een deel appartementen worden toegevoegd aan het
 - woningbestand;
 - 30% sociale huurwoningen, aandacht voor starters en senioren;

- Opplussen bestaande woningen van Stek en Eigen Haard, en (door voorlichting) van eigenaar-bewoners;
- Nieuwbouw nultredenwoningen (met name in de huursector) voor ouderen, bij voorkeur in de meest vergrijzende wijken van Lisse;
- Inrichten woonservicegebieden onder regie gemeente in Lisse-Centrum, en Poelpolder;
- Realiseren extramurale woonzorgarrangementen.
- Landgoedachtige woningen (minimaal 800 m² per kavel);
- Offensiefwoningen (geen aantal gesteld): binnen of buiten de rode contour (hierbij staat de verdien capaciteit centraal), bedoeld om herstructurering buitengebied te bekostigen.

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

Beoordeling en conclusie Structuurvisie

Dit bestemmingsplan draagt in zeer bescheiden mate bij aan de woningopgave voor Lisse. Er is sprake van intensief gebruik van bestaand stedelijk gebied. Er wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd. Het bestemmingsplan draagt zodoende bij aan het uitvoeren van de toekomstvisie en de structuurvisie.

3.5.3 Goed wonen op Lis

De gemeente Lisse heeft een eigen woonvisie opgesteld en in samenwerking met Hillegom en Teylingen een woonvisie voor de Bollen - 3 opgesteld, namelijk de Woonvisie Lisse 2015 -2020 en de woonvisie Bollen - 3. De lokale woonvisie geeft richting aan het wonen in Lisse. In de visie duidt de gemeente de betekenis van het wonen voor de ontwikkeling van de gemeente. Hierbij wordt specifiek ingegaan op de toekomst van het wonen voor de inwoner in zijn woning, en buurt, waarbij invulling wordt gegeven aan begrippen als betaalbaarheid, maatschappelijke ondersteuning, zorg, wijkvoorzieningen, woonmilieus, enzovoorts. Onderdeel van de lokale woonvisie is de regionale woonvisie die samen met de gemeenten Hillegom en Teylingen is opgesteld. Aanleiding voor deze visie is de wens om het woonbeleid van de drie gemeenten op elkaar af te stemmen. Er zijn gelijksoortige woningmarktvraagstukken en onderlinge afstemming leidt tot een grotere slagkracht en eenduidigheid in beleid.

De drie gemeenten hebben hun gezamenlijk woonbeleid vastgelegd in een regionale woonvisie.

Regionale woonvisie Bollen – 3

De woningmarkt beperkt zich niet tot gemeentelijke grenzen; het beleid van de ene gemeente kan effect hebben op de woningmarktsituatie in de andere gemeenten. Daarbij geldt, dat de woonopgaven waar de afzonderlijke gemeenten mee te maken hebben, voor een groot deel overeenkomen en deels regionaal te noemen zijn. Om

deze reden hebben de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen zich verenigd om hun woonbeleid zo veel mogelijk op elkaar af te stemmen.

Beschikbaarheid voor middeninkomens

In de Bollen-3 is weinig woningaanbod beschikbaar voor huishoudens met een middeninkomen, (inkomen tussen € 34.911 en € 44.000, prijspeil 2015). Deze groep huishoudens komt niet, meer in aanmerking voor een huurwoning in de sociale huursector. Huurwoningen in de geliberaliseerde sector (vanaf € 710 tot circa € 900, prijspeil 2015) en goedkope koopwoningen tot circa € 198.000 zijn voor deze huishoudens nog haalbaar. Maar dit aanbod is beperkt beschikbaar. De aanwezigheid van dit aanbod kan ook een bijdrage leveren aan de doorstroming, namelijk voor sociale huurders die een inkomensstijging mee gaan maken of al hebben meegemaakt. Er is een verschil in de koopprijs die voor de middeninkomens haalbaar is en de maximale hypotheekruimte. De 'instapprijs' van een eengezinswoning in de regio bedraagt circa € 180.000 à € 190.000 (koopprijs goedkoopste courante eengezinswoning). Onder deze prijs zijn er geen courante koopwoningen te vinden. Hiervoor is een inkomen nodig van minimaal € 44.675 (bron: Rabobank 2015). Juist in de categorie tussen € 145.000 en € 198.000 is daarom aanvullend aanbod nodig, voor de middeninkomens.

De ambitie van de Bollen – 3 luidt als volgt: “De Bollen-3 wil een sterke woonregio zijn en voor iedere doelgroep passend woningaanbod bieden. We vergroten het aanbod voor huishoudens met een middeninkomen. Dit zijn huishoudens met een inkomen tussen € 34.911 en € 44.675. Nevendoel is het vergroten van de doorstroming uit de sociale huursector.”

Nieuwbouw

Ten aanzien van nieuwbouw wordt door de Bollen – 3 gekeken naar kwantitatieve- en het kwalitatieve programma nieuwbouw. Voor het kwantitatieve programma nieuwbouw wordt de Woningbehoefteraming (WBR) van de provincie gehanteerd. In de regionale woonvisie is uitgegaan van de WBR 2013. Inmiddels is de WBR geactualiseerd. Zie hiervoor onder de paragraaf provinciaal beleid.

In de regio Holland-Rijnland neemt de woningbehoefte in 2020 – 2029 in vergelijking met de woningbehoefte in 2015 – 2019 af, maar blijft aanwezig. Eén van de conclusies uit de WBR is, dat het woningaanbod op korte termijn naar verwachting achterblijft bij de berekende behoefte. Ten aanzien van het kwalitatieve programma nieuwbouw stelt de regionale woonvisie het volgende. De Bollen-3 heeft, net als de rest van Nederland, te kampen met een vergrijzende bevolking. Er is sprake van een toename van vooral oudere huishoudens en van één- en tweepersoonshuishoudens.

De woningbehoefte verandert van vooral woningen voor gezinnen naar woningen voor kleinere huishoudens en senioren. Hoewel het merendeel van deze huishoudens al ergens woont, zal in het woningbouwprogramma van de Bollen-3 aandacht moeten, bestaan voor (de betaalbaarheid van) nieuwbouwwoningen voor kleinere huishoudens en de geschiktheid van deze woningen voor ouderen. Bij het bepalen van het kwalitatieve programma is gekeken naar de volgende aspecten: de huidige druk op de woningmarkt (huur en koop), de toekomstige vraagontwikkeling en gewenste aanvullingen op het karakter van de kernen. Dit laatste wordt in de lokale woonvisies bepaald.

De woningmarktkansen zijn als volgt:

- Zeer kansrijk is het toevoegen van goedkope eensgezinskoopwoningen, sociale eensgezinshuurwoningen , en (beperkt) sociale huurappartementen;
- Er is een latente vraag naar duurder eensgezinskoopwoningen (tussen € 250.000 en €400.000). Woningprijzen daarboven vormen een nichemarkt;
- Dure koopappartementen vanaf circa € 250.000 vormen een risicomarkt.

3.5.4 Lokale woonvisie; woonvisie Lisse 2015 – 2020

In de lokale woonvisie, onderdeel van de in de voorgaande paragraaf besproken woonvisie worden drie speerpunten nader uitgewerkt. Het betreft de volgende speerpunten:

1. Lisse blijft bloeien;
2. Betaalbaar wonen mogelijk maken;
3. Lang zelfstandig kunnen wonen;

De doelen behorende bij de speerpunten en de speerpunten zijn weergegeven in een schema.

Speerpunten	Doelen
1. Lisse blijft bloeien	1. Lisse is een hechte gemeenschap, die ook aantrekkelijk is voor huishoudens van buiten. 2. We versterken ons karakter: een dorp met de voordelen van een stad. 3. We bieden ruimte aan de vraag van kleine huishoudens
2. Betaalbaar wonen mogelijk maken	1. Via doorstroming en nieuwbouw vergroten we het aanbod betaalbare woningen . 2. Met nieuwe onderhoudsvormen en energiebesparing houden we de betaalbaarheid op peil. 3. We zoeken oplossingen om huisontruimingen te voorkomen. 4. We stimuleren dat in de huisvesting van statushouders en arbeidsmigranten wordt voorzien.
3. Lang zelfstandig kunnen wonen	1. We stimuleren de bouw van nieuwe woningen die geschikt zijn voor ouderen en zorg, in en nabij het centrum en verpleeghuizen 2. We maken langer zelfstandig wonen mogelijk. 3. We stimuleren een geschikt en toereikend woningaanbod. 4. We maken binnen de regio Holland-Rijnland afspraken over de verschillende woonvormen voor de Openbare Geestelijke Gezondheidszorg (OGGZ)-doelgroep

Bij nieuwbouw wordt gelet op de doelstellingen het volgende schema gehanteerd.

Categorie	Aandeel van het bouwprogramma
Sociale huur	≥ 15%
Goedkope koop (tot € 187.000)	≥ 15%
Betaalbare koop (187.000-250.000)	≥ 15%
Midden en hoger segment	≤ 55%
Doelgroep	
Ouderenwoningen	110 woningen

De particuliere plannen van maximaal vijf woningen, hoeven niet te voldoen aan vereiste (verdeling naar doelgroepen/prijscategorieën). Tevens reserveert de gemeente, om ruimte te bieden aan particulieren om woningen naar hun wensen te realiseren, de

gemeente elk jaar 15 woningen (20%) van de plancapaciteit voor kleinschalige initiatieven.

Beoordeling en conclusie

Dit plan (bedoeld wordt de locatie van de botenloods) is een kleinschalig initiatief, zodat niet voldaan hoeft te worden aan de gewenste categorieën. Tevens past het binnen de capaciteit van 15 woningen per jaar voor kleinschalige initiatieven. Het plan past zodoende in de Lokale woonvisie.

3.5.5 Richtinggevend Plan Duurzaamheid Lisse 2040

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

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

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

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

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

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

Beoordeling en conclusie

De te bouwen woning zal voldoen aan de eisen van nieuwbouw op het gebied van de energieprestatie, en zal ingevolge de Wet voortgang energietransitie, in werking getreden op 1 juli 2018, gasloos worden gebouwd d.m.v. een lucht-warmtepomp; voorts

worden er PV panelen toegepast en de woning wordt voorzien van ventilatie, CO2 gestuurd met warmteterugwinning.

3.5.6 Welstandsnota (2015)

In deze nota worden welstandscriteria gesteld aan gebouwen en aan de omgeving om de beeldkwaliteit van gebouwen en straten te beheren en te verbeteren. De nota is opgebouwd uit algemene- en gebiedsgerichte welstandscriteria. Bij verbouw en nieuwbouw dient tevens te worden getoetst aan de specifieke criteria op gebiedsniveau uit de Welstandsnota. De algemene welstandscriteria zijn gericht op het realiseren van een evenwichtige relatie tussen vorm, gebruik en constructie, alsmede gelet op de omgeving en de sociaal-culturele context. Verder wordt gekeken naar materiaal, textuur, kleur en licht; deze aspecten ondersteunen het karakter van het bouwwerk zelf en de ruimtelijke samenhang met de omgeving.

Een deel van het grondgebied van de gemeente Lisse is welstandsvrij. Althans, als het gaat om bestaande bouw en verbouw. Voor nieuwbouw blijft in principe welstand van kracht. Het plangebied valt binnen het welstandsvrij gebied

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

Beoordeling en conclusie

De nieuwe woning zal moeten voldoen aan het gemeentelijk welstandsbeleid; er is reeds positief advies afgegeven.

3.5.7 Kruimelbeleid (2010)

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

Conclusie

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

3.5.8 Beroep aan huis

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

gemeente vooral of de activiteiten het woongenot in een buurt of wijk niet verstoren. Verder gelden de hieronder genoemde regels en voorwaarden.

- 1 Detailhandel en horeca zijn uitgesloten;
- 2 Het mag slechts gaan om activiteiten die door een (hoofd)bewoner van de woning worden uitgeoefend;
- 3 Bedrijven waarvoor een milieuvergunning nodig is, mogen zich niet aan huis vestigen;
- 4 Er moet worden uitgegaan van een bedrijf waar slechts één persoon (de bewoner van het huis) werkzaam is (uitzondering voor bijvoorbeeld dokters- of tandartsassistenten);
- 5 Het gebruik moet zich beperken tot een ondergeschikt deel van de woning (maximaal 30% van het vloeroppervlak inclusief aan- en bijgebouwen);
- 6 Neemt de burger een aangebouwde garage in gebruik, dan moet deze op eigen terrein in ieder geval één parkeerplaats hebben;
- 7 Als het om de uiterlijke aspecten gaat, moet het gebruik van de woning voor een bedrijf aan huis passen bij het woonkarakter van het huis. Reclame-uitingen zijn dus niet toegestaan;
- 8 Het bedrijf aan huis mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer in de wijk. Het mag ook geen (onevenredige) parkeerdruk veroorzaken;
- 9 Het uitoefenen van een beroep en/of activiteit aan huis mag alleen plaatsvinden tussen 7.00 uur 's ochtends en 20.00 uur 's avonds.

Conclusie

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

3.5.9 Bomenbeleid

Vanuit het gemeentelijk groenbeleid wordt er een boomnorm opgelegd. Deze bedraagt 0,6 boom vanwege de bouw van een woning; initiatiefnemer zal daarom één boom in de tuin planten, waarmee wordt voldaan aan de boomnorm.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieu-aspecten

4.1.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Algemeen

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

Beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van 1 woning. Dit is geen activiteit die is genoemd in de Dlijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Het milieubelang wordt voorts in het kader van het bestemmingsplan in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect Besluit m.e.r. vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.1.2 Milieuzonering

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

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

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

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (woningen) worden hinder en gevaar voorkomen (anders gezegd, er kan een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen worden gegarandeerd) en wordt het bedrijven mogelijk binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen/ de bedrijfsvoering uit te oefenen. Dit heet milieuzonering.

Richtafstandenlijsten

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

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

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

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, dienstverlening, horeca en/of kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

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

Beoordeling

In de eerste plaats toetsen we of de nieuwe functie past in de omgeving. Voorliggend plan ziet op de realisatie van één woning. Dit is een milieugevoelige functie. Er zijn in de omgeving echter geen bedrijven aanwezig zodat van een acceptabel woon- en leefklimaat sprake zal zijn en bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.

Jongerencentrum De Greef

Aan de overzijde van het plangebied ligt Jongerencentrum De Greef. Dit perceel heeft een maatschappelijke bestemming. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand.

De woningen aan de Visserskade 2 en 4 zijn dicht bij het jongerencentrum gelegen dan de geplande nieuwe woning. Daarom blijven deze woningen maatgevend voor het jongerencentrum en wordt het bedrijf niet gehinderd in zijn bedrijfsvoering door de nieuwe woning. Omdat het jongerencentrum op de bestaande woningen moet voldoen aan het Activiteitenbesluit zal voor de verderop geplande nieuwe woning ook sprake zijn van een akoestisch goed woon- en leefklimaat. Voor de woning zal het geluidniveau niet hoger zijn dan op de bestaande woningen. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Integraal Kind Centrum

Aan de overzijde van het plangebied ligt het Integraal Kind centrum. Dit perceel heeft een maatschappelijke bestemming. Er wordt voldaan aan de richtafstand. Ook zijn er reeds woningen gelegen aan de Visserskade 10 en 12. Deze woningen zijn maatgevend voor het IKC. Ook wordt het speelplein van het IKC richting de nieuwe woning grotendeels afgeschermd door het IKC zelf.

Het IKC moet op de bestaande woningen voldoen aan het Activiteitenbesluit. Hierdoor zal voor de verderop geplande nieuwe woning ook sprake zijn van een akoestisch goed woon- en leefklimaat. Voor de woning zal het geluidniveau niet hoger zijn dan op de bestaande woningen. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Er zitten verder geen bedrijfsbestemmingen in de omgeving van het plan.

In de tweede plaats moet worden bepaald of de omgeving de nieuwe functie toelaat. Richtinggevend hierin zijn de indicatieve onderzoekszones zoals opgenomen in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Van een woning gaat evenwel geen hinder uit.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.1.3 Externe veiligheid

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

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

Het PR is een maat voor de veiligheid van het individu op een bepaalde locatie. Het PR heeft een wettelijk vastgelegde grenswaarde van maximaal 10^{-6} per jaar voor

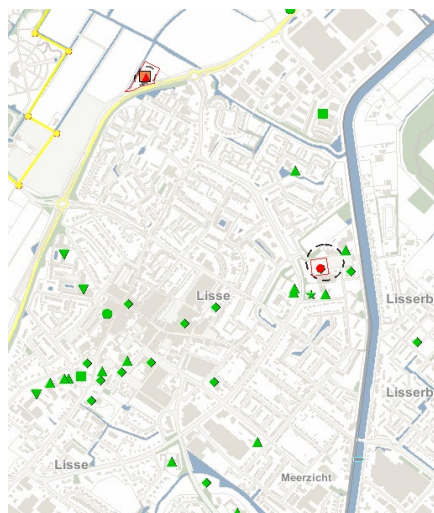
nieuwe situaties. Dit betekent dat de kans op overlijden van een persoon als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen maximaal 1 op een miljoen per jaar mag zijn. Op locaties waar het risico hoger is, mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gesitueerd en in beginsel ook geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten.

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

Het GR kent een richtwaarde, de zogenaamde oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde, vaak aangeduid met "1", geeft weer wat de algehele politiek-maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep slachtoffers. De oriëntatiewaarde biedt een handvat om tot consensus te komen over de mate van vertrouwen dat de toekomst gevrijwaard blijft van een ramp. Door het groepsrisico te vergelijken met de oriëntatiewaarde legt het bevoegd gezag verantwoording af of de kans acceptabel is.

Plaatsgebonden risico

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10-06 contour dan wel het invloedsg gebied van een inrichting, route gevaarlijke stoffen of buisleiding. Zie navolgende uitsnede van de provinciale risicokaart. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichtingen zijn de opslag van chloorbleekloog in zwembad de Lis (10^{-6} contour van 75 meter) en het LPG verkoop vulpunt De Blinkerd aan de Westelijke Randweg 6 (10^{-6} contour van 45 meter voor het vulpunt).



Uitsnede risicokaart Zuid-Holland

Verantwoording groepsrisico

Zwembad de Lis is geen Bevi - inrichting. Een formele verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk. Gelet op de afstand tussen zwembad en plangebied, worden de risico's echter aanvaardbaar geacht. Het tankstation heeft een maximale doorzet van 1000 m³. Dit is vastgelegd in de milieuvergunning van het bedrijf. Het invloedsg gebied van het GR (gebied waarover het groepsrisico verantwoord moet worden) bedraagt -bijgevolg- 150 meter. Het plangebied ligt op meer dan 150 meter van het vulpunt.

Conclusie

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

4.1.4 Bodem

Algemeen

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

Beoordeling en conclusie

Het uitvoeren van een vooronderzoek volgens de NEN5725 voor de bestaande woningen in dit geval niet nodig. Er zijn geen belemmeringen te verwachten voor het wijzigen van het huidige gebruik 'bedrijfswoning' naar de bestemming wonen met tuin. Bij de Omgevingsdienst zijn geen (voormalige) bodembedreigende bedrijfsactiviteiten op de locatie bekend. De locatie is al sinds de jaren '30 al in gebruik als wonen met tuin. Het gebruik zal hiermee niet gevoeliger worden. De bekende verontreinigingen op de aangrenzende percelen zijn gerelateerd aan de voormalige bedrijfsactiviteiten en zijn niet perceelsoverschrijdend.

Voor de nieuwe woning is een verkennend (asbest) bodemonderzoek Visserkade 5 te Lisse, IDDS, kenmerk 1810L941/JSM/rap1, 3 januari 2019 uitgevoerd. Eerder is voor de plek ook al verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁴. Uit het bodemonderzoek blijkt het volgende:

- Ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank (boring 01):
 - De zintuiglijk (matig) oliehoudende ondergrond (traject 0,5-0,8 m-mv) is matig verontreinigd met minerale olie. In voorgaand bodemonderzoek zijn nabij deze locatie sterke verontreinigingen waargenomen.
 - Ter plaatse van boring 03:
 - De zintuiglijk (licht) olie- en metselpuinhoudende bovengrond is sterk verontreinigd met minerale olie.
 - De ondergrond is licht verontreinigd met minerale olie.
- Om vast te stellen of sprake is van een mobiele verontreiniging met minerale olie is aanvullend peilbuis 100 geplaatst. Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater licht verontreinigd is met minerale olie. Hiermee is voldoende vastgesteld dat sprake is van een immobiele verontreiniging;
- Het grondwater is licht verontreinigd met naftaleen en minerale olie.
- Ter plaatse van boring 09:
 - De zintuiglijk verdachte (geurwaarneming) bovengrond is matig verontreinigd met minerale olie. De matige verontreiniging is niet aanvullend onderzocht.
- Op het overige deel van het terrein:
 - De bovengrond is zintuiglijk en analytisch niet verontreinigd met asbest.
 - De bovengrond uit mengmonster MM01 (boringen 07 en 08; traject 0,0-0,5 m-mv) is sterk verontreinigd met koper, lood en zink, matig

⁴ Verkennend bodemonderzoek, Kuiper & Burger, kenmerk PBO2360/BO1, 3 januari 2003

verontreinigd met PAK en licht verontreinigd met cadmium, kwik, PCB's en minerale olie. De individuele monsters zijn niet onderzocht en de bovengrond is alleen ter plaatse van de boringen 07 en 08 onderzocht op de aanwezigheid van alle parameters uit het NEN-pakket. De omvang van de verontreiniging is nog niet voldoende vastgesteld. Sprake is van een (vermoedelijk) geval van ernstige bodemverontreiniging.

- De ondergrond uit mengmonster MM02 (boringen 1, 6 en 8; traject 0,7-1,5 m-mv) is licht verontreinigd met diverse zware metalen, PAK en minerale olie.
- Het grondwater is alleen onderzocht ter plaatse van boring 03. Het grondwater is hier licht verontreinigd met minerale olie en naftaleen, en niet verontreinigd met de overige stoffen uit het NEN-pakket.

Met de beschikbare informatie is vastgesteld dat de locatie nog niet geschikt is voor het geplande gebruik 'wonen met tuin'. Voor het gebruik 'wonen met tuin' dient een sanering te worden uitgevoerd. Dit kan met een BUS-melding onder de volgende voorwaarden:

- De BUS-melding wordt verricht voor de gehele ontwikkelingslocatie (voor zowel de verontreinigingen met zware metalen als voor minerale olie).
- De (zintuiglijke) verontreinigingen met minerale olie op de volgende locaties dienen volledig ontgraven te worden:
 - de ondergrond ter plaatse van boring 01 (traject 0,5-0,8 m-mv);
 - de bovengrond ter plaatse van boring 09 (traject 0-0,5 m-mv);
 - de bovengrond ter plaatse van boring 03 (traject 0-0,5 m-mv);
- Na het ontgraven van de olieverontreinigingen dient de grond uitgekeurd te worden.
- Herschikken van de minerale olie verontreiniging binnen de locatie is niet toegestaan omdat de verontreiniging niet binnen de gehele locatie is aangetroffen.
- De eerder voorgestelde saneringsaanpak door middel van het aanbrengen van een vlonder met daaronder een doek is onvoldoende. Een vlonder heeft geen permanent karakter en is van een bescheiden oppervlakte.

De BUS-melding wordt als voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen gekoppeld, zodat sanering is geborgd. Een en ander volgt ook uit het Bouwbesluit zodat dit aspect voor het bestemmingsplan voldoende is onderzocht. Wel kan een sanering zodanige kosten met zich meebrengen, dat het bestemmingsplan financieel niet meer uitvoerbaar is. Om die reden is een berekening van de saneringskosten gemaakt en deze zijn door initiatiefnemer opgenomen in de begroting van het project. Er bestaan dus ook geen financiële belemmeringen ten aanzien van uitvoering van het bestemmingsplan, onderdeel bodem, voor het perceel Visserkade 5.

Van belang is voorts om te vermelden dat voor het buurtpark ook bodemonderzoek is uitgevoerd⁵. Dit onderzoek is uitgevoerd met als doel te beoordelen of de grond geschikt was voor het realiseren van een woonfunctie. Van dit plan was destijds sprake, maar nu niet meer. Desalniettemin is het onderzoek relevant, omdat de inrichting als buurtpark een functie is waarbij er mensen kunnen verblijven (maar niet langdurig, zoals bij wonen). Er zijn in het onderzoek lichte tot en met sterke verhogingen aan zware metalen en PAK aangetoond in grond. De gehalten aan minerale olie zijn maximaal

⁵ Verkennend bodemonderzoek perceel tussen Visserkade en Grevelingstraat te Lisse, Grondslag, 22 maart 2017

licht verhoogd. In het grondwater zijn, afgezien van een lichte verhoging aan barium, geen verhogingen aangetoond.

In verband met de aangetoonde verontreinigingen heeft aanvullend onderzoek plaats gevonden. De verontreinigingen zijn horizontaal en verticaal afgeperkt.

De verontreinigingen bevinden zich op het zuidwestelijke terreindeel rond de voormalige hellingbaan en langs de oostelijke perceelgrenzen. De sterk verontreinigde grond bevindt zich globaal tussen 0,60 en 1,40 m-mv.

Aangezien de omvang van de sterke verontreiniging in grond groter is dan 25 m³ is er sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'. De verontreinigingen hangen vermoedelijk samen met de verontreinigen op de aangrenzende buurpercelen welke doormiddel van herschikken en het aanbrengen van een leeflaag gesaneerd zijn. Uit de berekeningen blijkt dat, gelet op de toekomstige bestemming van het terrein, de verontreiniging leidt tot onaanvaardbare risico's.

Deze conclusie is evenwel getrokken in het kader van de destijds beoogde functie wonen. Voor een inrichting als Groen bestaan geen belemmeringen. Omdat de sterke verontreiniging met lood en PAK zich op een diepte van minimaal 0,6 meter onder het maaiveld bevindt, is er onder de huidige omstandigheden geen belemmering. Pas bij herinrichting, graven, roeren e.d. geldt een saneringsplicht. Houdt er bij herinrichting rekening mee dat roeren in de bodem, graafwerkzaamheden of isolerende maatregelen als een bodemsanering worden beschouwd en dat daarvoor een BUS-melding wordt verlangd. Wel worden speelvoorzieningen expliciet niet toegestaan in dit bestemmingsplan.

Het aspect bodem staat zodoende uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

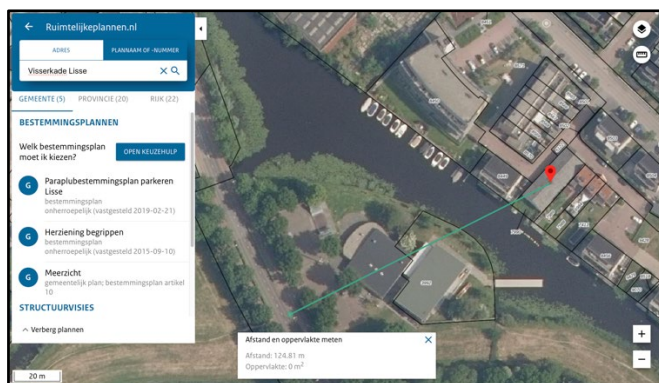
4.1.5 Geluid

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Langs wegen en spoorwegen liggen zones. Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Beoordeling en conclusie

Het plan omvat o.a. het realiseren van één woning. Dit is een geluidgevoelige functie. De planlocatie is gelegen aan de Visserkade en nabij de Grevelingstraat waar een 30 km/h regime geldt. Wel ligt de locatie binnen de onderzoekszone van de Ruishoornlaan. De afstand vanaf de woning tot de Ruishoornlaan betreft 125 meter.



Geluidsbelasting:

Uit BAG-gegevens verstrekt via de gemeente Lisse is de huidige geluidsbelasting op de rand van de kavel vastgesteld op 53 dB. Zie onderstaande scherm afbeelding.

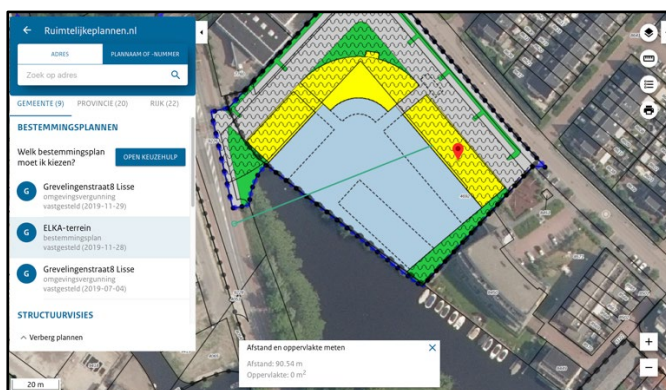


Geluidsbelasting referentie

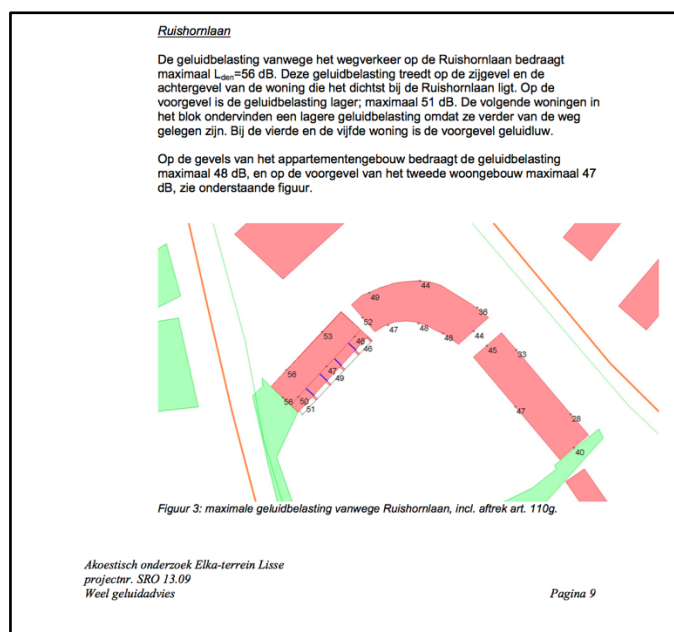
In vergelijking met de gegevens van de gemeente en andere akoestische onderzoeken welke recent zijn uitgevoerd is de opgegeven geluidwaarde vergeleken.

Ten behoeve het plan Elka-terrein is een akoestisch onderzoek uitgevoerd:
Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder woningbouw Grevelingenstraat Elka Lisse,
Weel geluidadvies 1 oktober 2015

De afstand tot het meetpunt tot de Ruishoornlaan betrof hier 90 meter, conform onderstaande scherm afbeelding vanuit Ruimtelijke plannen.nl.



De geluidsbelasting op de gevel is hier berekend op 47 dB incl. aftrek art. 110g. Hieruit volgt een berekende geluidsbelasting van 52 dB excl. aftrek art. 110g.



De afstand tot de gevel betreft in de berekening 90 meter, en dus een ongunstigere situatie als de 125 meter waarop de te bouwen woning staat gesitueerd. Op de locatie van de nieuw te bouwen woning is de geluidsbelasting dan ook niet hoger dan de 47 dB incl. aftrek art. 110g.

Uit de beoordeling van de opgave van de gemeente en de berekende geluidsbelasting op de referentie situatie wordt met de plan ontwikkeling rekening gehouden met de meest ongunstige situatie van 53 dB. Waarom is deze waarde relevant:

Vanuit het bouwbesluit art. 3.2 lid 1:

*Bij een krachtens de Wet geluidhinder of de Tracéwet vastgesteld hogere-waardenbesluit is de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner dan het verschil tussen de in dat besluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor industrie-, weg- of spoorweglawaai en 35 dB(A) bij industrielawaai, of **33 dB** bij weg- of spoorweglawaai.*

Vanuit het bouwbesluit art. 3.3 lid 1:

*Heeft een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering met een **minimum van 20 dB**.*

Hieruit volgt onderstaande eis:

Woning	Eisen afdeling 3.1 Bouwbesluit	Minimale GA;k dB(A)
Woning	$GA;k \geq \text{geluidsbelasting } 53 - 33 \text{ dB met een minimum van } 20 \text{ dB}$	20 dB

De minimale eis van de geluidwerendheid van de woning is dan ook niet hoger als de minimale eis van 20 dB(A) welke is gesteld in art. 3.3 lid 1.

Toepassing op de gevel

De gevel kan worden uitgevoerd gebruik makend van de minimale eisen aan de bouwproducten zonder aanvullende geluidwerende eisen.

Voorbeelden materiaal gebruik zijn:

- HR++ begazing RA; 27 dB
- Houten kozijnen K3, 80 – 120 mm RA; 37 dB
- HSB gevels met plaatmateriaal RA; 33 dB
- HSB gevels met metselwerk RA; 46 dB
- HSB hellende daken RA; 35 dB
- Kierdichting t.b.v. luchtdichtheid woning

- Ventilatie Mechanische toe- en afvoer ventilatie

Met het toepassen van de standaard bouwdetails wordt dus voldaan aan de minimale eisen betreft geluidwering van de gevel met 20 dB(A). Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om aanvullende gevelmaatregelen toe te passen zoals mechanische toe- en afvoer ventilatie. Hierdoor worden geluidlekken door ventilatieroosters voorkomen.

Nu de planlocatie verder is gelegen dan de onderzochte locatie (de het naastgelegen plan Elka-terrein, hier is de geluidsbelasting aangegeven op 47 dB incl. aftrek art. 110g) en er daarnaast sprake is van afschermdende bebouwing “de greef”, “roeivereniging iris” en nog de nodige beplanting, hetgeen heeft een reducerend effect, qua geluid heeft, kan met zekerheid worden geconcludeerd dat de geluidwaarde inclusief aftrek gelijk of lager zal liggen dan 47 dB en dus ook lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB inclusief aftrek, en lager dan 53 dB exclusief aftrek. Het plan voldoet hierop zowel aan de Wgh als het Bouwbesluit en is haalbaar voor wat betreft geluid.

4.1.6 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 (hierna: “Wlk”) en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen betreffende luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuילende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ is 40 µg/m³; voor PM_{2,5} is dat 25 µg/m³. Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 van de Wm staat opgesomd wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Dan moet aannemelijk worden gemaakt, dat het project aan één of een combinatie van de volgende vier voorwaarden voldoet:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

3. een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging een project is opgenomen in;
4. past binnen het NSL of een regionaal programma van maatregelen.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden omdat deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Bij woningen ligt de grens op 1.500 bij één ontsluitingsweg.

Beoordeling en conclusie

Het onderhavige project gaat over de realisatie van één woning. Er is geen sprake van een 'gevoelige bestemming'. Verder geeft de ministeriële regeling "NIBM" en het hierbij behorende "NIBM tool" voldoende informatie om te kunnen vaststellen dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is; er worden geen grenswaarden overschreden (PM₁₀, PM_{2,5} of NO₂). Het aspect "luchtkwaliteit" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Omgevingsaspecten

4.2.1 Water

Rijksbeleid

Nationaal Waterplan 2016

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

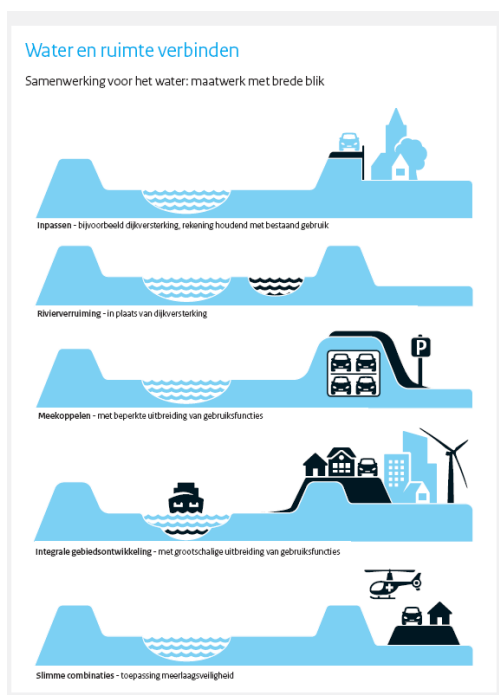
In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

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

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

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van watervei-



ligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland heeft het rijksbeleid overgenomen in de herziening van de Nota Planbeoordeling. Een bestemmingsplan zal inzicht moeten geven in aspecten als veiligheid en waterbeheer, de huidige situatie, de volgens het waterbeleid gewenste ontwikkelingen, de wijze waarop in het ruimtelijk beleid hiermee rekening

wordt gehouden, de wijze waarop dit is vertaald naar verbeelding (plankaart) en planregels en het overleg met de waterbeheerders.

Beleid hoogheemraadschap

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

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

Keur en beleidsregels 2015

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

Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

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

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

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

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet

aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Initiatieven met een toename van verharding tot 500 m² in stedelijk gebied hoeven niet in watercompensatie te voorzien.

Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem. In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen. De compensatie geschiedt bij voorkeur in hetzelfde peilgebied. Indien dat (fysiek) niet mogelijk is dan is compensatie in een peilgebied binnen hetzelfde bemalingsgebied mogelijk, zulks in overleg met Rijnland.

Riolering en afkoppelen

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

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

de locatie van de botenloods ligt deels binnen de zonering van een waterkering. Deze dient in acht te worden genomen; er is een watervergunning nodig. Deze zal worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland: nu er meerdere woningen binnen deze zone reeds aanwezig bestaan op voorhand geen redenen dat deze watervergunning niet verleend kan worden.



Uitsnede waterkering

Gemeentelijk beleid- Waterplan Lisse 2008 (i.s.m. Hoogheemraadschap Rijnland)

Het waterplan is geschreven om te anticiperen op de veiligheid tegen overstromingen, op het tegengaan van wateroverlast en extreme droogte en hoe water een plek kan

krijgen in de inrichting van ons land. Het waterplan Lisse heeft als doel om het waterbeleid binnen de gemeente en tussen de waterpartners, gemeente en hoogheemraadschap, op elkaar af te stemmen. Het waterplan is opgebouwd rondom zeven thema's. Voor elk thema is in het waterplan een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de kansen en de knelpunten.

1. Veiligheid

Dit thema betreft de veiligheid tegen overstromingen.

2. Waterkwantiteit

Om overlast door hemelwater en grondwater zoveel mogelijk te voorkomen wordt het watersysteem in Lisse geoptimaliseerd door ruimte voor water te creëren. Hierbij is vasthouden – bergen – afvoeren het uitgangspunt. Voor het oppervlaktewatersysteem werken Lisse en Rijnland aan een verbeterde waterstructuur, onder meer door het invullen van de wateropgave (hoeveel waterberging is in het gebied nodig).

3. Waterkwaliteit en ecologie

Lisse en Rijnland streven ernaar om meer ruimte te geven aan watergebonden natuur in het bebouwde gebied.

4. Water in de ruimtelijke ordening

In Lisse is aandacht voor ruimte voor water bij ruimtelijke ontwikkelingen. Waterneutraal bouwen wordt bij nieuwbouwprojecten en herinrichtingen het uitgangspunt. Dit wil zeggen dat bij een toename van verhard oppervlak en/of een afname van het waterbergend vermogen, maatregelen genomen worden om de negatieve effecten op de waterhuishouding te voorkomen. De verbeterde waterstructuur, die in het waterplan is uitgewerkt, zal worden opgenomen in het bestemmingsplan voor Lisse, zodat op die manier ruimte voor water is bestemd en vastgelegd.

5. Afvalwaterketen

Lisse en Rijnland werken toe naar een optimale inzameling, transport en zuivering van afvalwater in Lisse.

6. Beheer en onderhoud

Om het onderhoud in Lisse te structureren zal een overdracht van het onderhoud van het stedelijk water plaatsvinden tussen Lisse en Rijnland.

7. Recreatie en beleving

Water in Lisse komt terug in de stad en draagt bij aan de kwaliteit van de omgeving.

8. Communicatie

Naast deze zeven thema's is communicatie als aandachtspunt in het waterplan en het uitvoeringsprogramma meegenomen.

Maatregelen op het gebied van waterkwaliteit- en waterkwantiteit, zoals het aanleggen van verbeterde rioleringssystemen, duikers, etc. zijn mogelijk binnen de openbare bestemmingen (Groen etc.).

Waterstructuur

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

stedelijk gebied is dit patroon van watergangen grotendeels verdwenen. Het peilgebied van het centrum watert af op de Ringvaart.

Waterkwaliteit

Uit een monitoring in de gemeente volgen de volgende algemene knelpunten op het gebied van waterkwaliteit:

- lage zuurstofgehalten, eutrofiëring (stikstof en fosfaat), hoge koperconcentraties en hoge bestrijdingsmiddelenconcentraties. Uitloogbare materialen, onkruidbestrijdingsmiddelen en gladheidsbestrijdingsmiddelen hebben;
- een negatief effect op de waterkwaliteit. De gemeente heeft geen beleid voor deze emissies. Op de toepassing van uitloogbare materialen heeft de gemeente weinig grip, zelfs indien gekozen wordt voor de invoering van Duurzaam Bouwen. Dit doordat Duurzaam Bouwen niet wettelijk is af te dwingen maar geregeld moet worden via exploitatieovereenkomsten. Lisse en Rijnland werken aan een verbeterde waterstructuur. Door deze verbeterde waterstructuur worden lokale waterkwaliteitsknelpunten door te weinig doorstroming of gebrek aan verbindingen aangepakt.

Waterkeringen

Om functioneren van de keringen te waarborgen heeft Rijnland voor alle keringen veiligheidszones vastgelegd in de legger op de waterkeringen van Rijnland. Binnen deze zones gelden restricties voor bouw- en graafwerkzaamheden. In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig. De sloten in en rondom het plangebied zijn aangemerkt als secundair boezemwater dat behoort tot het lokale stelsel van watergangen. De watergangen rond het plangebied zijn met elkaar verbonden. Het hemelwater dat in het plangebied neerkomt op het niet verharde oppervlak wordt opgenomen in de bodem door middel van infiltratie.

Riolering

Het rioleringssysteem bestaat uit een gemengd vrijval systeem. Via afzonderlijke transportriolen voert het gebied af naar twee ontvangstkelders van het influentgemeal van de afvalwaterzuiveringsinstallatie in de Poelpolder. Er wordt aangesloten op het reeds bestaande rioleringssysteem.

Conclusie

Gelet op de beperkte mate van toename van het verharde oppervlak vormt het aspect water vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan. De toename blijft onder de grens van Rijnland van 500 m². Er wordt voorts niet gebouwd in de (buiten)beschermingszone van een regionale waterkering en er wordt geen water gedempt. Er zal voorts zoveel mogelijk met niet-uitloogbaar materiaal worden gebouwd. Het aspect water vormt geen belemmering voor uitvoering van het bestemmingsplan.

4.2.2 Natuur

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Wet natuurbescherming aangewezen zijn als Natura 2000-gebied. Er geldt in dergelijke gebieden een verbod om handelingen of projecten te realiseren of te verrichten die, gelet op instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van deze richtlijngebieden kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten die in dit gebied leven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wet natuurbescherming is aangewezen (zie navolgende afbeelding). Het enige Natura 2000-gebied dat in de directe omgeving van het plangebied ligt is 'Kennemerland-Zuid' dat op ongeveer 6 kilometer ten westen van het plangebied ligt. Met de bescheiden ontwikkeling (één woning) in het plangebied is een beperkte toename in stikstofuitstoot te verwachten. Wanneer deze stikstof neerslaat op hiervoor gevoelige habitats kan dat negatieve effecten hebben op de natuurwaarden in deze gebieden.



Globale ligging van het plangebied (geel omkaderd) ten opzichte van Natura 2000-gebieden. Bron: Natura 2000 Network Viewer.

De Natura 2000-gebieden liggen echter op ruimte afstand (ca. 6km) en het gaat slechts om één woning, ofwel 8 mvt/etmaal extra. Ook de bouw- en aanlegfase zal naar verwachting een beperkte stikstofemissie tot gevolg hebben die – opnieuw gelet op de grote afstand tot nabij gelegen Natura 2000-gebieden, naar verwachting geen toename aan stikstofdepositie tot gevolg zal hebben.

Er zijn gelet hierop geen significant negatieve effecten te verwachten op Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen Natuurnetwerk Nederland (zie navolgende afbeelding). Binnen het plangebied zijn ook geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. In de omgeving van het plangebied liggen onderdelen van het NNN op minimaal 1,6 kilometer afstand ten westen van het plangebied. De dichtstbijzijnde ecologische verbinding ligt op ongeveer 3 kilometer afstand. Het plangebied ligt ook niet in een gebied dat is aangewezen tot Strategische reservering natuur (4 kilometer afstand) of als Belangrijk weidevogelgebied (2,4 kilometer afstand). Doordat het plangebied niet in één van deze gebieden ligt leidt de voorgenen ingreep niet tot vermindering van de oppervlakte kwaliteit of samenhang van de aanwezige natuur.



Globale ligging van het plangebied ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland.

Bron: Provincie Zuid-Holland.

De gemeente heeft enkele watergangen zoals de Ringvaart, de Greveling en de Ringsloot, als ecologische verbinding zones aangewezen. Deze moeten behouden blijven en nog te realiseren ecologische zones dienen een geschikte trekroute te zijn voor diersoorten en een leefgebied voor planten- en insectensoorten die gebonden zijn aan moerassige vegetaties en kleine bosschages. Deze zones liggen buiten het plangebied.

Soortenbescherming

De botenloods zal worden gesloopt. Middels een quick scan natuur is nagegaan⁶ of uitgesloten kan worden dat hierdoor de verblijf- en rustplaats van (strikt) beschermde soorten aangetast worden. In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels is het noodzakelijk om het plangebied bouwrijp te maken buiten het broedseizoen of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden.

Op 17 maart 2020 heeft een veldonderzoek plaatsgevonden. Het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen en broedvogels (al dan niet met vaste rust- en verblijfplaatsen) wordt uitgesloten in het onderzoek. Mogelijk vliegen en foerageren er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in de Provincie Zuid-Holland. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten: voor huismus en gierzwaluw ontbreken geschikte openingen in muren en dak. Er zijn gedurende het verkennend

⁶ Quick scan beschermde planten- en diersoorten Visserkade 7 te Lisse, Buro Mertens, maart 2020

veldonderzoek op dinsdag 17 maart 2020 geheel geen sporen vastgesteld van huis-mus. Dit is ook niet aannemelijk doordat dak en muren enkelwandig zijn. Negatieve effecten op nesten en eieren van vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen kunnen derhalve worden uitgesloten. Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de ruimtelijke ontwikkeling direct ten westen van Visserkade 7 te Lisse is niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

In alle gevallen dient te worden gehouden aan de zorgplicht.

Conclusie

Het bestemmingsplan is gelet hierop haalbaar voor wat betreft natuur.

4.2.3 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Op grond van het overgangsrecht van deze wet zijn de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 van kracht gebleven totdat de Omgevingswet in werking treedt. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Beoordeling en conclusie

Het geldend beleidskader voor archeologie is de Archeologische verwachtings(waarden)kaart en beleidskaart gemeenten Katwijk, Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Teylingen en Hillegom, RAAP-rapport 2852; hier ligt het plangebied binnen de zone met lage archeologische verwachtingen (categorie 8). Bij overschrijding van de vrijstellingsgrenzen van groter dan 1000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Deze waarden worden (ter plaatse van de nieuwbouwlocatie bij de botenloods) niet overschreden. Zodoende is geen archeologisch onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect archeologie is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.4 Cultuurhistorie

Algemeen

In 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Onder meer heeft dit tot gevolg dat in bestemmingsplannen cultuurhistorie meegewogen dient te worden. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Beoordeling en conclusie

In hoofdstuk 2 is reeds ingegaan op de geschiedenis; de cultuurhistorische waarden van de locatie worden niet aangetast. Cultuurhistorie vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2.5 Verkeer en parkeren

De toevoeging van een woning aan de Visserkade houdt in dat ook de parkeerdruk in deze straat licht toeneemt. Dit wordt ondervangen door onder meer een parkeerplaats op eigen erf en het realiseren van een parkeerplaats aan de overkant. Dit wordt ook als voorwaarde in de omgevingsvergunning meegenomen. Zie pagina 7 van schetsontwerp Veldhoven.

Verder is de regeling uit het parapluplan Parkeren integraal overgenomen, zodat geborgd is dat de parkeerplaatsen ook gerealiseerd worden en aanwezig blijven.

De verkeersontsluiting van de percelen vindt via de Visserkade op de reeds bestaande uitvalswegen plaats (Grevelingstraat), die het verkeer eenvoudig kan verwerken.

Conclusie

Verkeer en parkeren vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5 Juridische regeling

5.1 Planonderdelen

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

Verbeelding

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

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

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. Het hoofdstuk "inleidende regels bestaat uit een tweetal artikelen te weten de begrippen en de wijze van meten. In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet voorkomt in het "normale" spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.

2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de planregels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Eerst voor gebouwen, dan voor de overige bouwwerken. Deze worden genoemd 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde', en betreffen de constructies van enig omvang die toch geen gebouwen zijn. Te denken valt aan erfscheidingen, hekwerken, lichtmasten, speelvoorzieningen, vlaggenmasten, lantaarnpalen, en dergelijke. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regel betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Toelichting

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

5.2 De bestemmingen

In het bestemmingsplan is voor de bestaande woningen een bestemming Wonen opgenomen, alsook voor de nieuwe woning. De voorgevel van de woningen moeten gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding gevellijn. De nieuwe woning mag een bouwhoogte van 8 m hebben; de inhoud voor de nieuwe woning bedraagt maximaal 830 m³ (dit is inclusief veranda). Met een aanduiding maximum bouwhoogte is de maximale bouwhoogte geregeld. Het te realiseren buurtparkje heeft de bestemming Groen gekregen.

Enkele afwijkende bouwelementen zijn specifiek aangeduid, zie hiervoor hoofdstuk 2. Een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4 is conform het geldende bestemmingsplan opnieuw opgenomen; dit geldt ook voor de bestemming Waterstaat – Waterkering.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

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

6.2 Beoordeling plan

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

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied (op 1 parkeerplaats na) niet aan de orde en wordt het opstellen van de onderzoeken voor de nieuwe woning, door de initiatiefnemer bekostigd. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten.

6.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het plan is voldoende aangetoond.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

In juli 2019 heeft initiatiefnemer de omwonenden bezocht om te vragen naar hun mening over het plan ter plaatse van de botenloods een woning te realiseren. Het verslag is als bijlage 5 toegevoegd aan deze toelichting. De omwonenden waren positief.

Het plan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan maar wijst wel op de ligging van de botenloods binnen de beschermingszone van de waterkering. De Veiligheidsregio Hollands Midden had geen opmerkingen en de OWDH enkele adviezen, die zijn verwerkt in dit bestemmingplan voorts zijn er nog 2 inspraakreacties ingediend. Zie voor de beantwoording bijlage 6.

7.2 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan wordt het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. De zienswijzen die binnen de termijn binnenkomen zijn in een separate bijlage samengevat en beantwoord⁷. Hier is tevens aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.3 Conclusie

Het bestemmingsplan wordt gelet op bovenstaande geacht maatschappelijk uitvoerbaar te zijn.

⁷ Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Visserkade, gemeente Lisse, 6 juli 2020