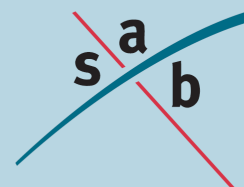


Bestemmingsplan

Kanaalstraat 264, Lisse

Gemeente Lisse

Datum: 22 april 2015
Projectnummer: 130547
ID: NL.IMRO.0553.bpdprkanaalstraat2-vax1



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Doelstelling / vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2	Het plangebied	7
2.3	Het initiatief	9
3	Beleidskader	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Regionaal beleid	17
3.5	Gemeentelijk beleid	19
4	Haalbaarheid	26
4.1	Inleiding	26
4.2	Milieu-aspecten	26
4.3	Omgevingsaspecten	33
5	Economische uitvoerbaarheid	43
5.1	Inleiding	43
5.2	Beoordeling plan	43
5.3	Conclusie	43
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
6.1	Overleg	44
6.2	Zienswijzen	44
6.3	Conclusie	44
7	Wijze van bestemmen	45
7.1	Inleiding	45
7.2	Algemene methodiek	45
7.3	Specifieke regeling dit bestemmingsplan	46

Bijlagen

- Bijlage 1: Berekening gevelwaarde Kanaalstraat, Raadgevend Ingenieursbureau Metz, 2014
- Bijlage 2: Besluit hogere waarde voor de geluidsbelasting wegverkeerslawaaï

1 Inleiding

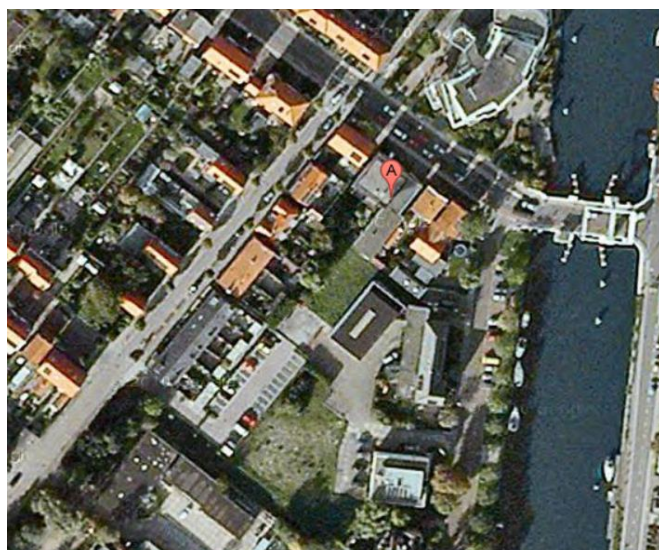
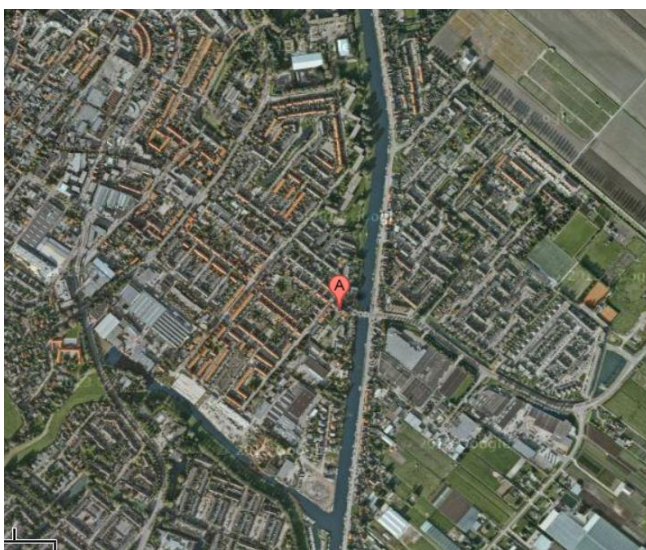
1.1 Aanleiding

Het pand Kanaalstraat 264 in de gemeente Lisse was in het verleden in gebruik als reclamebureau, een bureau dat is gericht op ontwerp en montage van diverse reclame-uitingen. Men kon hier onder meer terecht voor stickers, bewegwijzering, vlaggen, spandoeken, reclameborden, etcetera. De activiteiten ter plaatse zijn echter beëindigd; het bedrijf is verhuisd naar een nieuwe locatie, waar de activiteiten beter ontplooid kunnen worden.

Waarschijnlijk omdat de focus van het bedrijf ligt op het vervaardigen van goederen, is in het vigerend bestemmingsplan Lisse Dorp 2010 een bestemming Bedrijf toegekend. Nu deze functie ter plaatse is beëindigd, doet de vraag zich voor of het reëel is dat deze functie hier opnieuw gevestigd kan worden. Het gaat om een ingeklemd gebouw met een beperkte bruto vloeroppervlak dat voor bedrijfsdoeleinden in gebruik genomen kan worden. In de directe omgeving zijn woningen aanwezig, waardoor er beperkingen zijn ten aanzien van geluid-, geur- en/of stofoverlast die geproduceerd mag worden. Het is niet waarschijnlijk dat hier zich nog een bedrijf kan of zal vestigen. Eigenaar van het pand heeft het initiatief genomen het gebouw in zijn geheel te bewonen voor burgerbewoning en het gebouw daartoe geschikt te maken. Deze functie leent zich goed in het functionele beeld aan de Kanaalstraat. De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan dit initiatief. Omdat echter het zelfstandig wonen niet past binnen de toegekende bestemming Bedrijf is een nieuw bestemmingsplan nodig. Dit bestemmingsplan is opgesteld om het initiatief planologisch-juridisch mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van het dorp Lisse, niet zijnde het centrum. Het plangebied is gelegen in het oosten van Lisse, direct ten westen van de ringvaart van de Haarlemmermeer en even ten oosten van het centrum. Op navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Kanaalstraat 264, ligging bij "A" (bron: Google Earth)

1.3 Doelstelling / vigerend bestemmingsplan

Zoals aangegeven, vigeert momenteel het bestemmingsplan Lisse Dorp 2010, zoals vastgesteld door de raad op 27 september 2011. De bestemming is Bedrijf. Op basis van deze bestemming is het toegestaan bedrijfsactiviteiten te ontplooiën in de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de bij de regels van het bestemmingsplan toegevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan daar waar aangeduid. Een dergelijke aanduiding is voor Kanaalstraat 264 niet opgenomen.



Uitsnede bestemmingsplan Lisse Dorp 2010 met Kanaalstraat 264 (paars)

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan waaruit het plan bestaat, hoe en wat met het plan juridisch-planologisch wordt geregeld en geeft de resultaten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid weer. De toelichting zoals bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in navolging hiervan als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 1 is de inleiding. In hoofdstuk 2 is het plan beschreven en wordt het gebied in historische context geplaatst. De onderbouwing van het plan staat in dit hoofdstuk en volgt uit de historische en stedenbouwkundige context. In de navolgende hoofdstukken wordt getoetst of het initiatief uitvoerbaar is. Onderscheiden worden achtereenvolgens een toets aan het relevante ruimtelijke beleid van diverse overheden (hoofdstuk 3), milieu- en omgevingsaspecten (hoofdstuk 4), financieel-economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 5) en tot slot maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6). In hoofdstuk 7 is een toelichting op de wijze van bestemmen (wat wordt er geregeld en hoe wordt het geregeld).

2 Planbeschrijving

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

2.1 Ontstaansgeschiedenis

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



Historische atlas Lisse

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

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

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

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 genooddakt werd over te stappen op veeteelt. Alleen op het hoger gelegen duin was het nog mogelijk om de groente- en fruitteelt voor te zetten. In eerste instantie werd getracht via afvoersloten en de voor de zandwinning gegraven zandsloten, het water af te voeren. Vanaf de 16^e eeuw was het niet meer mogelijk om het gebied via een natuurlijke manier te ontwateren.

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

2.2 Het plangebied

Het plangebied ligt aan de Kanaalstraat, tegenwoordig een belangrijke ontsluitingsweg van Lisse. Dit is echter pas sinds de drooglegging van het Haarlemmermeer het geval. In 1852 viel het Haarlemmermeer droog. De nieuwe polder werd met de omgeving verbonden door bruggen en ponten. De bruggen lagen bij Lisse, Bennebroek, Vijfhuisen, Sloten, Aalsmeer en Leimuiden. In de omgeving van deze bruggen ontstonden kleine woongemeenschappen die vooral georiënteerd waren op de aan de overzijde van de Ringvaart gelegen plaatsen.

De Lisserbrug was de eerste brug over de Ringvaart. De aanleg vond plaats in de eerste helft van de veertiger jaren van de achttiende eeuw en verbond het kleine Lissbroek met Lisse. Een heel beste brug was het niet, want al in 1860 maakt men melding van de zeer slechte conditie. Geld voor vervanging was er niet. Onvermijdelijke reparaties werden echter wel uitgevoerd. Toen de situatie onhoudbaar was kwam er in 1863 een ijzeren wagenbrug, die ook het eeuwige leven niet had. In 1877 kwam er daarom een ijzeren draaibrug die het weer veel langer uithield dan men verwachtte. Bijna honderd jaar later, in 1967/1968, werd de huidige ophaalbrug gebouwd. De oude draaibrug gaf veel geluidsoverlast. Polderbestuur en plaatselijke gemeenschap waren daarom zo blij met deze nieuwe brug dat de feestelijke opening op 6 april 1968 werd opgeluisterd met fanfaremuziek en ballonnen en toeters voor de aanwezige kinderen.



Zicht op draaibrug met daarachter Kanaalstraat. Ook het gashoudersterrein is zichtbaar

Met de ringvaart en de bedijking ontstond als het ware een natuurlijke grens en daarmee 'entree' van het dorp. De Kanaalstraat - althans het deel tot aan de Broekweg - is pas daarna geleidelijk bebouwd. Voornamelijk planmatig: na de Tweede Wereldoorlog zijn er diverse rijenwoningen en twee-onder-een-kappers gerealiseerd. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap in een strakke rooilijn. De woningen zijn traditioneel en verzorgd ontworpen. Daarvoor zijn kleine voortuintjes aanwezig. Het beeld doet hierdoor ruimtelijk prettig aan. Op de hoek van de Kanaalstraat bij de Ringvaart is een hoger appartementsgebouw gerealiseerd, ter versterking van de entree van het dorp gedachte. Kanaalstraat 264 maakt onderdeel van een groter pand met twee andere adressen waar al gewoon wordt. Het pand wijkt enigszins af van de overheer-

sende bebouwingstype. Het pand is ook veel later gebouwd dan de omringende woonbebouwing. Het pand is echter geenszins storend ten opzichte van de omgeving, het staat op dezelfde afstand van de straat als de andere panden en ook de massa en hoogte van het pand voegt zich naar de omringende bebouwing.



De Kanaalstraat is zeer levendig door de verkeersstromen. De brug vormt een behoorlijk obstakel voor het autoverkeer. Op drukke momenten –en zeker als de brug open is voor vaarverkeer- staat de Kanaalstraat tot aan de Broekweg ‘vast’ met auto’s. Het functionele beeld is evenwel vrij homogeen; de woonfunctie domineert. Niet verrassend, dit deel is immers planmatig ontwikkeld met het oog op sociale woningbouw, deels ten behoeve van arbeiders van de gasfabriek.



Op de voorgrond de losplaats van de gasfabriek

2.3 Het initiatief

Het initiatief bestaat eruit in het pand een woonfunctie te realiseren. De bouwkundige ingrepen zijn overigens met name in pandig van aard.

De bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse beëindigd; het bedrijf is verhuisd naar een nieuwe locatie. Zoals aangegeven, is het niet waarschijnlijk dat hier nog een bedrijf kan komen gelet op de ingeklemde ligging tussen woningen. Door hier een woonfunctie te realiseren wordt aangesloten op het functionele beeld aan de Kanaalstraat. Aangezien er geen grote uitwendige bouwkundige aanpassingen plaatsvinden, tast het initiatief het straat- en bebouwingsbeeld niet aan.

Er vindt in zoverre een verbetering plaats, dat de pui aan de voorzijde en de raampartij op de verdieping meer in overeenstemming worden gebracht met een voor woningen gebruikelijke voorgevel. De reclame-uitingen verdwijnen en een deel van de pui wordt dichtgemaakt.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer vastgesteld en is op 13 maart 2012 in werking getreden.

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

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

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

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

- Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
 - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening, is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:
- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

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

Conclusie

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

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

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

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie,

door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

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

Huidige Status

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

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

Conclusie

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

3.2.3 Nationaal Waterplan 2009-2015 (2009)

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

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

Conclusie

Er vindt geen extra verharding plaats; oppervlaktewater is niet aanwezig. Het initiatief past binnen het Nationaal Waterplan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Structuurvisie (2010)

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

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

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

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

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

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



Uitsnede provinciale structuurvisie

Relevant voor dit plan zijn de volgende thema's.

Concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel

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

Divers en samenhangend stedelijk netwerk

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

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

van groot economisch belang, het is ook de drager van de landschappelijke, recreatieve en toeristische functies. Binnen de greenport ligt de toeristische trekker Keukenhof en de Bollenstreek zelf geldt als topgebied cultureel erfgoed. Op de functiekaart is deze greenport aangeduid als: agrarisch landschapbollenteelt.

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

Woningbouwprogramma's

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

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

Woonmilieus

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

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

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

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

Cultuurhistorische Hoofdstructuur behouden

Bij het provinciaal belang 'behoud van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur' horen de ambities:

- 1 Topgebieden en kroonjuwelen cultureel erfgoed beschermen;
- 2 Molenbiotopen beschermen.
- 3 In stand houden van landgoederenbiotopen;
- 4 Archeologische waarden beschermen.

De provincie werkt op de volgende manieren aan de realisering van deze ambities.

Topgebieden en kroonjuwelen cultureel erfgoed

De topgebieden en kroonjuwelen cultureel erfgoed zijn weergegeven op een kwaliteitskaart. Deze elementen moeten behouden blijven.

Archeologie

Wettelijk is vastgelegd dat gemeenten gehouden zijn archeologie op te nemen in bestemmingsplannen. Aanvullend hierop zijn in de regioprofielen cultuurhistorie richtlijnen opgenomen hoe gemeenten in ruimtelijke plannen om dienen te gaan met bekende archeologische waarden en gebieden met een archeologische verwachting. Bekende archeologische waarden op de grond van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland dienen altijd beschermd te worden door opname in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

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

Conclusie

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

3.3.2 Provinciale Verordening Ruimte (2010, actualisaties 2011 en 2012)

De provinciale Verordening Ruimte stelt algemene regels aan bestemmingsplannen met als doel het veilig stellen van provinciale belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De mogelijkheid voor het vaststellen van een verordening vloeit voort uit artikel 4.1 van de nieuwe Wro. De verordening heeft o.a. betrekking op bestemmingsplannen. In bepaalde gevallen bestaat de mogelijkheid tot ontheffing van een bepaald verbod, te verlenen door Gedeputeerde Staten. De verordening is vooral geschreven voor het landelijk gebied. voor stedelijk gebied zijn wel enkele regels opgenomen, maar deze hebben geen relevantie voor dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is derhalve niet in strijd met de provinciale verordening.

Conclusie

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

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 *Ruimtelijk Perspectief 2030 (2008)*

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

3.4.2 *Milieubeleidsplan 2008-2011 (2008)*

Dit milieubeleidsplan is geschreven voor de periode van 2008 tot en met 2011 voor de gemeenten Hillegom, Lisse en Noordwijkerhout. Doelstelling is te werken aan behoud en verbetering van de milieukwaliteit van deze gemeenten en een bijdrage leveren aan het oplossen van milieuproblemen op grotere schaal. Binnen een aantal thema's wordt de doelstelling uitgewerkt. De onderverdeling naar thema's is als volgt:

- 1 Milieu op orde;
- 2 Gemeentelijke organisatie;
- 3 Inwoners;
- 4 Bedrijven en economie;
- 5 Ruimtelijke ordening;
- 6 Bouwen en wonen;
- 7 Mobiliteit;
- 8 Schiphol.

Een groot aantal maatregelen speelt zich af op het niveau van uitvoering, zoals het doorvoeren van energiebesparende maatregelen, duurzaam bouwen, schoon openbaar vervoer of het geven van educatie. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende onderwerpen mogelijk relevant.

- 1 Bedrijvigheid: uitplaatsing van bedrijvigheid uit het stedelijk gebied. Binnen de gemeenten bevinden zich op verschillende plekken milieuhinderlijke bedrijven binnen de bebouwde kom. In dit project wordt de problematiek onderzocht, prioriteiten gesteld en uiteindelijk tot een plan van aanpak gekomen. Het plan van aanpak moet er toe leiden dat alle bedrijven een passende plek hebben. Dit kan ook de bestaande locatie zijn;
- 2 Verkeer: herinrichting van de N208 en de voorgenomen verbetering van de ontsluiting van Lisse en de ontwikkelingen van de noordelijke ontsluitingsweg;
- 3 Leefbaarheid centrum (van alle kernen). Mobiliteit is noodzakelijk voor de inwoners, ondernemers en bezoekers. De mobiliteit mag echter niet ten koste gaan van de leefbaarheid. In dit project wordt bepaald welke milieukwaliteit op welke plek in de dorpen nagestreefd moeten worden. Hierbij richt de milieudienst zich op de milieuaspecten die samenhangen met mobiliteit; te weten: geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Vervolgens wordt gekeken op welke plekken niet aan de gewenste kwaliteiten voldaan wordt. Voor deze plekken wordt een plan van aanpak opgesteld.

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

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

- 1 Bestaande woningen (verbeteren energetische kwaliteit woningen, energiezuinig gedrag, energiezuinige apparatuur);
- 2 Bedrijven (actuele vergunning op het gebied van energie, handhaving activiteiten-besluit, meerjaren afspraken (MJA's);
- 3 Duurzame energie productie (wind, biomassa, waterkracht, warmte/koude opslag)
- 4 Nieuwbouw (bouwen van energiezuinige woningen);
- 5 Duurzame overheid (gemeentelijk wagenpark, gemeentelijke gebouwen, infrastructuur en infrastructurele installaties en opwekking of inkoop duurzame energie);
- 6 De gemeenten zullen indien zij dat wensen het klimaatbeleid te zijner tijd afzonderlijk vaststellen.

3.4.4 *Regionaal actieprogramma luchtkwaliteit Holland Rijnland*

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

3.4.5 *Omgevingsvisie externe veiligheid Holland Rijnland*

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

Conclusie regionaal beleid

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

3.5 Gemeentelijk beleid

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

Toekomstvisie

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

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

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

Cultuurhistorie

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

Ruimtegebruik

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

3.5.2 *Structuurvisie Lisse “Vertalen, verbinden en versterken”*

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

Woningbouw

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

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

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

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

Conclusie Toekomstvisie en Structuurvisie

Dit initiatief draagt bij aan de doelstelling van toekomstvisie en structuurvisie.

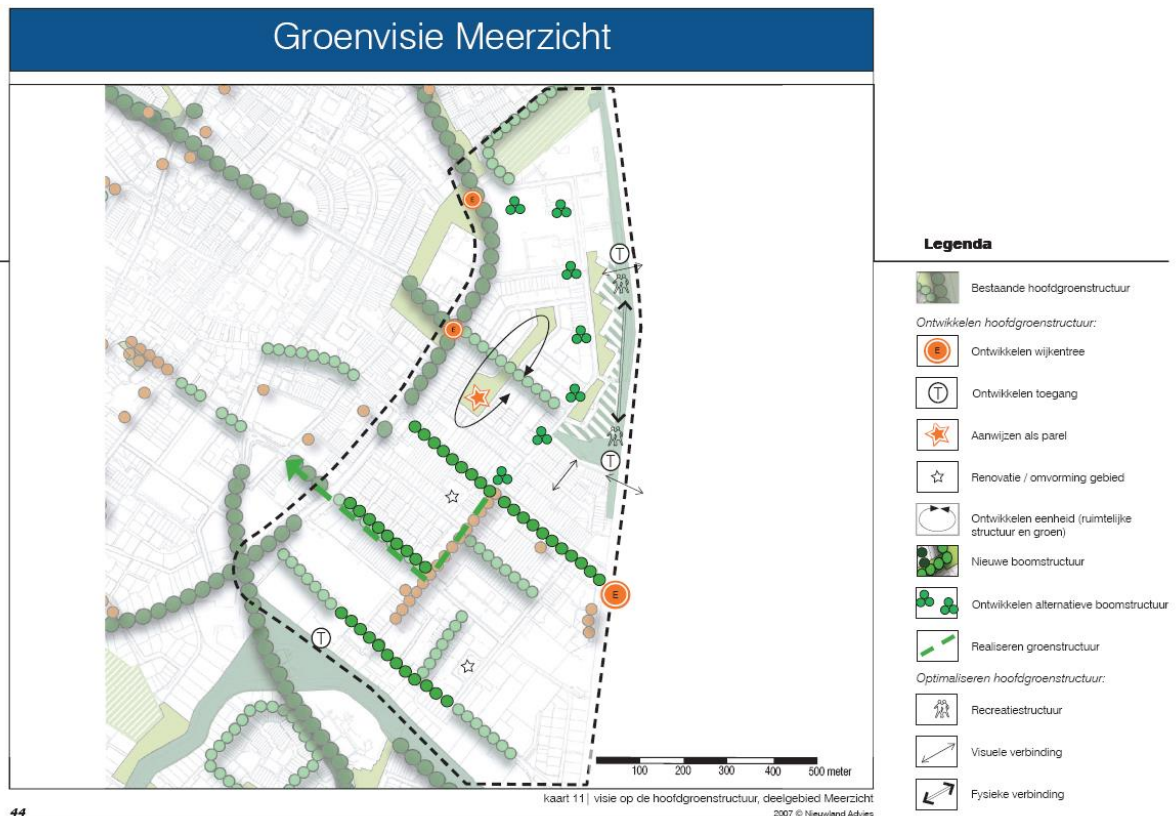
3.5.3 De Groenatlas van Lisse (2007)

Dit plan beschrijft het belang van het groen van Lisse door beleid te formuleren en belangrijke groenstructuren vast te leggen. In de atlas wordt vooral veel gebruik gemaakt van beeldend materiaal. De kaartbeelden tonen de huidige groenstructuur, visie en het gewenste streefbeeld in 2017. In onderstaand kaartbeeld is de hoofdgroenstructuur (HGS) van het centrum weergegeven.

De HGS bestaat uit monumentale bomen (punten), lijnen (watergangen en lanen) of vlakken (parken, waterpartijen) die beeldbepalend en herkenbaar zijn. Daarmee is de HGS belangrijk voor de belevingswaarde van de gemeente. Het accent ligt op het ontwikkelen van nieuwe onderdelen in de HGS en optimaliseren van de bestaande HGS. Het gaat daarbij om:

- 1 Uitbreiden en daarmee versterken van HGS d.m.v. punten, lijnen en vlekken;
- 2 Het ontwikkelen van accenten en oriëntatiepunten;
- 3 Het versterken van de herkenbaarheid en de beleving van het groen van Lisse;
- 4 Het versterken van de kwaliteit van de openbare ruimte en daarmee het openbare groen.

Per deelgebied wordt de gewenste groenstructuur uitgewerkt. In navolgende afbeelding is die voor heel Meerzicht te zien. De Kanaalstraat wordt gezien als groene draager met een doorlopende boomstructuur en een herkenbare wijkentree bij de brug.



Groenvisie Meerzicht

Conclusie

Als gevolg van het initiatief worden geen belemmeringen opgeworpen om de doelstellingen van de HGS te realiseren.

3.5.4 Woonvisie Lisse (2011)

De oude woonvisie dateert van 2007 en is – onder meer door de economische crisis en de gewijzigde marktomstandigheden – in 2011 geactualiseerd. De woonvisie 2011 is een sterk uitvoeringsgericht beleidsdocument en zoekt nadrukkelijk aansluiting bij de behoefte op de woningmarkt. De gemeente geeft aan welke woningen nodig zijn om de Lissenaren die nu en de komende jaren een woning zoeken te huisvesten. Er wordt duidelijk gemaakt welke van deze woningen er al staan en welke woningen nog toegevoegd moeten worden. Bijzondere aandacht krijgen de huisvesting van starters, huishoudens met een middeninkomen en ouderen met en zonder zorgvraag. De ambities in de woonvisie worden aan de hand van vijf thema's geclusterd.

A Doelgroepen

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

B Wonen, zorg en welzijn

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

C Bestaande voorraad

- Woningvoorraad in 2020 op een hoger energetisch niveau;

D Nieuwbouwprogramma

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

E Woon- en leefomgeving

- Verbeteren kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Conclusie

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

3.5.5 Mantelzorg (2006)

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

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

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

Conclusie

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

3.5.6 Welstandsnota (2012)

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.

Conclusie

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. Aangezien dit initiatief niet voorziet in nieuwbouw en het tevens gaat om een welstandsvrij gebied, kan worden geconcludeerd dat welstandsnota en initiatief elkaar niet in de weg staan.

3.5.7 Kruimelbeleid (2010, 1^e herziening 2011)

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 dit 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 gemeentelijk beleid

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

4 Haalbaarheid

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieu-aspecten

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

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

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

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

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

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

4.2.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

Ad1. Past de nieuwe functie in de omgeving?

Het volgende bedrijf ligt in de buurt van het plangebied:

Naam	Adres	SBI-2008 code	Milieu categorie	Minimaal gewenste afstand tot woningen	Afstand tot plangebied
Integrated Chemicals Specialties B.V.	Kanaalstraat 276 te LISSE	466, 469	2	30 m	100 m

Dit bedrijf vormt geen belemmering voor de te realiseren woning. Ook worden de bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijvigheid belemmerd door de ontwikkeling

Ad2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Zoals hiervoor al geconstateerd, ligt het plangebied in een gebied dat gekarakteriseerd wordt door functiemenging. Binnen dergelijke gebieden zijn milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gesitueerd. De woonfunctie is echter geen functie waarvan een milieubelastende werking uitgaat. Ze past daarom in de omgeving.

Conclusie

Het initiatief is haalbaar wat betreft bedrijven en milieuzonering.

4.2.3 Bodem

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Eventueel aanwezige bodemverontreiniging kan grote invloed hebben op de keuze van een bepaalde functie en/of uitvoerbaarheid van een plan. Met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van een plan kan het nodig zijn dat een bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Dit kan een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 zijn. Dit onderzoek kan dan ook worden gebruikt ten behoeve van een verplichting voortvloeiend uit de Woningwet of de Wet milieubeheer.

De locatie bevindt zich op het voormalig terrein van de gasfabriek. Deze locatie is voldoende gesaneerd. Wel zijn er restverontreinigingen in de bodem achtergebleven. Er zijn geen recente (jonger dan 2005) bodemgegevens bekend bij de Omgevingsdienst West-Holland. Er wordt echter niet in de bodem geroerd in het kader van de functie-wijziging van kantoor naar wonen/wonen met kantoor. Indien er niet in de grond geroerd wordt, is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Indien niet in de grond geroerd wordt, vormt het aspect bodem geen belemmering voor het voorgenomen plan. Indien wel in de grond geroerd wordt, dient in verband met de mogelijke aanwezigheid van restverontreinigingen contact te worden opgenomen met het bevoegd gezag Wbb, de Omgevingsdienst West-Holland. Aan- of afvoer van grond moet verder plaatsvinden volgens de door de overheid gestelde regels. In het bijzonder wordt gewezen op het Besluit Bodemkwaliteit. Indien afwijkende bodemlagen worden aangetroffen dient dit gemeld te worden bij de Omgevingsdienst West-Holland.

4.2.4 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. Langs wegen en spoorwegen liggen zones. Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Wegverkeer

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg: stedelijk of buitenstedelijk. De zone ligt aan weerszijden van de weg en is gemeeten vanuit de rand van de weg. De zones, zoals beschreven in artikel 74 van de Wgh, zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Zones langs wegen	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 meter	250 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter	400 meter
5 of meer rijstroken	350 meter	600 meter

Overzicht van de zones langs wegen

Artikel 74 lid 2 van de Wgh maakt een uitzondering voor wegen met een 30 km-regime en woonerven. Deze wegen hebben geen zone en zijn daarmee niet onderzoeksplchtig.

De grenswaarden waaraan nieuwe geluidgevoelige functies (zoals woningen) dienen te voldoen, zijn onder andere afhankelijk van de geluidsbron (weg- of railverkeer), de ligging van de geluidsgevoelige bebouwing (stedelijk of buitenstedelijk gebied) en het type geluidsgevoelige bebouwing. In de onderstaande tabel zijn voor woningen de voorkeursgrenswaarden en de meest voorkomende hoogste toelaatbare geluidsbelastingen uit de Wgh voor wegverkeer en uit het Bgh voor railverkeer weergegeven.

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

Overzicht van de grenswaarden uit de Wgh en het Bgh

Gezien de voorkeursgrenswaarde en de hoogste toelaatbare geluidsbelasting kunnen zich drie situaties voordoen:

Een geluidsbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde

In deze situatie zijn volgens de Wgh geen nadere acties nodig om de geluidsgevoelige bebouwing te realiseren.

Een geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de hoogste toelaatbare geluidsbelasting

In deze situatie dienen bij voorkeur maatregelen te worden getroffen om de geluidsbelasting terug te brengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde. Wanneer er overwegende bezwaren zijn vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk of financieel oogpunt, kan voor de geluidsgevoelige bebouwing een hogere waarde worden aangevraagd. Voor het verlenen van hogere waarden kan de gemeente een gemeentelijk geluidsbeleid vaststellen.

Een geluidsbelasting hoger dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting

In deze situatie is de realisatie van geluidsgevoelige bebouwing in principe niet mogelijk, tenzij geluidsbeperkende maatregelen worden getroffen waardoor de geluidsbelasting daalt tot een waarde lager dan de voorkeursgrenswaarde of de hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Een andere oplossing is het realiseren van een zogenaamde 'dove gevel'. Een dove gevel is namelijk geen gevel in de zin van de Wgh, hierdoor hoeft deze niet te worden getoetst aan de normen uit de Wgh.

Het plangebied ligt in de onderzoekszone van enkele wegen. Om de geluidsbelasting op de gevels van de woningen aan de Kanaalstraat vast te stellen is door Raadgevend Ingenieursbureau Metz een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹.

Uit het onderzoek blijkt dat bij woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Kanaalstraat is berekend op 63 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh, uitgaande van de verkeersintensiteiten en prognoses zoals opgenomen in het onderzoek. De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh).

Verlening van hogere waarden

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek, het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan lijkt het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor de woning kan door de gemeente een hogere waarde worden verleend. Deze zal 63 dB bedragen. Het ontwerp besluit is tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd, waarmee voldaan is aan de Wgh/Wro. Inmiddels is een definitieve beschikking afgegeven, welke is toegevoegd als bijlage aan dit bestemmingsplan.

Conclusie

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

4.2.5 Luchtkwaliteit

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

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

Resultaat onderzoek

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

¹ Berekening gevelwaarde Raadgevend Ingenieursbureau Metz, 2014.

Uit de monitoringstool blijkt dat de concentratie stikstofdioxide, PM₁₀ en PM_{2,5} in 2015 ter plaatse van de dichtbijgelegen doorgaande weg de Oranjelaan, maximaal respectievelijk 23,4 µg/m³, 22,7 µg/m³ (zonder zeezoutaftrek) en 14,8 µg/m³ bedragen. De planlocatie ligt op enige afstand van deze locatie en daar zullen de concentraties van genoemde stoffen lager zijn. Het is verder de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog lager is. Hiermee wordt voldaan aan de ambitie uit de duurzaamheidsagenda 2011-2014 en het Regionale Duboplus Richtlijn 2008 (zie paragraaf 4.2.7). Het plan voldoet voorts aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen,

Conclusie

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

4.2.6 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

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

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

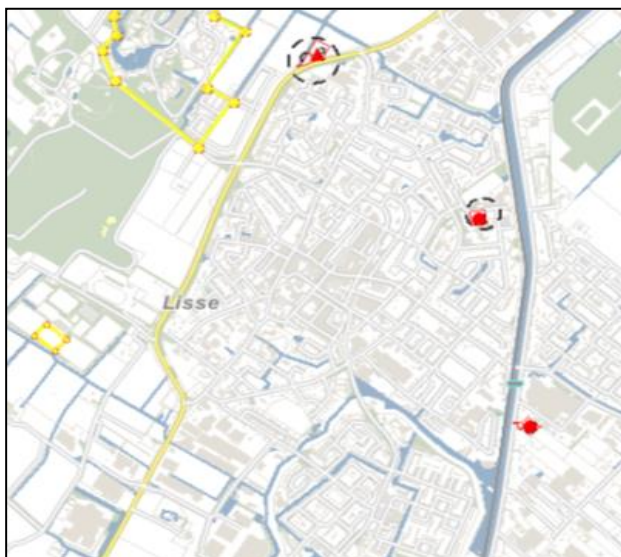
Resultaten onderzoek

Plaatsgebonden risico

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10^{-06} contour dan wel het invloedsgebied van een inrichting, route gevaarlijke stoffen of buisleiding. Zie navolgende uitsnede van de provinciale risicokaart. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichtingen zijn de opslag van chloorbleekloog in zwembad de Lis (10^{-06} 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).

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 1000m^3 . Dit is vastgelegd in de milieuvergunning van het bedrijf. Het invloedsgebied 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.



Uitsnede risicokaart Zuid- Holland

Op uitsnede van de risicokaart Zuid Holland, zoals hierboven aangegeven, is verder te zien dat aan de overzijde van de ringvaart in Lissebroek een vuurwerkopslag en –verkoop is gevestigd. Deze vuurwerkopslag en – verkooppunt ligt op voldoende afstand van het plangebied.

Conclusie

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

4.2.7 Duurzaamheid

De gemeente Lisse hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten (woningbouw ≥ 10 woningen, utiliteitsbouw $\geq 3000 \text{ m}^2$ BVO en de grond-, weg- en waterbouw voor zowel nieuwbouw als renovatie) de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. Voor de woning- en utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties berekend met het instrument de GPR-Gebouw². Voor elk thema geeft het instrument een kwaliteitsoordeel op een schaal van 1 tot 10. Startwaarde hierbij is een 6,0, wat bij benadering het Nederlandse Bouwbesluit niveau (nieuwbouw) weergeeft. Een score van 7.0 is de regionale ambitie en een score van 8 de ambitie voor gemeentelijke gebouwen.

Conclusie

Dit project blijft onder de grens van 10 woningen; het gaat bovendien niet om nieuwbouw. Daarmee is het plan in overeenstemming met het beleid.

4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Ecologie

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

² GPR Gebouw® is een hulpmiddel bij het toetsen van dubo-ambities. Het is een praktisch programma om de plankwaliteit en milieubelasting van een project in samenhang te optimaliseren.

Het programma GPR Gebouw® zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit, toekomstwaarde en de gebruikelijke aspecten van duurzaamheid.

De ontwikkelaar informeert de gemeente met een GPR-Gebouw berekening of gelijkwaardig (meest recente versie) of aan de regionale ambitie wordt voldaan. Hiertoe ontvangt de ontwikkelaar van de gemeente een intakeformulier GPR-Gebouw. Op basis van een ingevuld intakeformulier ontvangt de ontwikkelaar een gratis sublicentie GPR-Gebouw.

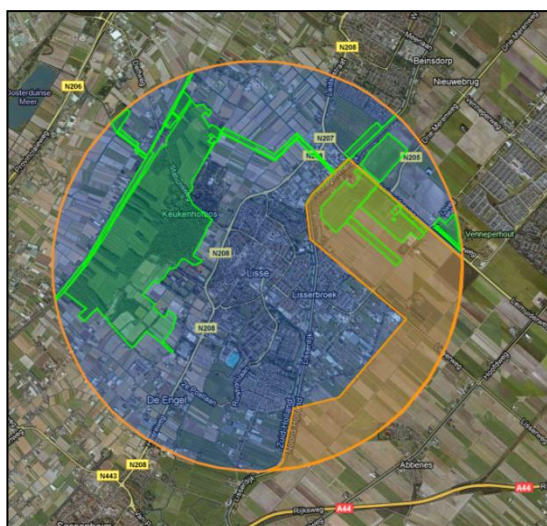
Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of nabij een habitatrictlijngebied of een gebied dat is aangewezen op grond van de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op ruim 4 km afstand en betreft het Natura 2000-gebied 'Kennemerland-Zuid'. Gezien de grote afstand zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Het plangebied ligt bovendien niet in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS), maar wel ongeveer op enkele meters van de PEHS, nl. de globale verbindingszone 'Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder'. Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft.

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

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



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

De afstand van het plangebied tot deze gronden is namelijk zodanig groot, dat van invloed geen sprake is. De gemeente heeft enkele watergangen in de nabijheid zoals de Ringvaart, de Greveling en de Ringsloot, als ecologische verbindingszone aangewezen. Deze te behouden en te realiseren ecologische zones dienen een geschikte trekroute te zijn voor diersoorten en een leefgebied te zijn voor planten- en insectensoorten die gebonden zijn aan moerasige vegetaties en kleine bosschages. Deze zones liggen buiten het plangebied.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet. De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten als gevolg

van een ruimtelijke ingreep, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het “nee, tenzij”- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Er zijn in het gebouw geen open stootvoegen, kierende dakpannen of lege zolders aanwezig waar beschermde soorten (te denken valt aan vleermuizen of vogels) zich zouden kunnen bevinden. Met deze ruimtelijke ingreep is geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet.

Conclusie

Het bestemmingsplan is gelet op bovenstaande haalbaar wat betreft ecologie.

4.3.2 Water

Inleiding

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

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

Europees beleid- Kaderrichtlijn Water

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

Rijksbeleid- Nationaal Bestuursakkoord Water 2003

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

Provinciaal beleid- Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015

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

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

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad. De rol van de gemeente hierbij ten aanzien van ruimtelijke plannen is proactief sturen op de waterthema's die zij van belang acht. Ook dicht de provincie hierbij een belangrijke rol toe aan de waterbeheerders in het kader van de watertoets bij lokale en regionale initiatieven.

Beleid Rijnland- Waterbeheerplan

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities zijn voor de komende planperiode en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

In 2009 is een nieuwe Keur en Beleidsregels 2009 in werking getreden. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

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

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een be-

langrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website van Rijnland.

Overig beleid Hoogheemraadschap

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

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

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

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

Waterstructuur

Het watersysteem van Lisse is deels onderdeel van de boezem van Rijnland en bestaat verder uit diverse polders. De oude strandwallen liggen boven boezemniveau en kunnen vrij afwateren. De polders liggen onder boezemniveau en zijn voor de waterhuishouding afhankelijk van bemaling. Voor een goed beheersbare waterhuishouding, 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 watgangen grotendeels verdwenen. De Ringvaart en de Greveling hebben een zomerpeil van NAP – 0,62 m. Hierlangs zijn waterkeringen gelegen die de achterliggende Meer- en Duinpolder, waar het waterpeil is vastgesteld op NAP – 1,62 m, beschermen tegen het water van de boezem. Het is daarom van belang dat de stabiliteit van de waterkeringen zijn geborgd. De waterkering bestaat uit een kernzone met aan weerszijden een beschermingszone. Hierbinnen geldt een vergunningplicht voor het aanbrengen van werken en het uitvoeren van werkzaamheden. De basis hiervoor is de Keur van Rijnland de afmetingen van de waterkeringen zijn vastgelegd in de Legger van waterkeringen terwijl het beleid is beschreven in de Nota Waterkeringen Deel II Beleidsregels. Deze documenten zijn te vinden op www.rijnland.net.

Water in relatie tot ontwikkelingen

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

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

Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van de Ringvaart, die zoals aangegeven een waterkerende functie heeft. Ook worden er geen grondroerende werkzaamheden gedaan, zodat de belangen van de waterkering als gevolg van onderhavig plan niet worden geschaad.

Overleg Hoogheemraadschap van Rijnland

Dit bestemmingsplan incl. waterparagraaf wordt als onderdeel ter toetsing voorgelegd aan het Hoogheemraadschap in het kader van het artikel 3.1.1 Bro overleg. De opmerkingen van het Hoogheemraadschap worden verwerkt in deze paragraaf.

Conclusie

In de nieuwe situatie neemt de verharding niet toe. Er zijn daardoor geen negatieve gevolgen op de afwatering in het gebied. Verder tast plan de waterkerende functie van de zones rondom de Ringvaart niet aan; er worden immers geen grondroerende werkzaamheden verricht. Tot slot neemt het areaal oppervlaktewater niet af. Het aspect water vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.3.3 Archeologie

Wettelijk kader

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

Situatie in Lisse

Lisse heeft geen uitgebreide en lange archeologische traditie. Zeker in de 20^e eeuw is er weinig rekening gehouden met eventuele archeologische waarden. De strandwallen zijn voor een groot deel afgegraven en/of omgezet. Er is veen gewonnen, er zijn weteningen gegraven en er werden nieuwbouwwijken gebouwd zonder dat hier structureel en systematisch archeologisch onderzoek aan vooraf ging. De langzaam toenemende bewustwording van het (niet meer om te draaien) verlies van het cultureel erfgoed heeft in Nederland, en daarbuiten, geleid tot de opstelling en ondertekening van het Verdrag van Malta in 1992. Het archeologisch potentieel ('wat valt er nog te ontdekken?') van Lisse moet hoger ingeschat worden dan de grootschalige verstoringen doen vermoeden. Delen van de strandwal zijn nog intact: bij het Keukenhofbos, het Reigersbos, langs de flanken van de strandwal en onder de historische dorpskern. Bovendien kunnen in de strandvlakte, onder het veen, op kleine duinen en strandwalletjes nog bewoningsresten uit de Prehistorie aanwezig zijn.

Een deel van de kern van Lisse staat voorts op de CHS, regio Duin- en Bollenstreek, aangegeven als een zone met een 'zeer grote kans op archeologische sporen, stads- of dorpskern', met name op middeleeuwse en post-middeleeuwse sporen. Diverse vondsten ondersteunen dit. De kern van Lisse is bovendien een zone waar de strandwal niet is afgegraven. Hoewel de ondergrond deels verstoord is door de latere bebouwing kunnen sporen van bewoning uit de Prehistorie juist onder het dorpscentrum goed bewaard zijn gebleven. De gaafheid van het landschap is hier groter dan in de omliggende zanderijen.

Op navolgende afbeelding is de archeologische verwachting voor het plangebied te zien. Het gebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Het gaat om een omgespoten strandvlakte of een vlakte van getijde afzetting. Voor omgespoten gronden geldt dat er geen voorschriften gelden: er is geen kans meer op aanwezige archeologische waarden. Er behoeft voor dit plan daarom geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.



geomorfologische eenheid

- strandwal, al dan niet met duinen
- deels afgegraven strandwal (kalkloze top)
- deels afgegraven strandwal (kalkrijke top)
- ingesloten strandvlakte, afgedekt met kwelderafzettingen, Hollandveen en verstoven duinzand
- ingesloten strandvlakte, mogelijk overgang naar strandwal
- ingesloten strandvlakte, mogelijk duin- en strandwalresten
- omgespoten gronden of vlakte van getijafzettingen

Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied (AWV)

- gebieden met een hoge archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AWV 3)
- gebieden met een middelmatige archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AWV 4)
- gebieden met een middelmatige archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AWV 5)
- gebieden met een lage archeologische verwachting van het Neolithicum t/m de Midden IJzertijd en een middelmatige verwachting vanaf de Late IJzertijd (AWV 6)
- gebieden met een lage archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AWV 7)
- gebieden met een lage archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AWV 8)
- gebieden met een lage archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AWV 9)

Uitsnede archeologische verwachtingkaart

Conclusie

Dit bestemmingsplan is haalbaar wat betreft archeologie.

4.3.4 Cultuurhistorie

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

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

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

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

Het gebouw Kanaalstraat 264 beschikt niet over cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het onderwerp cultuurhistorische waarden is gelet op bovenstaande verder niet aan de orde.

4.3.5 Verkeer en parkeren

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

Verkeer

Met het toevoegen van een woning komen er enkele autoverkeersbewegingen bij. Uitgaande van een gemiddeld aantal van 8 (gebaseerd op de publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317, CROW, oktober 2012). Dit getal is echter zodanig gering, dat de Kanaalstraat en omliggende infrastructuur dit eenvoudig kan verwerken. Bovendien verdwijnt een bedrijf, waar een soortgelijk aantal verkeersbewegingen van uitgaat. Per saldo verandert er dus niets tot weinig.

Parkeren

Aangezien dit plan voorziet in een nieuwe situatie, zal moeten worden voorzien in voldoende parkeercapaciteit op eigen terrein. Hierbij wordt gewerkt van de richtlijnen CROW-parkeerkencijfers (publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317, CROW, oktober 2012). Voor een woning in dit gebied mag worden uitgegaan van minimaal 1.7 parkeerplek per woning parkeerplek per woning (middensector). Hiervoor is voldoende ruimte op eigen terrein: in de voortuin zijn reeds 2 plaatsen aanwezig, maar ook op het vrij lange erf achter de toekomstige woning is parkeerruimte. Dit erf kan bereikt worden via het deel van de Kanaalstraat dat evenwijdig loopt aan de Ringvaart.

Conclusie

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

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een 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 relevant de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

5.2 Beoordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een 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 le-
ges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde en wordt het opstellen van het bestemmingsplan door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente Lisse zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van dit bestemmingsplan. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten.

5.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het plan is voldoende aangetoond.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro worden voorgelegd aan de overleginstanties. Er zijn reacties ingediend door het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Omgevingsdienst West-Holland. Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft geen opmerkingen bij het plan en geeft een positief wateradvies. Deze opmerking leidt derhalve niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De omgevingsdienst West-Holland doet voor de paragraaf bodem een alternatief tekstvoorstel. Voor de paragraaf geluid heeft de dienst enkele toevoegingen; daarbij wordt aangegeven dat het Ontwerp besluit Hogere Grenswaarde tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage moet worden gelegd. De Omgevingsdienst verzoekt de gemeente dit moment af te stemmen met de Omgevingsdienst. Dit zal de gemeente doen, de opmerkingen worden overgenomen. Voor wat betreft luchtkwaliteit geeft de Omgevingsdienst aan akkoord te zijn met de tekst, maar stelt voor een aanvulling te doen met de berekening met de monitoringstool. Hoewel dit niet noodzakelijk is (als het project "NIBM" kan het reeds doorgang vinden), neemt de gemeente ook dit voorstel (enigszins geredigeerd) over.

6.2 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Op basis hiervan is het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

6.3 Conclusie

Gelet op bovenstaande, is het bestemmingsplan maatschappelijk uitvoerbaar.

7 Wijze van bestemmen

7.1 Inleiding

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

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

Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.

Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

7.2 Algemene methodiek

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen worden opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels.

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

2. Bestemmingsregels.

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

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

3. Algemene regels.

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

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

7.3 Specifieke regeling dit bestemmingsplan

De planregels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen in voorgaande paragraaf beschreven is. Verder is het geldende bestemmingsplan “Lisse Dorp 2010” leidend v.w.b. de gekozen regeling. In feite is de woonbestemming zoals die in dat bestemmingsplan is opgenomen, ook in dit bestemmingsplan aan de orde. Dit houdt in dat de woning achter de “gevellijn” aanwezig mag zijn en qua inhoud niet mag worden vergroot. Binnen de bestemming wonen mag maximaal één hoofdgebouw worden gerealiseerd. Ook voor wat betreft de aan-, uit-, en bijgebouwen sluit voorliggend bestemmingsplan aan op de “standaardregeling” zoals opgenomen in Lisse Dorp 2010.