

Gemeente Lisse

Gemeente Hillegom

Heereweg 1

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode gemeente Lisse:

NL.IMRO.0553.bpheereweg1-onx1

identificatiecode gemeente Hillegom:

NL.IMRO-0534.bpheereweg1-on01

projectnummer:

031806.16974.00

projectleider:

ir. G.J.G. Bokelman

auteur:

ing. D.J. Willems

planstatus

datum:

22-06-2012

07-09-2012

status:

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld



toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Doel	3
1.3. Leeswijzer	3
2. Planbeschrijving	5
2.1. Bestaande situatie	5
2.2. Beschrijving plan	5
3. Beleidskader	9
4. Onderzoek	13
4.1. Verkeer	13
4.2. Wegverkeerslawaaï	14
4.3. Bedrijven en milieuhinder	14
4.4. Externe veiligheid	16
4.5. Luchtkwaliteit	18
4.6. Bodemkwaliteit	19
4.7. Archeologie	19
4.8. Water	21
4.9. Ecologie	25
4.10. Duurzaamheid	28
4.11. Onderzoeksplicht vanwege mer-wetgeving	28
5. Juridische planbeschrijving	29
6. Uitvoerbaarheid	33
6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.2. Financiële uitvoerbaarheid	33

Separate bijlagen

- AV Consulting. Akoestisch onderzoek Cremer Speciaal machines B.V. Heerweg 1 Lisse. Rapport AV.1059, 4 september 2012.
- IDDS bv. Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, Heereweg 1 Lisse, Gemeente Lisse. Rapport 1390, 16 mei 2012.



Globale ligging plangebied (rode cirkel)

1.1. Aanleiding

De firma Cremer Speciaalmachines B.V. is thans gevestigd aan de Heereweg 5a in Lisse op het bedrijventerrein Meer & Duin. Dit bedrijf heeft het voornemen om een nieuw en efficiënter bedrijfscomplex te realiseren op de Heereweg 1. Daartoe zijn reeds de voormalige opstallen van het bedrijf Nieuwenhuis gesloopt om plaats te maken voor het nieuwe bedrijfsgebouw. Het bestaande pand van Cremer aan de Heereweg 5a blijft overigens behouden als kantoor en showruimte.

Het beoogde bedrijfsperceel ligt op het grondgebied van de gemeente Lisse en Hillegom waarbij het merendeel van het plangebied binnen de gemeente Lisse ligt. Met de gemeenten is afgesproken om een 'intergemeentelijk' bestemmingsplan in procedure te brengen dat als toetsingskader zal dienen voor de vergunningverlening ten behoeve van de firma Cremer.

Dit bestemmingsplan zal in beide gemeenten worden behandeld waarbij juridisch gezien de gemeente het deelplan zal vaststellen voor haar eigen grondgebied.

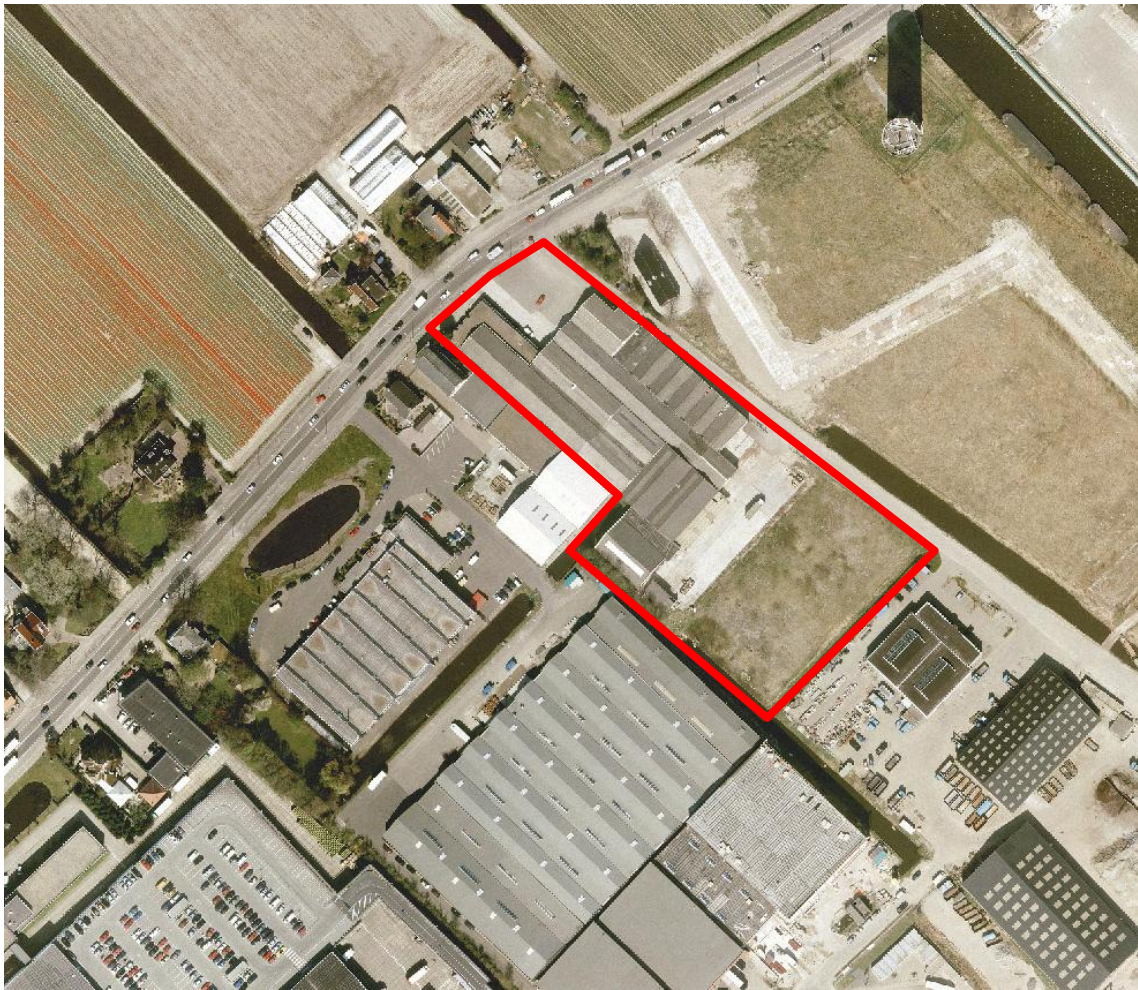
1.2. Doel

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de juridische kaders van het vigerende 'Bestemmingsplan Bedrijventerreinen' van de gemeente Lisse. Een deel van de nieuwbouw overschrijdt namelijk het maximum bebouwingspercentage van 70% en de milieucategorie wijzigt. Op het grondgebied van de gemeente Hillegom vigeert het 'Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Hillegom-Zuid'. Hier is sprake van een overschrijding van de bouwhoogte. Om een bouwtitel te verkrijgen dient het beoogde bouwplan van de firma Cremer te passen binnen het bestemmingsplan. De gemeentebesturen van Lisse en Hillegom hebben laten weten bereid te zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van het project. Met het oog hierop is dit bestemmingsplan opgesteld dat de juridisch-planologische regeling is voor de ontwikkeling.

1.3. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 1: inleiding;
- hoofdstuk 2: planbeschrijving;
- hoofdstuk 3: beleidskader;
- hoofdstuk 4: onderzoek;
- hoofdstuk 5: juridische planbeschrijving;
- hoofdstuk 6: uitvoerbaarheid.



Luchtfoto van de huidige situatie (rode lijn is ligging plangebied)

2.1. Bestaande situatie

Het gebied ligt aan de Heereweg 1 in het noordelijke deel van de gemeente Lisse op het bedrijventerrein Meer en Duin. Het bedrijfsperceel ligt grotendeels binnen de gemeente Lisse en gedeeltelijk in de gemeente Hillegom.

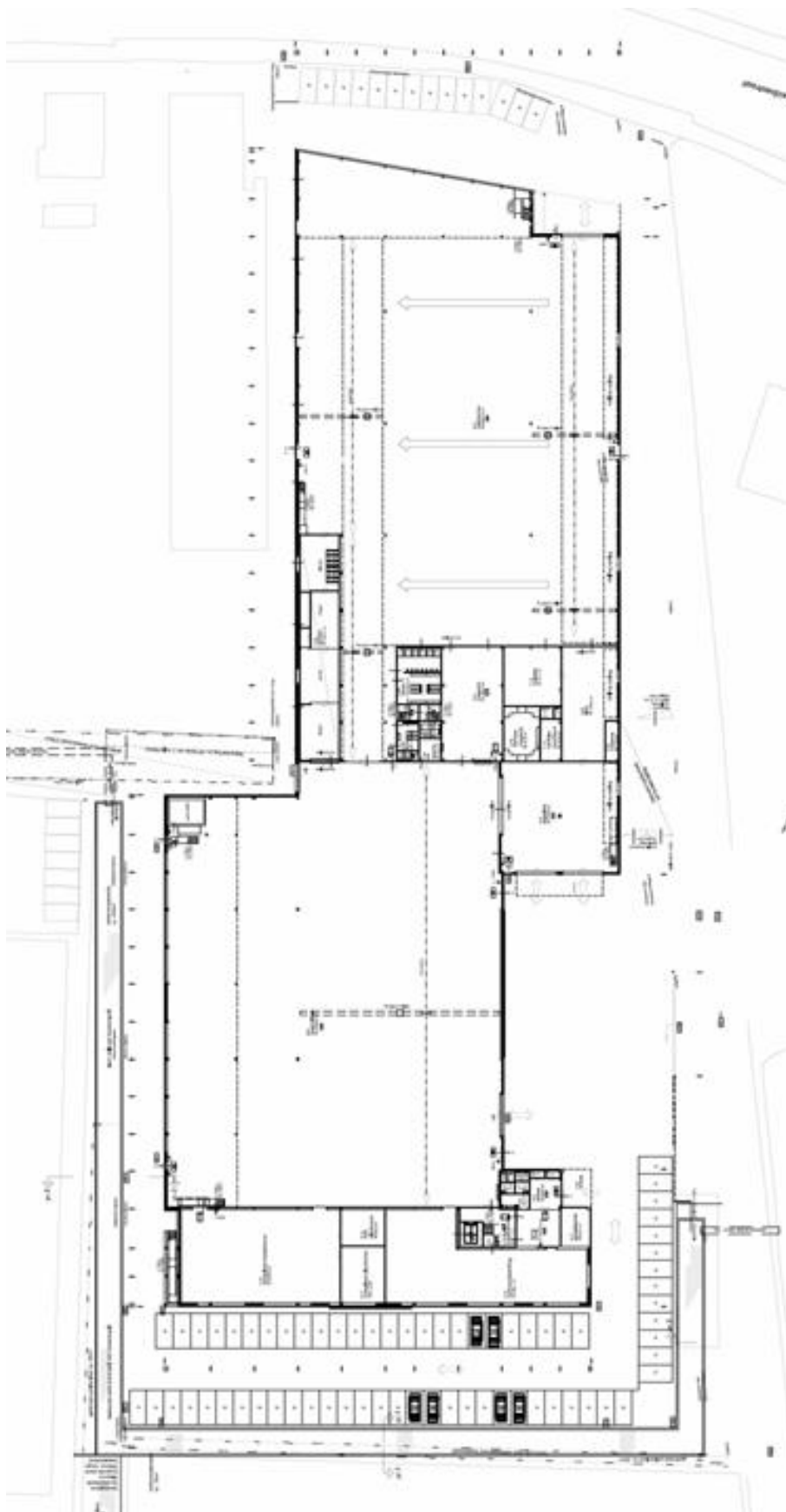
De Heereweg vormt de noordelijke uitvalsweg richting Hillegom en de provinciale verbindingsweg N207 met de A44. Ten westen van de Heereweg ligt het kleinschalige open bollenlandschap als onderdeel van de Duin en Bollenstreek. Ten zuiden ligt het bedrijventerrein Meer en Duin. Ten oosten ligt de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder met aansluitend het grootschalige polderlandschap van de Haarlemmermeerpolder. Ten noorden ligt op Hillegoms grondgebied het kerkgebouw van de Oud Gereformeerde Gemeente met op steenworp afstand de voormalige watertoren (thans zalencentrum en kantoorgebouw) en aansluitend het bedrijventerrein Hillegom Zuid-Zuid. De watertoren en het kerkgebouw markeren de gemeentegrens tussen Lisse en Hillegom. Het kerkgebouw wordt omzoomd door bomen. De watertoren bevindt zich op het bedrijventerrein en is gesitueerd langs het Elsbroekkanaal die in open verbinding staat met de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder.

2.2. Beschrijving plan

Bebouwing

Het bouwplan bestaat uit de ontwikkeling van een nieuw bedrijfscomplex. Het grondvlak van dit complex bestaat uit drie samengestelde rechthoekige bouwdelen die ten opzichte van elkaar onderling verspringen.

Het bouwdeel direct aan de Heereweg is de productiehal met langs de Heereweg een gedeeltelijke schuine voorgevel. In deze voorgevel bevindt zich een entree die toegang biedt tot een interne expeditiestraat die doorloopt naar de achtergevel waarin ook een poort aanwezig is. Langs de expeditiestraat bevindt zich de noordelijke kraanbaan voor het laden en lossen van goederen. De centrale productiehal heeft een lengte van circa 95 m en een breedte van circa 45 m. De hal heeft daarbij een hoogte van 10 m met een platte afdekking.



Ontwerp terrein en begane grond

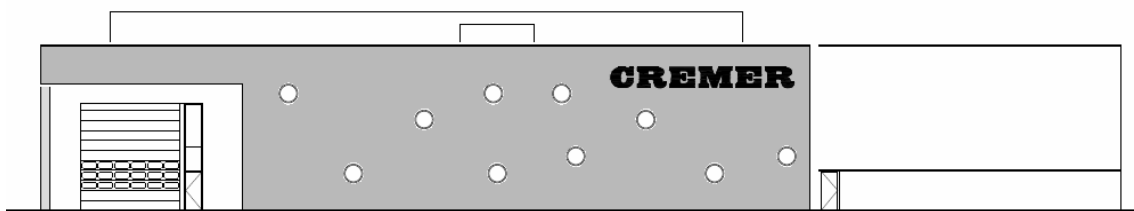
Het middendeel van het complex omvat de assemblagehal. Dit gebouw is nagenoeg vierkant van vorm en circa 55 m lang en circa 50 m breed. De hoogte van de assemblagehal is 10 m. Deze hal vormt vrijwel één gehele open ruimte waarbij slechts aan de zuidzijde een verdiepingvloer wordt aangebracht voor de opslag van goederen.

Het meest oostelijke bouwdeel omvat het kantoorgedeelte waarin onder andere ruimte is voorzien voor de kantine, kleedkamers, archief, opslag, engineering en werkvoorbereiding. Dit bouwdeel heeft een rechthoekig grondvlak van circa 65 m lang en 25 m breed. Het kantoorgebouw heeft drie verdiepingen waarbij de bovenste verdieping over een lengte van 18 m teruggelegd is ten opzichte van een buitenterras.

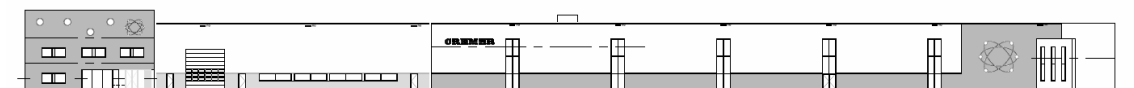
Terreininrichting

Het gebied omvat het kadastrale perceel 3343 welke een oppervlakte heeft van 1,26 ha. Het bedrijf zal worden ontsloten via de ontsluitingsweg Achter de Watertoren die ter hoogte van de kerk van de Oud Gereformeerde Gemeente uitkomt op de Leidschestraat. De Leidschestraat is de straatnaam waarin de Heereweg op Hillegoms grondgebied overgaat. Aan de voet van de assemblagehal is een ruime laad- en losplaats gelegen.

De ruimte aan de oostzijde van het kantoorgebouw wordt aangewend voor parkeervoorzieningen voor personeel en bezoekers.



Voorgevel



Langsdoorsnede

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk is het relevante ruimtelijke beleid samengevat en wordt geconcludeerd in hoeverre de ontwikkeling past binnen het beleid.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (maart 2012)

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het rijk streeft naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De bedrijfsmatige planontwikkeling van de firma Cremer past binnen dit landelijke beleidskader, mede omdat de praktische bedrijfsmatige mogelijkheden worden vergroot waardoor op kleinschalig niveau wordt bijgedragen aan de concurrentiekracht van Nederland.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (december 2011)

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmings- en inpassingsplannen. Met het Barro maakt het rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het gaat om kaders voor onder meer rijksvaarwegen, project Mainportontwikkeling Rotterdam en grote rivieren. Op basis van de regels en de bijhorende kaarten zijn er geen specifieke onderwerpen voor dit project relevant.

Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' (2009)

De provincie heeft op 2 juli 2010 een integrale structuurvisie tot 2020 voor de ruimtelijke ordening in Zuid-Holland vastgesteld. De nieuwe Structuurvisie vervangt de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte. Naast de structuurvisie is ook de Verordening Ruimte vastgesteld. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. De visie is opgebouwd uit vijf integrale hoofddopgaven, namelijk:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;

- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

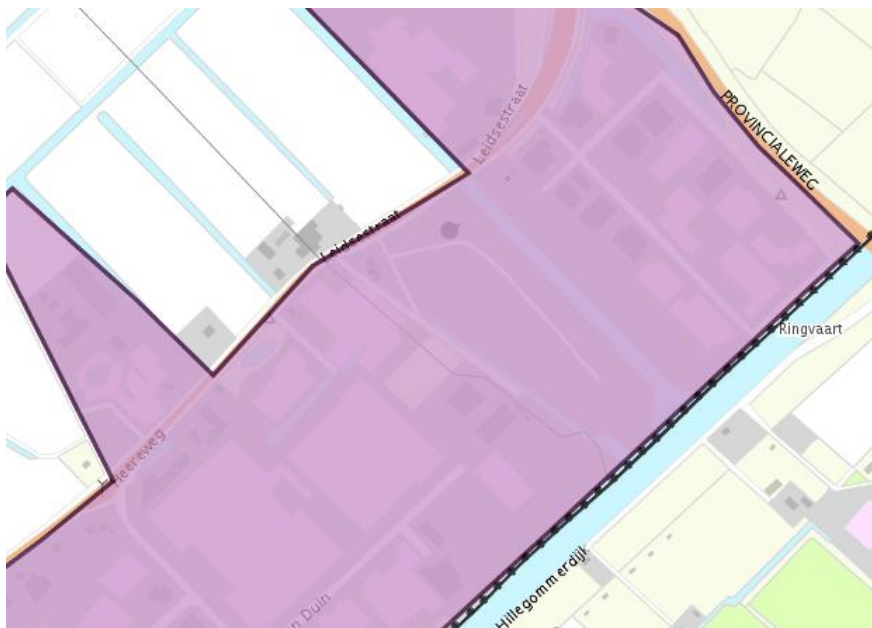
Op de functiekaart behorende bij de structuurvisie is het plangebied aangeduid als bedrijventerrein, zie onderstaande figuur.



Kaart Structuurvisie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Provinciale verordening Ruimte

De Verordening Ruimte bevat regels die de gemeenten in bestemmingsplannen moeten overnemen en verplicht ook tot een nadere toelichting van bepaalde ontwikkelingen en situaties waarop het bestemmingsplan ziet. Volgens de kaart bij de verordening is het plangebied geheel binnen de bebouwingscontouren gelegen en aangemerkt als bedrijventerrein, zie onderstaande figuur.



Kaart Verordening Ruimte (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland (2009)

Hillegom participeert in het regionale samenwerkingsverband Holland Rijnland. Deze regio heeft in 2009 een regionale Structuurvisie vastgesteld. Deze visie geeft inzicht in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030). De Structuurvisie zet onder andere in op:

- oorspronkelijke landschappelijke karakteristieken als uitgangspunt bij de verdere ontwikkeling;
- het behouden en versterken van de eigenheid van dorpen met een sterke sociale structuur;
- het vergroten van de bereikbaarheid van de regio;
- het vitaal houden van de economische structuur;
- het ruimte bieden aan en versterken van het kennis- en wetenschapscluster;
- een krachtige Greenport Duin- en Bollenstreek;
- intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik.

De bedrijfsontwikkeling op deze locatie past binnen het huidige beleid van Holland Rijnland. Het gebied is aangeduid als 'stedelijk gebied'.

Structuurvisie Hillegom (2008)

De Structuurvisie vormt de basis voor het ruimtelijk beleid en het kader voor de ontwikkelingen tot 2020 met een doorkijk naar de periode daarna. De Structuurvisie behandelt per thema de belangrijkste beleidslijnen en maatregelen. Op het punt bedrijvigheid ziet de gemeente dat het aantal inwoners van Hillegom zal gaan groeien, daarmee moet de bedrijvigheid ook meegroeien. Bedrijvigheid op bedrijventerreinen is de banenmotor van Hillegom. In ieder geval moet daarom worden voorzien in voldoende bedrijventerrein, in een omvang die past bij de nieuwe bevolkingsomvang. De beoogde ontwikkeling past binnen deze gedacht om ruimte te bieden voor bedrijvigheid in de gebieden die hier voor zijn aangewezen, zoals het bedrijventerrein Hillegom-Zuid.

Vigerende bestemmingsplannen

Lisse

Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'Bestemmingsplan Bedrijventerreinen' van de gemeente Lisse. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 21 juni 2007 vastgesteld. Ter plaatse van het plangebied vigeert de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'.



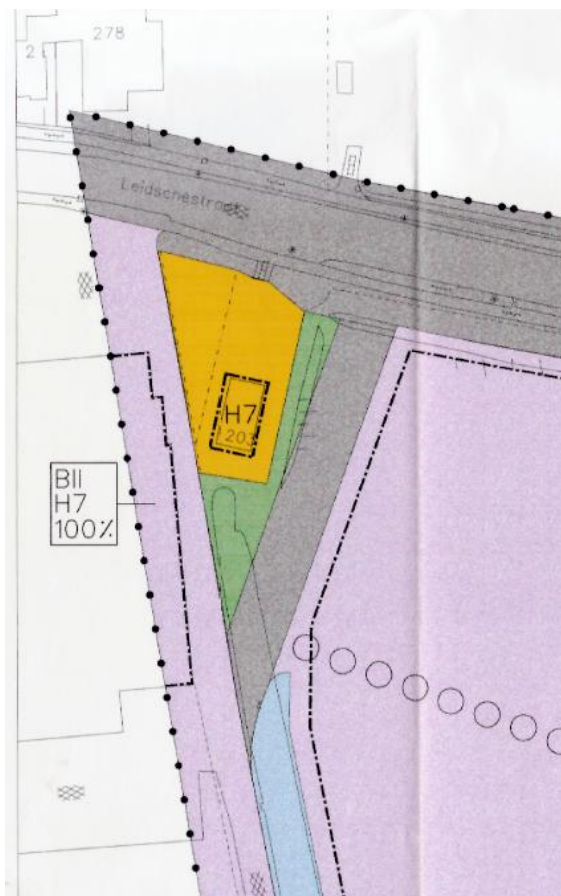
Uitsnede vigerende plankaart Lisse

In de zone langs de Heereweg geldt een bebouwingspercentage van 70%, een maximale bouwhoogte van 10 m en milieucategorie is 3.1. Het bouwplan past niet binnen deze regels omdat de beoogde bedrijfsactiviteiten aan de voorzijde ter plaatse van de Heereweg vallen binnen de milieucategorie 3.2 en het bebouwingspercentage aan de voorzijde meer dan 70% bedraagt.

Met de aanduiding 'zonder gebouwen' (z) direct aan de Heereweg is geregeld dat hier niet gebouwd mag worden. Op het achterliggende perceel is een hogere bouwhoogte (12 m) en milieucategorie 3.2 toegestaan. De hoofdwatertangen zijn in dit plan specifiek bestemd als zijnde 'Water'. De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen deze bedrijfsfunctie.

Hillegom

Het plangebied valt voor een klein gedeelte binnen het 'Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Hillegom-Zuid' van de gemeente Hillegom. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 13 november 1997 vastgesteld. Ter plaatse van het plangebied vigeert de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Binnen het bouwvlak bedraagt het bebouwingspercentage 100% en de bouwhoogte bedraagt maximaal 7 m. Met de aanduiding BII mag de milieucategorie maximaal 3.2 bedragen. De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen de bouwregels omdat de bouwhoogte wordt overschreden met 3 m.



Uitsnede vigerende plankaart Hillegom

Conclusie

Uit het beleidskader blijkt dat de ontwikkeling past in het beleidskader. Het plangebied is aangewezen als stedelijk gebied voor bedrijventerreinen. Een aanpassing van het bestemmingsplan is benodigd om de bouw- en gebruiksmogelijkheden te verruimen.

4.1. Verkeer

Verkeersontsluiting

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Het plangebied is gelegen aan de Heereweg/Leidsestraat (N208) en de Achter de Watertoren. De Heereweg zorgt in zuidelijke richting voor verbinding met Lisse en de rijksweg A44 en in noordelijke richting met Hillegom en de N207 richting Nieuw-Vennep en de A4. De Heerestraat is een gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 60 km/h. De Achter de Watertoren is een doodlopende straat welke aansluit op de Heerestraat. De hoofdontsluiting van de ontwikkeling is aangesloten op de Achter de Watertoren. Via deze weg wordt de N208 bereikt. Tevens wordt een bedrijfsin- en uitrit voor vrachtverkeer gerealiseerd, welke direct vanaf de N208 wordt bereikt. Het betreft een toegang, die uitsluitend door vrachtverkeer wordt gebruikt. Het overige verkeer zal via de Achter de Watertoren afwikkelen. Naar verwachting zal deze verkeersontsluiting niet leiden tot verkeersafwikkelingsproblemen. De ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer is goed.

Langzaam verkeer

Het fietsverkeer op de N208 wordt door middel van een vrijliggend fietspad afgewikkeld. Op de Achter de Watertoren wordt het fietsverkeer gemengd met het overige verkeer afgewikkeld. De ontsluiting voor het fietsverkeer is goed.

Ontsluiting openbaar vervoer

Op circa 450 meter van het plangebied is een bushalte gelegen. Deze halte wordt bediend door bussen in de richting Leiden, Haarlem, Nieuw-Vennep, Sassenheim en Schiphol. De ontsluiting per openbaar vervoer is goed.

Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte van het plangebied is gebruik gemaakt van de parkeerkengetallen uit publicatie 182 (CROW 2008). Voor arbeidsextensieve/ bezoekers-extensieve bedrijven met een ligging in de rest bebouwde kom in matig stedelijk gebied geldt een parkeerkengetal van minimaal 0,8 en maximaal 0,9 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De totale oppervlakte bedraagt 8.500 m² bvo, waardoor de parkeerbehoefte minimaal 68 en maximaal 77 parkeerplaatsen bedraagt. Binnen het plan worden 64 parkeerplaatsen gerealiseerd aan de achterzijde van de bebouwing gerealiseerd en 15 parkeerplaatsen aan de voorzijde van het pand gerealiseerd. Met 79 parkeerplaatsen is voldaan aan de parkeernorm.

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

Op basis van kengetallen uit publicatie 256 (CROW, 2007) heeft een bedrijf een verkeersaantrekkende werking van 214 mvt/ha. Uitgaande van 8.500 m² bedraagt de verkeersgeneratie circa 180 mvt/etmaal. Dit verkeer zal via de Achter de Watertoren en de N208 worden afgewikkeld. De ontwikkeling betreft een nieuwe bedrijfsinvulling waarbij het

voormalige bedrijf Nieuwenhuis is opgeheven, waardoor een deel van het verkeer in de huidige situatie reeds aanwezig is op de N208. De verkeerstoename zal daardoor beperkt zijn. Verwacht wordt dat de ontsluiting van dit verkeer op de N208 geen problemen op zal leveren.

Conclusie

De ontsluiting van de verschillende vervoerswijzen is goed. Als gevolg van de ontwikkeling zal de verkeersintensiteit op de wegen rondom het plangebied toenemen. De verwachting is dat er zich geen problemen voor zullen doen bij de afwikkeling van het verkeer. Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen. Het aspect verkeer zal daarom de ontwikkeling niet in de weg staan.

4.2. Wegverkeerslawaaï

Een bedrijf is geen gevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek op de gevels ten gevolge van wegverkeer is niet noodzakelijk.

4.3. Bedrijven en milieuhinder

Beleid en normstelling

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

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

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

De gehanteerde Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt onder andere toegepast voor reguliere bedrijventerreinen. Deze Staat gaat uit van het aanhouden van richtafstanden tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype "rustige woonwijk"; voor andere omgevingstypen dan een rustige woonwijk kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd.

Onderzoek

Milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk bedrijven gelegen. Dit zijn geen hindergevoelige functies. Ter plaatse van het plangebied aan de Heereweg is incidentele woonbebouwing aanwezig. Door de ligging van deze woningen aan de rand van het bedrijventerrein zijn deze woningen en de omgeving te karakteriseren als omgevingstype 'gemengd gebied'. Er vindt namelijk functiemenging plaats van woningen, bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen. Tevens zijn de woningen gelegen aan de relatief drukke weg, de Heereweg. Er is hierdoor sprake van een reeds aanwezig verhoogd achtergrondniveau. Voor dit gebied kunnen dan ook de richtafstanden conform omgevingstype 'gemengd gebied' worden aangehouden, in plaats van de grotere richtafstanden conform het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

De dichtst bij zijnde woningen aan de Heereweg (nrs. 2, 4 en 5) zijn gelegen op circa 25 m afstand van het noordwestelijke deel van het plangebied en op circa 80 m van het

zuidoostelijke deel van het plangebied. Gelet op het omgevingstype 'gemengd gebied' zijn vanaf 30 m afstand bedrijven uit de milieucategorie 3.1 algemeen toelaatbaar en vanaf 50 m afstand bedrijven uit de milieucategorie 3.2.

Vestiging van Cremer Speciaal machines BV

De bedrijfsactiviteiten van de firma Cremer worden thans uitgevoerd aan de Heereweg 5a. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn deze activiteiten ingeschaald in de milieucategorie 3.1 ¹⁾. In de beoogde situatie worden de bedrijfsactiviteiten verplaatst naar het nieuwe gebouw aan de Heereweg 1. Omdat de omvang van het bedrijf toeneemt geldt op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering de milieucategorie 3.2 ²⁾. Hiermee passen de bedrijfsactiviteiten binnen de algemene toelaatbaarheid in de tweede linie van het perceel waar de milieucategorie 3.2 geldt. Aan de voorzijde van het gebouw passen de bedrijfsactiviteiten niet (hier geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan de milieucategorie 3.1). Ter plaatse wordt het bedrijf met een specifieke aanduiding mogelijk gemaakt.

Voor bedrijven uit categorie 3.2 geldt een richtafstand van 50 m ten opzichte van omgevingstype 'gemengd gebied'. Het maatgevende milieuaspect is hierbij *geluid*. Voor geur geldt een richtafstand van 30 m, voor stof en gevaar van 10 m. Gelet op de specifieke bedrijfsvoering wordt geuroverlast niet verwacht (locatie bebouwing, ventilatiepunten).

Op het gebied van geluid voldoet het bedrijf niet aan de richtafstand van 50 m. Uit specifiek onderzoek kan echter blijken dat het bedrijf inpasbaar is op de betreffende locatie, mede gelet op de functies in de omgeving.

Er is aanvullend akoestisch onderzoek ³⁾ uitgevoerd ten aanzien van het aspect geluid, om aan te tonen:

- op welke wijze voldaan wordt aan het Activiteitenbesluit waar het bedrijf onder valt;
- dat ter plaatse van de aanwezige woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, terwijl het bedrijf wel zijn benodigde activiteiten uit kan voeren.

Volledigheidshalve is dan ook nagegaan of het geluid vanwege de bedrijfsactiviteiten acceptabel zal zijn bij de hierboven genoemde woningen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de in de VNG-publicatie genoemde grenswaarden voor een gemengd gebied van 50 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, 70 dB(A) voor het maximale niveau en 50 dB(A) ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking niet zullen worden overschreden. Ook blijkt dat het bedrijf voldoet aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Hiermee is voor geluid sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Aan de Leidsestraat is direct naast het plangebied tevens een kerk gelegen. Een kerk is geen milieugevoelig object. Daarnaast wordt in het plangebied direct naast de kerk de milieucategorie 3.1 algemeen toelaatbaar geacht. Bedrijven uit deze milieucategorie leveren geen onaanvaardbare hinder op voor de kerk.

De firma Cremer past deels niet binnen de algemene toelaatbaarheid die geldt in het plangebied (daar waar maximaal categorie 3.1 is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan). De voorzijde van het bedrijfspand wordt met een specifieke aanduiding mogelijk gemaakt. Het aanvullende akoestisch onderzoek wijst uit dat ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

¹ SBI-code 1993: 28.52, metaalbewerking / opp.behand, alleen lakken, maximaal 20 kW.

² SBI-code 1993: 28.52.1, 'overige metaalbewerkende industrie'. Het productieoppervlak bedraagt circa 8.500 m² waarvan een deel is toegewezen voor de kantoorfunctie en andere productiefuncties.

³ AV Consulting. Akoestisch onderzoek Cremer Speciaal machines B.V. Heerweg 1 Lisse. Rapport AV.1059, 4 september 2012.

Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt door de gehanteerde milieuzonering zorg gedragen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ook voor het aspect geluid sprake is van een goede inpassing.

Het bedrijf Cremer Speciaal machines B.V. past aan de voorzijde niet binnen de algemene toelaatbaarheid die geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan. Dit bedrijf wordt met een specifieke aanduiding mogelijk gemaakt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.4. Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Wegen, vaarwegen en spoorwegen

Vigerende circulaire

In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004) is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water en wegen opgenomen. Op basis van de circulaire is voor nieuwe situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar; voor beperkt kwetsbare objecten geldt PR 10^{-6} als richtwaarde. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht¹. De circulaire vermeldt

¹ De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bij het vervoer van gevaarlijke stoffen is per transportsegment gemeten per kilometer en per jaar:

- 10^{-4} voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-6} voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-8} voor een ongeval met ten minste 1.000 dodelijke slachtoffers;

dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Wel kan de verantwoordingsplicht voor het GR nog buiten deze 200 meter strekken.

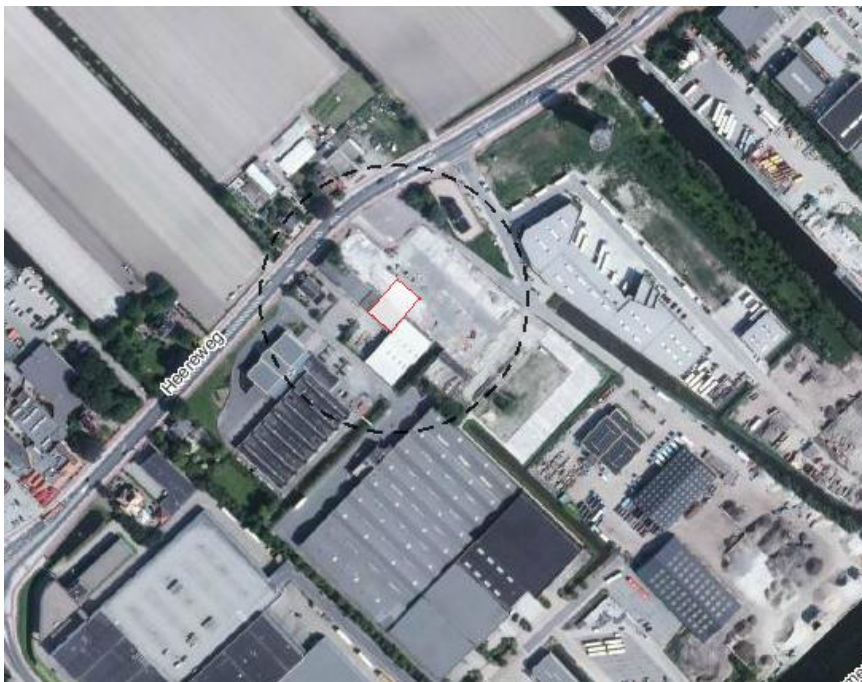
Basisnet en Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (in ontwikkeling)

In 2012 zal naar verwachting het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV) in werking treden. In dat Besluit en het bijbehorende basisnet (voor wegen, spoorwegen en vaarwegen) worden veiligheidszones aangegeven waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd (en beperkte kwetsbare objecten slechts onder voorwaarden). Daarnaast worden in de omgeving van deze transportroutes beperkingen opgelegd in verband met de mogelijke effecten van een optredende plasbrand (plasbrandaandachtsgebieden). In bestemmingsplannen wordt reeds zo veel mogelijk rekening gehouden met deze nog in ontwikkeling zijnde wetgeving. De huidige risiconormering ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen volgt uit de circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen.

Onderzoek

Uit de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat op het perceel van Van der Veeke aan de Heereweg 3 (nabij het plangebied) een risicocontour om een installatie is gelegen. Het bedrijf Van der Veeke is een groothandel in bestrijdingsmiddelen en kunstmeststoffen waar opslag van gewasbeschermingsmiddelen plaatsvindt. De PR 10^{-6} risicocontour van de installatie is 90 m. Er vindt geen overschrijding van 0,1 maal de oriëntatiewaarde plaats.

De locatie van Cremer Speciaal machines B.V. vindt plaats binnen de PR 10^{-6} risicocontour van de inrichting Van der Veeke. Cremer Speciaal machines B.V. is een beperkt kwetsbaar object. Daarnaast is in de huidige situatie (situatie voor sloop) reeds een beperkt kwetsbaar object in het plangebied gelegen. Zowel het plaatsgebonden- als het groepsrisico zullen door de ontwikkeling niet toenemen. De aanwezigheid van deze risicovolle inrichting is dan ook niet van invloed op de beoogde ontwikkeling.



De PR 10^{-6} risicocontour van het bedrijf Van der Veeke

- enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de oriëntatiewaarde).

Ten noorden van het plangebied is het benzinestation Schipper gelegen. De PR 10^{-6} risicocontour van deze inrichting is 110 m en de afstand tot de grens invloedsgebied verantwoording groepsrisico is 150 m. De afstand tot het plangebied is circa 450 m. Het plangebied ligt dus ruim buiten de risicocontour en het invloedsgebied. Het benzinestation staat de vaststelling van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

Ten zuidoosten van het plangebied is het Total tankstation De Blinkerd gelegen. De PR 10^{-6} risicocontour is gelegen op 110 m en de afstand tot de grens invloedsgebied verantwoording groepsrisico is 150 m. De afstand tussen het plangebied en de inrichting is circa 780 m. Het plangebied ligt dus ruim buiten de risicocontour en het invloedsgebied. Het tankstation staat de vaststelling van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

In de omgeving van het plangebied vindt daarnaast geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het water of het spoor. Tevens zijn er geen planologisch relevante buisleidingen in de nabijheid van het plangebied. Het transport van gevaarlijke stoffen over de N208 is toegestaan en, gezien de aanwezigheid van de LPG tankstations, ook te verwachten. Echter, de N208 is op de risicokaart niet aangemerkt als een route met een extern veiligheidsrisico. Door de vestiging van Cremer op de plaats waar voorheen een ander bedrijf was gevestigd treden er geen wijzigingen op.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.5. Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen moet de luchtkwaliteit worden onderzocht. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zijn vooral de jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de tabel 4.1 weergegeven.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	Grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	vanaf 2015
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	vanaf 11 juni 2011

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In het Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project niet in betekenende mate bijdraagt. Dit is onder andere het geval als een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde stikstofdioxide en fijn stof (= 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$).

Onderzoek

De ontwikkeling in het plangebied is met de voormalige sloop van het voormalige bedrijf Nieuwenhuis en de nieuwbouwvestiging van de firma Cremer dusdanig gering dat dit ten opzichte van de huidige situatie voor een beperkte verkeersaantrekkende werking zorgt. Het effect op de luchtkwaliteit bedraagt in geen geval meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂. Op het plan is daarom het besluit nimb van toepassing. Een toetsing aan de grenswaarden kan achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2011 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de N208, Heereweg (als maatgevende doorgaande weg langs het plangebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer zijn gelegen. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt. Daarom is ter plaatse van het hele plangebied sprake van een aanvaardbaar leefklimaat.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar werk- en leefmilieu ter plaatse.

4.6. Bodemkwaliteit

Beleid en normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek en conclusie

Er is qua planologisch gebruik geen sprake van een functiewijziging. Nader onderzoek is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet noodzakelijk. Wel wordt er in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit gegevens van de Omgevingsdienst West-Holland blijkt dat de datagegevens zijn verouderd (jaar 2000) en er een dieseltank aanwezig is. De resultaten van het bodemonderzoek worden in de volgende fase van het bestemmingsplan volledigheidshalve beschreven.

4.7. Archeologie

Beleid en normstelling

Monumentenwet 1988

In de Monumentenwet 1998 wordt voorgeschreven dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Nota Archeologie (2009)

De provincie en gemeenten zijn verantwoordelijk voor het verantwoord beheren van het archeologisch erfgoed. De gemeente Lisse heeft hieraan gehoor gegeven door op 16 september 2009 de Nota Archeologie vast te stellen. In deze nota wordt het beleid uiteengezet voor een realistische en duurzame omgang met het archeologisch erfgoed en is de daarbij behorende Archeologische beleidskaart vastgesteld. Per geomorfologische eenheid geldt een hoge tot lage archeologische verwachtingswaarde waarbij voorschriften zijn opgenomen inzake de onderzoeksverplichting.

Onderzoek

De gronden van het plangebied liggen op basis van de Archeologische beleidskaart binnen een lage archeologische verwachtingswaarde. De geomorfologische eenheid waarbinnen het plangebied is gelegen is 'ingesloten strandvlakte, mogelijke overgang naar strandwal'.



Kaart archeologie

Door IDDS bv is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek¹ uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de bodem is omgewerkt door de voormalige bollengrondteelt en de bouw en sloop van de gebouwen. Tijdens het veldonderzoek is dit beeld bevestigd. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren.

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied zijn geen archeologische waarden aangetroffen. Dit aspect vormt geen belemmering voor de planvorming.

¹ IDDS bv. Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, Heereweg 1 Lisse, Gemeente Lisse. Rapport 1390, 16 mei 2012.

4.8. Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het hoogheemraadschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan
- Nota Regels voor Ruimte
- Provinciale Structuurvisie

Waterschapsbeleid

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

Gemeentelijk beleid

Het Waterplan Lisse (2008-2012) heeft als doel om het waterbeleid binnen de gemeente en tussen de waterpartners, gemeente en hoogheemraadschap, op elkaar af te stemmen. Het waterplan bevat de gezamenlijke visie van de waterpartners op het gewenste waterbeheer. Het waterplan gaat vooral in op de stedelijke omgeving van de gemeente en daar waar interactie is met het landelijk gebied, is dat ook meegenomen. Naast het beleid is in het waterplan ook een pakket aan maatregelen opgenomen waarmee een concrete verbetering van het waterbeheer in Lisse wordt bereikt.

Tevens is het van belang dat niet alleen de waterbeheerders maar ook de mensen die dagelijks met het water te maken hebben, zich bewust zijn van water. De mensen die wonen aan of recreëren in of langs het water worden betrokken bij het waterplan. Zo zorgt de gemeente voor een breed gedragen plan. Om deze reden zijn tijdens het opstellen van het waterplan twee informatiebijeenkomsten gehouden. Ook bij de verdere uitvoering van het waterplan zullen belanghebbenden worden geïnformeerd en betrokken.

Het waterplan is een integraal plan. De uitdrukking 'integraal' heeft hierbij twee betekenissen. Als eerste een samenhangend beleid op het gebied van oppervlaktewater, grondwater en riolering, zowel wat betreft waterkwantiteit als kwaliteit. En ten tweede afgestemd op de andere bij het water betrokken functies, zoals (natte) natuur, ruimtelijke ordening, recreatie en leefomgeving.

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Heereweg 1 op het bedrijventerrein Meer en Duin te Lisse. Op basis van het vigerende bestemmingsplan kunnen de gronden bebouwd worden. De voormalige opstallen op dit terrein zijn gesloopt, thans is het een braakliggend terrein met watergangen.



Duiker en beschermingszone (bron: rijnland.esri.nl/legger/)

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit zandgrond. Er is sprake van grondwater trap II. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand varieert tussen 0,25 en 0,40 m beneden maaiveld en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,50 en 0,80 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte ligt op circa NAP +0,50 m.

Waterkwantiteit en -kwaliteit

Aan de randen van het plangebied is oppervlaktewater gelegen. Tevens ligt dwars over het terrein een ondergrondse duiker die de zuidelijke poldersloten op het bedrijventerrein Meer en Duin verbindt met de meest noordelijke poldersloot die de overgang vormt tussen de

gemeentes Lisse en Hillegom. Deze sloot staat in rechtstreekse verbinding met de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder en mondt hier ter hoogte van de betonmortelcentrale van Cementbouw in uit. Het water in het plangebied is geen KRW-waterlichaam.

Veiligheid en waterkeringen

Een deel van het plangebied is gelegen in de beschermingszone van de waterkeringen rondom de sloten.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is aangesloten op een gemengd rioolstelsel. Het hemelwater van het plangebied wordt direct, zonder zuiveringsvoorziening, op het oppervlaktewater geloosd.

Toekomstige situatie

Op het perceel aan de Heereweg 1 te Lisse is de bebouwing reeds gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een nieuw en grotere bedrijfslocatie van de firma Cremer Speciaal machines B.V. gerealiseerd.

Waterkwantiteit

Toename in verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden. De eis van het hoogheemraadschap is een compensatie van 15% van de toename in verharding bij een toename vanaf 500 m². Het plangebied is deels verhard en deels onverhard. Door de ontwikkeling zal het plangebied geheel verhard worden. Deze toename in verharding is reeds in het vigerende bestemmingsplan gecompenseerd.

Een bestaande watergang met een oppervlakte van 270 m² wordt gedempt. Ter compensatie hiervan worden nieuwe watergangen gerealiseerd rond om het bedrijfsperceel aan de zuid- en westzijde van het terrein. De oppervlakte hiervan is circa 700 m² (254 m² + 470 m²), zie de tekening. De nieuwe watergang aan de zuidzijde wordt hierbij verbreed.

In de beoogde situatie zal een betere waterhuishoudkundige situatie ontstaan doordat de bestaande lange duiker wordt opgeheven en wordt vervangen door nieuwe watergangen. Het voorstel is om een 'open duiker' te realiseren bestaande uit een betonnen constructie met verticale scheidingswanden. Deze nieuwe watergang dient enerzijds om een betere doorstroming van het water te bewerkstelligen en anderzijds zorgt het voor waterberging die nodig is ter compensatie voor de toename aan verharding op het perceel. Er zijn daarbij twee kortere nieuwe duikers nodig om een vrije doorgang onder de bestrating mogelijk te maken.

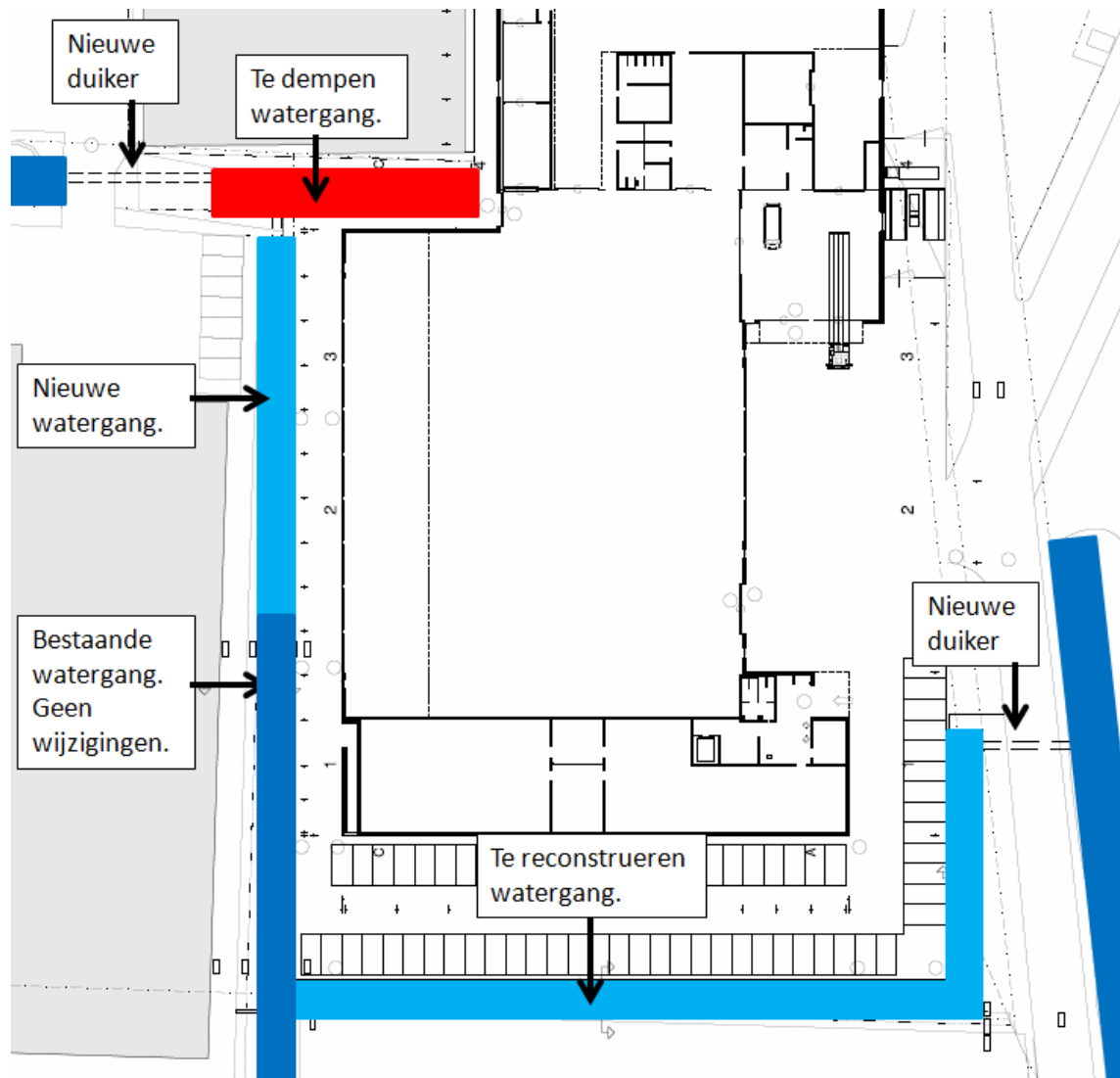
Waterkwaliteit

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

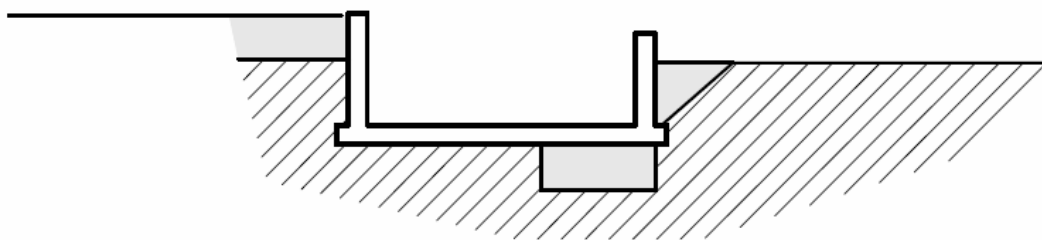
Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.



Beoogd watersysteem



Open duiker constructie

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het hoogheemraadschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater.

In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het hoogheemraadschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De

genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Water en Waterstaat in het bestemmingsplan

Voor de bestemmingslegging van de watergangen wordt aangesloten bij de systematiek van het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat de hoofdwatergangen worden bestemd. Dit is de bestaande en nieuwe aan de zuidwestzijde van het plangebied. De andere watergang (in de beoogde situatie de open duiker) is tevens in het vigerende bestemmingsplan niet bestemd als water. Deze watergang is mogelijk binnen de bestemming Bedrijf, hier mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen heeft een positief effect op het waterhuishoudkundig systeem ter plaatse.

4.9. Ecologie

Toetsingskader

Gebiedsbescherming

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt en beschermd. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn naast de EHS andere gebieden beschermd zoals natuurgebieden voor vogels, natuurmonumenten en landschapsgezichten. Bij nieuwe plannen moet worden onderzocht of dit effect heeft op de natuurgebieden.

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit bedrijventerrein, met braakliggend terrein en watergangen.

Beoogde ontwikkelingen

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een productiehal en veranderingen aan de watergangen. Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- watergang graven en dempen;
- bouwrijp maken;
- bouwwerkzaamheden.

Resultaten onderzoek

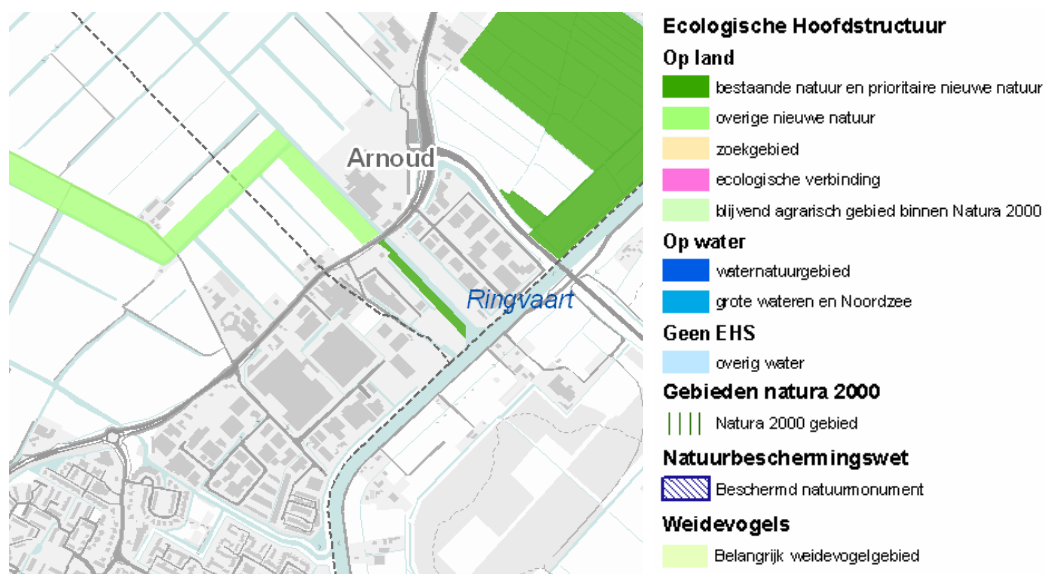
Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ten noordoosten van het plangebied maakt de oever van het Elsbroekkanaal wel deel uit van de EHS. Verstoring van broedende vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Ffw nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend.

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's van het plangebied, algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (onder andere www.ravon.nl en www.waarneming.nl) waarin de waarnemingen zijn aangegeven.



Ligging plangebied beschermde natuurgebieden (bron: geo-loket provincie Zuid-Holland)

Vogels

In de omgeving van het plangebied komen tuin- en struweelvogels voor. Hier zijn soorten als koolmees, roodborst, winterkoning en merel aanwezig. De bebouwing is niet geschikt voor vaste verblijfplaatsen van vogels. De waterpartijen bieden leefgebied aan watervogels als meerkoet, wilde eend en waterhoen.

Zoogdieren

Het plangebied biedt geschikt leefgebied aan algemeen voorkomende, licht beschermde soorten als dwergspitsmuis, huisspitsmuis en veldmuis. Het plangebied heeft geen functie voor vleermuizen.



Braakliggende terrein

Amfibieën

Algemene amfibieën als bruine kikker, middelste groene kikker, kleine watersalamander en gewone pad zullen gebruik maken van het plangebied. Het voorkomen van de rugstreeppad wordt hier niet verwacht aangezien er geen geschikte voortplantingswateren zijn in de omgeving.

Vissen

De waterpartijen bieden waarschijnlijk leefgebied aan de matig beschermde kleine modderkruiper (tabel 2-soort). Aantasting van de kleine modderkruiper tijdens werkzaamheden aan of het dempen van watergangen dient voorkomen te worden door de soort voorafgaand aan de werkzaamheden te verplaatsen. Deze werkzaamheden kunnen zonder ontheffing uitgevoerd worden, indien de aannemer beschikt over een goedgekeurde gedragscode. In de uiteindelijke situatie is de ecologische situatie voor de modderkruiper positief; de watergangen worden verlengd en de duikers ingekort. Andere beschermde vissoorten zijn hier niet te verwachten.

Overige soorten

Er zijn, gezien de voorkomende biotopen, geen beschermde planten, reptielen en/of bijzondere insecten of overige soorten te verwachten op de planlocatie. Deze soorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

Conclusie

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een productiehal en veranderingen aan de watergangen. De benodigde werkzaamheden zullen niet leiden tot aantasting van natuurwaarden omdat:

- Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Ffw (zoals de muizen, kikkers) omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Ffw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Ffw wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgeval(en) (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: www.vogelbescherming.nl).
- Tijdens de werkzaamheden aan de watergangen dient de aantasting van de mogelijk aanwezige modderkruiper voorkomen te worden. De uitvoerder dient te werken conform de goedgekeurde gedragscode.

4.10. Duurzaamheid

De gemeente Lisse hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. Over de nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project kunnen op vrijwillige basis afspraken gemaakt worden tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Voor kleine bouwprojecten als het onderhavige bouwproject informeert de gemeente initiatiefnemers over duurzaam bouwen via het Infoblad Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen. Dit infoblad staat op de website van de Omgevingsdienst: www.odwh.nl/dubo.

4.11. Onderzoeksplicht vanwege mer-wetgeving

Beleid en Normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de vorige paragrafen zijn opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Structuur regels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

- inleidende regels: de begrippen en de wijze van meten;
- bestemmingsregels: voor dit plan de bestemming Bedrijf en Water;
- algemene regels: in dit hoofdstuk van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor dit bestemmingsplan zoals bouwregels voor ondergeschikte bouwdelen en afwijkingsregels;
- overgangs- en slotregel: het overgangsrecht en de slotregel.

Bedrijf (artikel 3)

Uitgangspunt bestemmingsplan

Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de vigerende regeling van het 'Bestemmingsplan Bedrijventerreinen' van de gemeente Lisse en het 'Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Hillegom-Zuid' van de gemeente Hillegom. Dit houdt in dat de bestemmingsmethodiek van de verbeelding aansluit op het vigerende plan, namelijk door het toepassen van het bouwvlak, de inhoudelijke bouw- en gebruiksbepalingen en de aanduidingen op de plankaart.

Gebruik

De milieuzonering in het vigerende bestemmingsplan is in dit bestemmingsplan herhaald; namelijk categorie 3.1 aan de voorzijde en 3.2 op het achtergelegen bedrijfsperceel. Daarnaast is specifiek voor de firma Cremer de milieucategorie 3.2 toegestaan aan de voorzijde van het gebouw. De bedrijfsactiviteiten vallen namelijk op basis van de richtlijnen binnen een hogere categorie dan algemeen toelaatbaar. Het bedrijf heeft aan de voorzijde de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' gekregen en is op deze wijze positief bestemd. Deze aanduiding is gekoppeld aan een sbi-code uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit betekent dat enkel eenzelfde soort bedrijfsactiviteit op deze locatie kan worden uitgevoerd. Dit naast de lagere activiteiten die vallen binnen de milieucategorie 3.1.

Bij deze bestemming behorende bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan zoals parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Tevens is water toegestaan en waterhuishoudkundige voorzieningen zoals de open duiker constructie.

Bedrijfsgebonden voorzieningen zoals kantoren en kantinevoorzieningen zijn toegelaten omdat deze deel uitmaken van de bedrijfsactiviteiten. Dit tot een maximum van 3.000 m². Deze maat is in overeenstemming met het beleid van de provincie Zuid-Holland uit de Verordening Ruimte waarin een maximum is bepaald voor kantoorruimten.

Bouwregels

Binnen het plangebied gelden verschillende bebouwingspercentages en bouwhoogten die zijn gebaseerd op het beoogde bouwplan. De afstand tussen de zijdelingse perceelgrens en de bebouwing dient 3 m te zijn ten behoeve van de bereikbaarheid en brandveiligheid.

Bedrijf – afwijkingsregels

Het artikel Bedrijf bevat een aantal flexibiliteitsbepalingen die het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning kan toepassen. Zo kan het bevoegd gezag gebruikmaken van een afwijkingsbevoegdheid om bedrijfsactiviteiten toe te staan die genoemd worden in één categorie hoger dan algemeen toelaatbaar is en voor bedrijven die niet genoemd worden in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, op voorwaarde dat deze bedrijfsactiviteiten (als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze) naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de bedrijfsactiviteiten genoemd in de lagere algemeen toegelaten milieucategorieën. Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een hoger bebouwingspercentage.

Water (artikel 4)

Een deel van de bestaande en nieuwe watergangen zijn bestemd tot Water.

Antidubbeltelregel (artikel 5)

Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene bouwregels (artikel 6)

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De overschrijving van bouwgrenzen dient beperkt te zijn.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening (artikel 7)

Deze regel geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan/inpassingsplan ingevolge artikel 9 van de Woningwet. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende plan. Voor zover het plan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het plan anders bepaalt. De bepaling voorkomt dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het plan bewust niet zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van globaliteit. De relevante onderwerpen staan allemaal in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

Algemene afwijkingsregels (artikel 8)

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan bij het verlenen van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Algemene wijzigingsregels (artikel 9)

In dit bestemmingsplan is opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen.

Overige regels (artikel 10)

In sommige gevallen wordt verwezen naar bepaalde wettelijke regelingen. Dit artikel regelt de peildatum van deze wetten bij de toepassing van bepaalde bevoegdheden.

Overgangsrecht (artikel 11) en slotregel (artikel 12)

Het overgangsrecht ziet zowel op bouwwerken als op gebruik die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn, c.q. bestaat. Gedurende de werking van dit bestemmingsplan is het toegestaan bouwwerken die legaal zijn gebouwd, of nog kunnen worden gebouwd, in stand te houden en ook gedeeltelijk te vernieuwen (mits de maatvoering gelijk blijft). Ook het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals dit bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mag worden voortgezet, mits dit gebruik na inwerkingtreding van het plan niet meer dan een jaar wordt onderbroken. Wijziging van het gebruik is alleen toegestaan indien hierdoor de strijd met de nieuwe bestemming wordt verkleind.

Deze regel benoemt op welke wijze naar de regels van dit bestemmingsplan dient te worden verwezen.

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan is verzonden naar overlegpartners conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De provincie Zuid-Holland is door middel van het digitale formulier op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft bestemmingsplan beoordeeld en heeft er brief aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen en geeft een positief wateradvies.

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, waarop eenieder zienswijzen kan indienen, beslist de gemeenteraad over de beantwoording van de zienswijzen en over de vaststelling van het bestemmingsplan.

6.2. Financiële uitvoerbaarheid

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst.

De initiatiefnemer/eigenaar van de gronden heeft met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten om de kosten voor de begeleiding van het bestemmingsplan en de daarbij behorende procedures te verzekeren. De verantwoordelijkheid en het risico van de exploitatie ligt volledig bij de initiatiefnemer. Het vaststellen van een exploitatieplan is zodoende niet noodzakelijk.