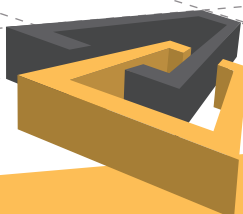


BESTEMMINGSPLAN

LAAN VAN RIJCKEVORSEL 14A

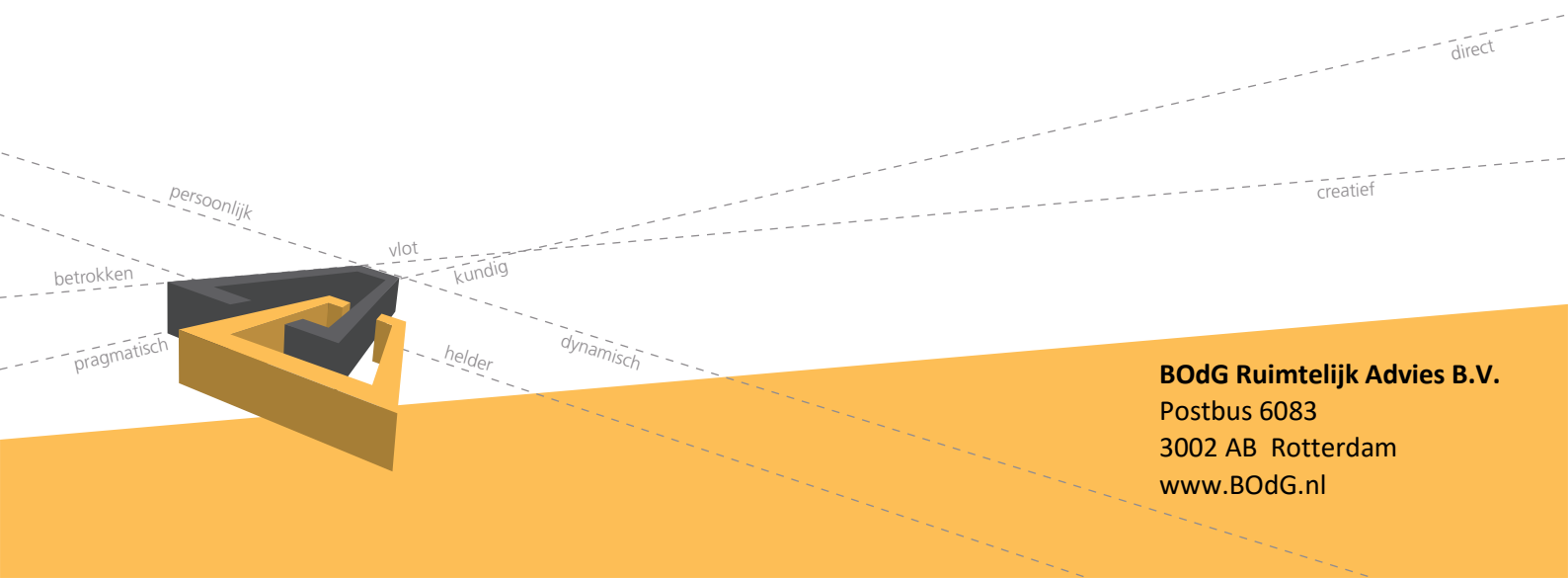




BESTEMMINGSPLAN

LAAN VAN RIJCKEVORSEL 14A

Voorontwerp	10 juli 2014
Ontwerp	21 augustus 2014
Vaststelling	28 januari 2016



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

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Leeswijzer	12
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN.....	13
2.1 Ontstaansgeschiedenis	13
2.2 Omgeving en huidig gebruik.....	14
2.3 Projectbeschrijving	15
2.4 Verkeer en parkeren.....	16
3. BELEIDSKADER	17
3.1 Nationaal beleid.....	17
3.2 Provinciaal beleid.....	18
3.3 Regionaal beleid	19
3.4 Gemeentelijk beleid.....	20
4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN	25
4.1 Water	25
4.2 Milieuzonering.....	27
4.3 Geluid.....	28
4.4 Luchtkwaliteit	29
4.5 Externe veiligheid	29
4.6 Bodem.....	30
4.7 Archeologie.....	31
4.8 Natuur.....	32
4.9 Duurzaamheid	33
4.10 Milieueffectrapportage.....	34
5. PLANOPZET	35
5.1 Inleiding	35
5.2 De opzet van de planregels	35
5.3 Handhaving	37
6. UITVOERBAARHEID	39
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	39

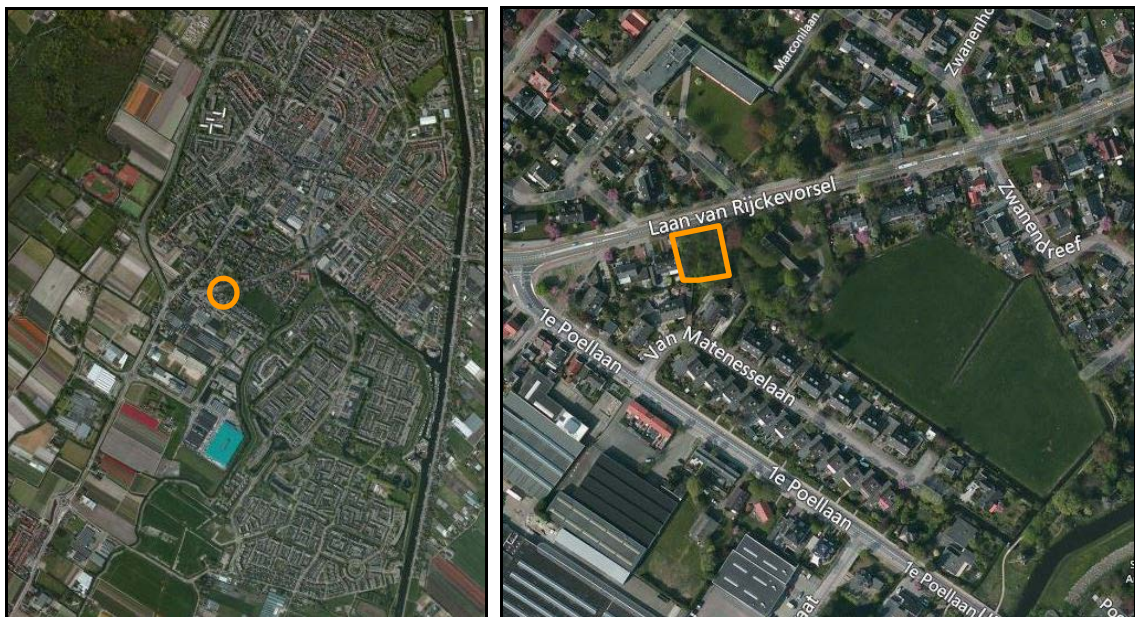
1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Tussen de percelen Laan van Rijckevorsel 14 en 16 ligt een groenstrook met een oppervlakte van circa 850 m². De gemeente Lisse is voornemens om dit perceel als bouwkvavel uit te geven. Hierop kan één vrijstaande woning worden gerealiseerd. Realisatie van deze woning past echter niet binnen het nu geldende bestemmingsplan "Lisse Dorp 2010" (zie § 1.3). Zodoende wordt dat plan herzien door middel van dit bestemmingsplan.

1.2 *Ligging en begrenzing*

De begrenzing van het plangebied bestaat overwegend uit de kadastrale grenzen van het perceel, dat kadastraal bekend staat als gemeente Lisse, sectie D, nummer 8779. Voor de zuidelijke grens van het plangebied geldt, dat deze wordt gevormd door de noordelijke kavelgrens van het perceel Van Matenesselaan 9. Globaal gezien heeft dit bestemmingsplan dan ook betrekking op de gronden die zijn gelegen tussen de percelen Laan van Rijckevorsel 14 en 16. Het plangebied maakt deel uit van de villabuurt 'Rijckevorsel', dat de zuidwestelijke grens van het woongebied van Lisse vormt. Direct ten zuiden van deze villawijk is het bedrijventerrein 'Dever' gelegen. In de directe omgeving van het plangebied is hoofdzakelijk de woonfunctie aanwezig.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

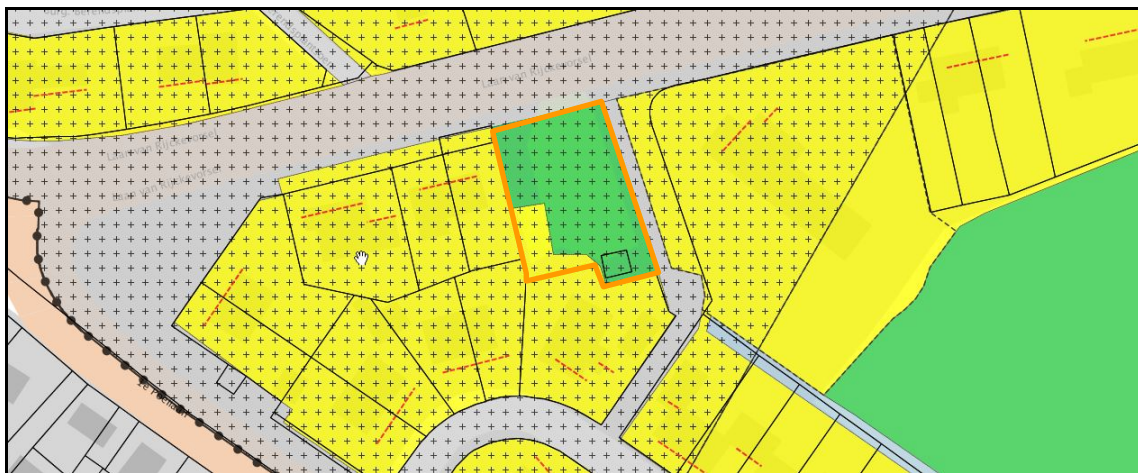
1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

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

Op de verbeelding van het bestemmingsplan "Lisse Dorp 2010" (zie afbeelding 2) is het plangebied voorzien van de bestemmingen 'Groen' en 'Wonen'. De voor de bestemming 'Groen' aangemerkte gronden zijn bestemd voor groen-, water-, nuts- en speelvoorzieningen, evenals voor voet- en fietspaden. Het is alleen toegestaan om op deze gronden bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op te richten. Van belang is verder dat in februari 2014 een

ontwerpversie van het bestemmingsplan 'Eerste herziening Lisse Dorp' in procedure is gebracht. Deze herziening heeft ook invloed op onderhavig bestemmingsplangebied. Aan de bestemming 'Groen' wordt namelijk een regel toegevoegd, zodat op de betreffende gronden ook parkeervoorzieningen gerealiseerd kunnen worden.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de gronden bestemd voor het wonen, alsmede voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ook bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, verblijfsgebied, parkeervoorzieningen en water worden als passend ervaren. Op deze gronden zijn alleen grondgebonden woningen toegestaan, waarbij de voorgevel in de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'gevellijn' moet worden gebouwd, of ten hoogste één meter erachter.



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

Het oprichten van een vrijstaande woning binnen het plangebied is niet mogelijk, omdat de bestemming 'Groen' dit niet toelaat. Daarnaast is binnen de bestemming 'Wonen' geen gevellijn aangegeven.

1.4

Leeswijzer

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

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

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

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

2.1 *Ontstaansgeschiedenis*

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

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

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

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

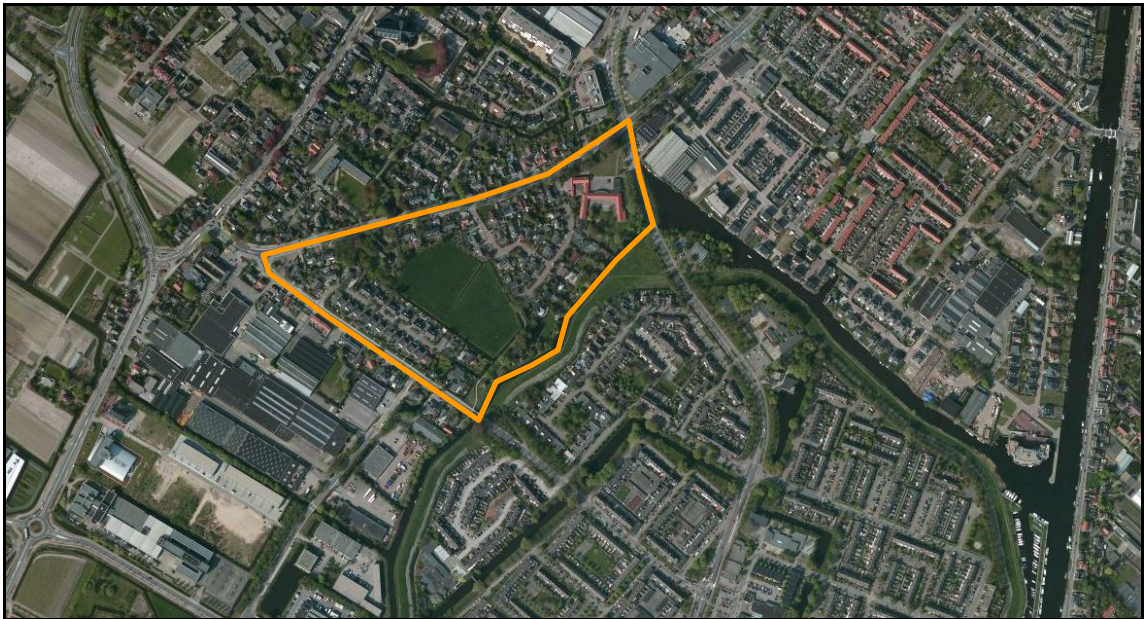
Tegenwoordig worden de bloembollen grootschalig geëxporteerd naar meer dan 100 landen over de hele wereld. De kleurrijke velden trekken elk voorjaar honderdduizenden kijkers uit binnen- en buitenland. De bloembollenstreek vormt voor Nederland een belangrijke toeristische attractie. Lisse is hierdoor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

2.2

Omgeving en huidig gebruik

Lisse is ontstaan langs de Heereweg, waardoor deze weg feitelijk het fundament vormt van de ruimtelijke structuur van het dorp. Aanvankelijk heeft de bebouwing zich lineair aan deze as ontwikkeld, maar daarna ook projectmatig.

Een van deze projectmatige uitbreidingen betreft de wijk "Rijcksevorsel", waarin het plangebied is gelegen. Deze wijk is gelegen ten zuiden van de oude dorpskern en grenst in het zuidenwesten aan het bedrijventerrein "Dever". Aan de andere zijden wordt de wijk omringd door de woonwijken "Zwanendreef", "Greveling" en "Poelpolder". De wijk "Rijcksevorsel" wordt grofweg omsloten door de 1e Poellaan, een zijtak van de watergang 'Greveling' en de Laan van Rijcksevorsel. Laatstgenoemde maakt onderdeel uit van de oostelijke ring rondom de oude kern.



Afbeelding 3: De wijk Rijcksevorsel ten zuiden van de oude dorpskern Lisse.

Typerend voor deze driehoekige villabuurt is, dat de bebouwing aan de noord- en zuidzijde van elkaar gescheiden wordt door een open grasland. Alleen aan de zijde van de Laan van Rijcksevorsel is sprake van een doorlopend bebouwingsfront. Dit front wordt door de diepe voortuinen en de bomenrij langs de openbare weg echter niet als zodanig ervaren. De Laan van Rijcksevorsel heeft namelijk eerder een groene uitstraling.

De aanwezige bebouwing aan de noord- en zuidzijde van deze buurt heeft ook een verschillend karakter. Aan de zuidzijde is namelijk sprake van seriematige bouw. Zo bevinden zich aan zuidzijde van de Van Matenesselaan twaalf over de garage geschakelde vrijstaande villa's, bestaande uit één bouwlaag met kap. Aan de noordzijde van deze weg staan twee-onder-één-kapwoningen, bestaande uit twee bouwlagen met kap. De woningen aan de noordzijde van de villabuurt hebben allen een verschillende uitstraling, waarbij het overwegend gaat om vrijstaande woningen, bestaande uit één bouwlaag met kap. Her en der bevinden zich andere type woningen (twee-onder-één-kap) en/of woningen bestaande uit twee bouwlagen met kap. Ook in het bebouwingsfront langs de Laan van Rijcksevorsel zijn de woningen individueel en afwisselend en kennen een grote diversiteit.

Aan de Laan van Rijckevorsel bevindt zich ook een aantal woningen die als gemeentelijk monument zijn aangewezen. Binnen de wijk "Rijckevorsel" gaat het hierbij om de voormalige boerderij 'Zwanendrift' op het perceel Laan van Rijckevorsel 16. Elders in de wijk zijn ook nog enkele bijzondere gebouwen gesitueerd, die echter niet als monument zijn aangemerkt. Het gaat hierbij om de 'Don Boscoschool', die zich in het noordelijkste puntje van de wijk bevindt. Daarnaast staat aan de zuidzijde langs de zijtak van de Greveling de Zemelmolen. Deze is in 2003 gebouwd, nadat de van oorsprong aanwezige molen in 1999 door een brand compleet is verwoest. Ook deze molen is aangemerkt als gemeentelijk monument.

Het plangebied betreft de openbare gronden tussen de woonpercelen Van Matenesselaan 9 en Laan van Rijckevorsel 14 en 16. De gronden binnen het plangebied zijn momenteel grotendeels onbebouwd en in gebruik als groenstrook. Wel is één nutsgebouw aanwezig. Aan de oostzijde van het plangebied is daarnaast een langzaam verkeersverbinding aanwezig, die de Van Matenesselaan en Laan van Rijckevorsel met elkaar verbindt.



Afbeelding 4: Aanzicht plangebied vanaf Laan van Rijckevorsel, met rechts perceel 14.

2.3 **Projectbeschrijving**

Ter afronding van de bebouwing in het gebied dat omsloten wordt door de Laan van Rijckevorsel, de Van Matenesselaan en de langzaam verkeersverbinding tussen deze wegen, is de gemeente Lisse voornemens om de gronden binnen het plangebied als bouwkaavel uit te geven. Hiermee wordt de mogelijkheid geboden om hier één vrijstaande woning te realiseren.

Aan de uiteindelijke koper van het perceel wordt zoveel mogelijk vrijheid gegeven, zodat een woning naar eigen inzichten gebouwd kan worden. Wel zijn in een zogenaamd 'kavelpaspoort' enkele spelregels vastgelegd, die zoveel mogelijk in dit bestemmingsplan zijn doorvertaald. Zo dient de voorgevelrooilijn zich te bevinden in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning op het perceel Laan van Rijckevorsel 14. Daarnaast moet de woning op een bepaalde afstand van de perceelsgrenzen staan. Vanwege de aanwezigheid van de langzaam verkeersverbinding is zowel sprake van een oriëntatie op de het oosten als op het noorden. Het grondoppervlak van de woning mag maximaal acht bij twaalf meter bedragen. De goot- en bouwhoogte zijn gemaximaliseerd op zes en tien meter. Het is dan ook mogelijk om het hoofdvolume als één of twee bouwlagen met kap uit te voeren. Voor bijbehorende bouwwerken geldt, dat deze niet hoger mogen zijn dan drie meter en ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume. Gevelopeningen dienen overwegend verticaal gericht te zijn, waarbij het toepassen van meerdere kleine openingen wenselijker is dan enkele grotere. De erfgrans dient

2.4 Verkeer en parkeren

Ingevolge de gemeentelijke bouwverordening dienen bij een ruimtelijke herontwikkeling voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Vandaar dat in het 'kavelpaspoort' is gesteld, dat tenminste twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Deze dienen ontsloten te worden op de Laan van Rijckevorsel (zie ook afbeelding 5).

3. BELEIDSKADER

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

3.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

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

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

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

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

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

Verdrag van Malta en Nota Belvédère

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

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

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) zijn per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in wet- en regelgeving doorgevoerd. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplan(nen) rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of cultureel erfgoed wordt geraakt. Uit § 2.2 blijkt, dat in het plangebied zelf geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Wel is op het naastgelegen perceel Laan van Rijckevorsel 16 een gemeentelijk monument aanwezig.

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De voorgenomen realisatie van een woning valt binnen de categorie ‘lokaal’ en kent, mede gezien de kwalitatieve doelstelling en het feit dat deze is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied geen strijdigheid met het Rijksbeleid. Omdat herstructurering plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied, wordt voldaan aan de 'ladder van duurzame ontwikkeling'. Omdat de voorgenomen ontwikkeling geen betrekking heeft op de gronden en/of de voormalige boerderij op het perceel Laan van Rijckevorsel 16, worden de daar aanwezige cultuurhistorische waarden niet aangetast.

3.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit en bijbehorende Programma Ruimte en Verordening

Als gevolg van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld. Ook de Verordening ruimte 2014 en de programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken hiervan onderdeel uit. In deze documenten is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie. De Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en bijbehorende verordening komen hierdoor te vervallen, net als het provinciaal Verkeers- en vervoerplan en de beleidsnota

Vaarwegen en Scheepvaart 2006, het Fietsplan 2008 en de Nota operationalisering openbaar vervoer 2007-2010.

Het strategisch ruimtelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" is operationeel doorvertaald in het Programma Ruimte. Dit programma verwijst naar de kwaliteitskaart, die bij ontwikkelingen buiten of grenzend aan het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD) gebruikt wordt als richtingskader. Hierbij is de inzet van de provincie, dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de op deze kaart benoemde ruimtelijke kwaliteit. De belangrijkste provinciale doelen uit de visie en het programma zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014.

Het plangebied is in dit nieuwe provinciaal beleid aangemerkt als 'bestaand stads- en dorpsgebied'. Hiervoor geldt, dat ingezet moet worden op het beter benutten van dit gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen, moet de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden doorlopen. De geplande opgave wordt daarbij afgestemd op actuele regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en/of detailhandel. Voor het bepalen van de regionale behoefte voor wonen, gelden de kwantitatieve en kwalitatieve gegevens uit het Programma Ruimte. Voor de regio 'Holland Rijnland' wordt in de periode 2012 - 2019 een behoefte voorzien van 17.660 woningen. De verdeling van deze woningen per gemeente dient uiterlijk in 2015 vastgelegd te zijn in een regionale woonvisie. Een en ander is ook doorvertaald in artikel 2 van de Verordening.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en binnen de categorie 'lokaal' valt, is geen sprake van strijdigheid met het huidige provinciaal beleid. De voorgenomen ontwikkeling voldoet namelijk aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' en past binnen de gemeentelijke woonvisie (zie § 3.4).

3.3 Regionaal beleid

Ruimtelijk Perspectief 2030 Noordwijkerhout, Lisse, Hillegom

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

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

Regionale Structuurvisie Holland Rijnland (2009)

De 'Regionale Structuurvisie Holland Rijnland' is de toekomstvisie op de ruimtelijke kwaliteit en ontwikkeling van de regio tot 2015, met een doorkijk naar 2020. Deze visie is op 24 juni

2009 vastgesteld door de regio Holland Rijnland. Dit is een samenwerkingsverband van twaalf gemeenten: Kaag en Braassem, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude.

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

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

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

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

Conclusie regionaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied binnen de bebouwingscontouren van Lisse past het voornemen prima binnen het regionaal beleid. Met de uitgifte van deze bouwkaavel wordt getracht een bijdrage te leveren aan de doorstroming binnen Lisse. De voorziene woning heeft een grondoppervlak van maximaal 96 m² op een perceel van circa 850 m². Hiermee wordt de huidige groene uitstraling van het perceel zoveel als mogelijk behouden. Het aanwezige groen-blauwe raamwerk wordt dan ook niet onevenredig beïnvloed.

3.4 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Lisse 2020

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

Met betrekking tot het aspect 'wonen' wordt in deze visie gesteld, dat de woningbouwopgave van Lisse in 2020 is afgestemd op de regio. Vanwege de beperkte fysieke uitbreidingsruimte

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

Structuurvisie 'Vertalen, verbinden en versterken'

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

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

De bebouwingscontour uit de provinciale structuurvisie is als een gegeven beschouwd op de gemeentelijke structuurvisiekaart. De binnen deze contour gelegen ontwikkellocaties bieden voldoende ruimte voor het realiseren van de woningbouwopgave. Dit betekent, dat tot 2020 zo'n 736 woningen gebouwd moeten worden, waarbij de diversiteit in het aanbod vergroot wordt. Vandaar dat wordt ingezet op bijzondere woonvormen in de kern en het buitengebied. Hierbij dient specifiek aandacht besteed te worden aan starters en senioren. Daarnaast dient van deze nieuwbouwwoningen zo'n 30% bestemd te zijn voor de sociale sector. Per ontwikkellocatie wordt een specifiek te realiseren programma en - indien nodig - een stedenbouwkundig masterplan opgesteld. Andere bijzondere woonvormen binnen de rode contouren kunnen ontstaan door hergebruik / herbestemming van bestaande karakteristieke panden en door nieuwbouw in de vorm van lokaal typerende bouwstijlen. Hierbij valt te denken aan landgoedachtige woningen (woningen op een kavel van minimaal 800 m²).

Woonvisie Lisse

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

- Doelgroepen; Lisse wil de kans voor starters op de woningmarkt vergroten, onder andere door doorstroming te bevorderen. In het nieuwbouwprogramma wordt dan ook de nadruk gelegd op koopwoningen in de prijs categorie van € 300.000,- tot € 500.000,-. Dit moet ook meer mogelijkheden bieden aan de middeninkomens om een wooncarrière in Lisse op te bouwen. Daarnaast moeten speciale starterswoningen gebouwd worden. Ook voor de mensen met een laag inkomen dienen voldoende sociale huurwoningen aanwezig te zijn. Hiervoor worden met de woningbouwcorporatie afspraken gemaakt en in het nieuwbouwprogramma wordt tot 2020 rekening gehouden met gemiddeld 30% sociale woningbouw.
- Wonen, zorg en welzijn; in 2020 moeten voldoende passende woningen aanwezig zijn voor ouderen die zelfstandig willen wonen. Echter dient ook voldaan te worden aan de

(lokale) vraag naar woonvormen met zorg. In het nieuwbouwprogramma wordt rekening gehouden met de woonwensprofielen van 55 tot 74-jarigen en 75-plussers.

- Bestaande voorraad; de woningvoorraad is in 2020 op een hoger energetisch niveau gebracht.
- Nieuwbouwprogramma; het nieuwbouwprogramma is zodanig vormgegeven, dat woningen worden gebouwd waar op lange termijn behoefte aan bestaat. Hierbij worden twee periodes onderscheiden. Voor de periode 2012-2014 wordt in het nieuwbouwprogramma uitgegaan van de afspraken in Holland Rijnland verband. Voor de periode 2015-2019 wordt het bouwprogramma gericht op de behoefte van de doelgroepen. Onderstaande tabel laat het richtinggevende woningbouwprogramma zien.
- Woon- en leefomgeving; het woon- en leefklimaat in Lisse is volgens de leefbaarheidsmonitor van het Planbureau voor de Leefomgeving goed. Desondanks zet Lisse zich in om de woon- en leefkwaliteit verder te verbeteren, onder andere door het buurt- en wijkgericht werken te versterken.

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

Afbeelding 6: Richtinggevend woningbouwprogramma periode 2012-2019 (uit Woonvisie Lisse 2011).

Welstandsnota Lisse 2012

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

Het plangebied is in de Welstandsnota aangewezen als 'welstandsvrij gebied'. Echter geldt voor nieuwbouwprojecten wel een welstandsbeleid. Deze zijn gerelateerd aan de eisen die gelden voor het gebied waarin het project is gelegen. Het plangebied maakt onderdeel uit van welstandsgebied 10 (Individuele uitbreidingen); deze uitbreidingen kennen een planmatige opzet, maar met een vrije structuur. Aan weerszijden van de Laan van Rijckevorsel gaat het

hierbij om (eenvoudige) villa's. De panden zijn gedifferentieerd en representatief, waarbij de opbouw meestal vrij traditioneel is. De huizen bestaan uit een onderbouw van één tot twee bouwlagen met kap. De kapvorm is hierbij divers; zowel zadel-, schild- en piramidedak komen voor, waarbij de dakvlakken vaak zijn voorzien van dakkapellen of -ramen. De woningen zijn vaak voorzien van mee ontworpen op- en aanbouwen, zoals erkers en carports. De detaillering is meestal van gemiddeld niveau.

Voor dit gebied geldt dan ook een regulier welstandsniveau. Dit betekent, dat het beleid terughoudend is en is gericht op het beheer met behoud van een afwisselend beeld zonder grote dissonanten tussen de individuele woningen, zorgvuldige detaillering en het traditionele materiaalgebruik.

Bomenbeleidsplan 2013 en Handboek Bomen 2014

Lisse heeft een bomenbestand met meer dan 11.000 geregistreerde individuele bomen. Bij bijna de helft van deze bomen is de conditie matig te noemen. Daarnaast bevindt zich binnen de gemeentegrenzen nog een veelvoud aan niet geregistreerde bomen. Om het bomenbestand en -beheer kwalitatief op orde te hebben en blijvend te versterken is in december 2013 het bomenbeleidsplan vastgesteld. Met dit plan kunnen besluitvormingsprocessen helder, eenduidig en goed onderbouwd ingezet worden.

In dit beleidsplan zijn twee doelstellingen geformuleerd:

- behoudenswaardige bomen dienen beschermd te worden;
- het kwaliteitsniveau van het bomenbestand dient verhoogd te worden en voldoende ruimte te bieden om gewenste wijzigingen in het bestand te kunnen realiseren.

Om deze doelstellingen te realiseren is in het beleidsplan tevens een uitvoeringsprogramma opgenomen. De aanwezige bomen worden hierbij in drie statuscategorieën opgedeeld: waardevolle bomen, structuurbomen en functionele bomen.

Inrichting en (her)ontwerp van nieuwe bomenstandplaatsen vindt plaats aan de hand van vastgestelde criteria. Deze zijn vastgelegd in het Handboek Bomen 2014.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De wens om de gronden binnen het plangebied uit te geven als bouwkaavel, leidt tot een toevoeging van één woning aan de reeds aanwezige voorraad in Lisse. Met deze woning wordt aan huishoudens de mogelijkheid geboden om door te stromen naar een passende woning. Hierdoor ontstaat ook voor de middeninkomens ruimte om door te stromen. Het voornemen past dan ook binnen de gemeentelijke woonvisie. Daarnaast kan de toekomstige woning door zijn ligging op een kavel van circa 850 m² aangemerkt worden als een landgoedachtige woning. Uit de structuurvisie blijkt, dat het wenselijk is om dergelijke woningen binnen Lisse op te richten. Om de gevolgen van de herontwikkeling op het bestaande bomenbestand ter plaatse in kaart te brengen, is een 'Bomen Effect Rapportage'¹ opgesteld. Van de aanwezige 55 bomen kunnen er 24 niet worden ingepast in de nieuwe situatie. Daarnaast zijn nog 3 bomen aanwezig die wel kunnen worden ingepast, maar waarvan de kwaliteit dusdanig slecht is dat behoud ervan wordt afgeraden. De overige 28 bomen staan op een dusdanige afstand van het bouwvlak, dat aan deze bomen geen schade ontstaat tijdens de bouw. Wel kan het onwenselijk zijn om (enkele van) deze bomen te handhaven in verband met de tuininrichting en lichttoetreding van de toekomstige woning. Eveneens kan door egalisering of ontgraving

¹ IDDS, Bomen effect rapportage en taxatie bomen Laan van Rijckevorsel 14a te Lisse, september 2014, kenmerk 1407G445/DBI/rap1.

van de toplaag dusdanige schade ontstaan, dat handhaving van de bomen niet zinvol is. Slechts 7 van de 55 bomen zouden verplant kunnen worden, echter wordt dit afgeraden vanwege de matige kroonkwaliteit en oppervlakkige wortelkruit. Voor de overige bomen geldt, dat de verplantbaarheid slecht is, dan wel niet van toepassing is. De boomwaarde van de te kappen bomen wordt gestort in de voorziening 'herplantplicht bomen'. Hiermee wordt, indien mogelijk, in de directe omgeving of anders elders binnen de gemeente compensatie gerealiseerd.

4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN

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

4.1 Water

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

Beleidskader

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

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

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015. Dit waterplan is op 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

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

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft zijn beleid vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015. Dit plan maakt duidelijk wat zich de komende tijd gaat afspelen in het beheersgebied, wat de doelen zijn voor de periode 2010-2015, welke strategische keuzes daaraan ten grondslag liggen en wat de financiële consequenties zijn. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het Hoogheemraadschap dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en hevigere buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing.

Het gemeentelijk waterbeleid is vastgelegd in het Waterplan Lisse en heeft als doel om het waterbeleid binnen de gemeente en met de waterpartners af te stemmen. Het waterplan bevat de gezamenlijke visie van de waterpartners op het gewenste waterbeheer. Hierbij wordt vooral ingegaan op de stedelijke omgeving van de gemeente. Daar waar interactie is met het landelijk gebied, is dat ook meegenomen. Naast het beleid bevat het waterplan ook een pakket aan maatregelen waarmee een concrete verbetering van het waterbeheer in Lisse wordt bereikt.

Beschrijving watersysteem

Het plangebied is gelegen in de Zemelpolder, waar een vast peil wordt gehanteerd van 1,27 meter onder NAP. De afwatering hiervan vindt in noordoostelijke richting plaats via de watergang langs de Vennestraat. Hier slaat een poldergemaal het water uit op de boezem van de Ringsloot. De boezem wordt vervolgens bemalen door vier gemalen, die het te veel aan oppervlaktewater lozen op het Noordzeekanaal, de Noordzee of op de Hollandsche IJssel.

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

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

Wateropgave

Dit bestemmingsplan is erop gericht om binnen het plangebied één woning op te richten. Uit het 'kavelpaspoort' blijkt, dat het grondoppervlak van deze woning niet meer mag bedragen dan 96 m². Daarnaast is op grond van de planregels toegestaan om maximaal 75 m² aan bijbehorende bouwwerken op te richten. Omdat in de huidige situatie het plangebied overwegend onbebouwd is, leidt de realisatie van de voorgenomen woning tot een toename van het verhard oppervlak van circa 170 m². Op grond van het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland is het treffen van compenserende maatregelen bij een toename van minder dan 500 m² niet aan de orde. Vandaar dat dergelijke maatregelen niet worden genomen.

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

Overleg met de waterbeheerder(s)

Op 21 mei 2014 is via de website www.dewatertoets.nl een digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit is gebleken, dat het hoogheemraadschap een waterbelang heeft en dat sprake is van een reguliere procedure. In het kader hiervan is dit bestemmingsplan inzake het wettelijk verplichte vooroverleg ter beoordeling aan het hoogheemraadschap gezonden. Dit heeft geresulteerd in enkele tekstuele aanpassingen in deze paragraaf.

4.2

Milieuzonering

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

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

Op ongeveer 83 meter ten zuidwesten van het plangebied is het bedrijventerrein "Dever" gelegen. Voor dit bedrijventerrein vormt het in 2007 vastgestelde bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' het vigerende kader. In verband met de aanwezigheid van burgerwoningen is het bedrijventerrein in dit plan gezoneerd. Dat wil zeggen, dat in de nabijheid van de woningen alleen bedrijven tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan. Hogere categorie bedrijvigheid is alleen toegestaan op ruime afstand van deze woningen. Gezien deze zonering, de afstand van dit bedrijventerrein tot aan het plangebied en het feit dat op kortere afstand al woningen zijn gesitueerd, wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de voorziene woning een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. De aanwezige inrichtingen op het bedrijventerrein "Dever" worden door het voornemen niet in hun vergunde rechten beperkt.

Ook op grond van het nu geldende bestemmingsplan "Lisse Dorp" zijn in de directe nabijheid van het plangebied hindervolle activiteiten toegestaan. Het gaat hierbij om:

- een kantoorlocatie op een afstand van circa 168 meter ten westen van het plangebied;
- een bedrijfslocatie op een afstand van circa 200 meter ten noorden van het plangebied;
- een basisschool op een afstand van circa 323 meter ten noordoosten van het plangebied.

In alle gevallen gaat het hier om inrichtingen behorende tot milieucategorie 1 of 2. De bijbehorende hindercontour bedraagt ten opzichte van een rustige woonwijk 10 respectievelijk 30 meter. Deze contouren zijn niet over het plangebied gelegen. Dit betekent, dat de vergunde rechten van deze inrichtingen niet wordt aangetast. Deze inrichtingen hebben ook geen negatieve invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

4.3 Geluid

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

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot de bouw van één nieuw geluidsgevoelig object. Aangezien het plangebied is gelegen binnen de toetsingszone van de Laan van Rijckevorsel, Heereweg en 1^e Poellaan is een akoestisch onderzoek² uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd conform Standaard Rekenmethode II, zoals genoemd in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012.

Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï afkomstig van het de Heereweg en de 1^e Poellaan nergens in het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. Dit betekent, dat voor deze wegen voldaan wordt aan de normen uit de Wet geluidhinder.

Voor de weg Laan van Rijckevorsel geldt, dat een maximale geluidsbelasting is berekend van 56 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hierbij overschreden; dit geldt echter niet voor de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren is een ontheffing van de Wet geluidhinder (hogere waarde) noodzakelijk. Hierbij dient voldaan te worden aan het door het Omgevingsdienst West-Holland opgestelde hogere waarden-beleid. Dit betekent, dat de woning over tenminste één geluidsluwe gevel moet beschikken. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Voordat een ontheffing verleend kan worden, dient eerst gekeken te worden of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden. Zo kan het type wegdek op de Laan van Rijckevorsel gewijzigd worden voor een geluidsarmer type. Dit leidt echter niet tot een dusdanige reductie van de geluidsbelasting, dat de voorkeursgrenswaarde niet meer wordt overschreden. Ook in de overdrachtssfeer is het mogelijk om maatregelen te nemen, bijvoorbeeld het plaatsen van een geluidsscherm. Dit is echter vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Ter plaatse dient dan een 130 meter lang scherm geplaatst te worden, met een hoogte van drie meter.

Omdat het treffen van geluidsreducerende maatregelen vanuit stedenbouwkundig en/of financieel oogpunt niet haalbaar is en voldaan wordt aan het hogere waarden-beleid, wordt een ontheffing van de Wet geluidhinder aangevraagd. Het aspect geluidhinder leidt dan ook niet tot beperkingen op de gewenste ontwikkeling.

² Omgevingsdienst West-Holland, Akoestisch onderzoek wegverkeer Laan van Rijckevorsel 14A Lisse, juni 2014.

4.4

Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

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

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

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

Daarnaast is de achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Planbureau voor de Leefomgeving in 2013 gelegen tussen de 20 en 22 µg/m³ respectievelijk tussen de 15 en 20 µg/m³. De concentratie PM₁₀ blijft in 2025 ongewijzigd ten opzichte van 2013. Voor NO₂ geldt, dat de concentratie daalt tot een waarde tussen 10 en 15 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.5

Externe veiligheid

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

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

Volgens risicokaart³ zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen op een afstand van ongeveer 1.250 meter en betreft het zwembad op het adres Sportlaan 2. De bijbehorende risicocontouren en het aandachtsgebied groepsrisico raken het plangebied niet. In de nabijheid zijn verder ook geen transportroutes van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buis gelegen. Nader onderzoek naar deze bronnen is dan ook niet noodzakelijk.

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

4.6 Bodem

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

Om te bepalen in hoeverre in het plangebied sprake is van bodemverontreiniging, is een verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt, dat op en in de nabijheid van het plangebied geen aandachtspunten aanwezig zijn met betrekking tot het veroorzaken van een mogelijke bodemverontreiniging. Het plangebied wordt dan ook als zijnde 'onverdacht' aangemerkt.

Het veldonderzoek heeft in augustus 2012 plaatsgevonden, waarbij in het plangebied ten behoeve van het verkennende onderzoek in totaal zes boringen zijn verricht. Deze variëren in diepte van 0,5 tot 4 meter beneden maaiveld (m-mv). Eén boring is hierbij afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van het grondwateronderzoek.

Analyseresultaten

Uit het onderzoek blijkt, dat de bovengrond is opgebouwd uit zand. Hierin zijn zintuiglijk geen bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen. In één monster zijn echter overschrijdingen van de achtergrondwaarden voor de stoffen kwik, lood en zink aangetroffen. Het betreft hier een lichte verontreiniging. Ook de ondergrond is opgebouwd uit zand, waarin zintuiglijk geen bodemvreemde materialen zijn aangetroffen. In één monster overschrijdt het gehalte minerale olie de desbetreffende achtergrondwaarde. Het betreft hier een lichte verontreiniging. De grondwaterstand bevindt zich op circa 0,6 m-mv. Tijdens het veldonderzoek zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen. Hier zijn dan ook geen overschrijdingen van de onderzochte parameters aangetroffen.

Conclusie

Door de aanwezigheid van de lichte verontreinigingen dient de hypothese 'onverdacht' formeel te worden verworpen. De gemeten waarden zijn echter dermate gering, dat

³ www.risicokaart.nl.

⁴ IDDS, Rapport betreffende een verkennend bodemonderzoek Keukenhofdreef / Laan van Rijckevorsel te Lisse, augustus 2012, rapportnummer 1206E487/DBI/rap1.

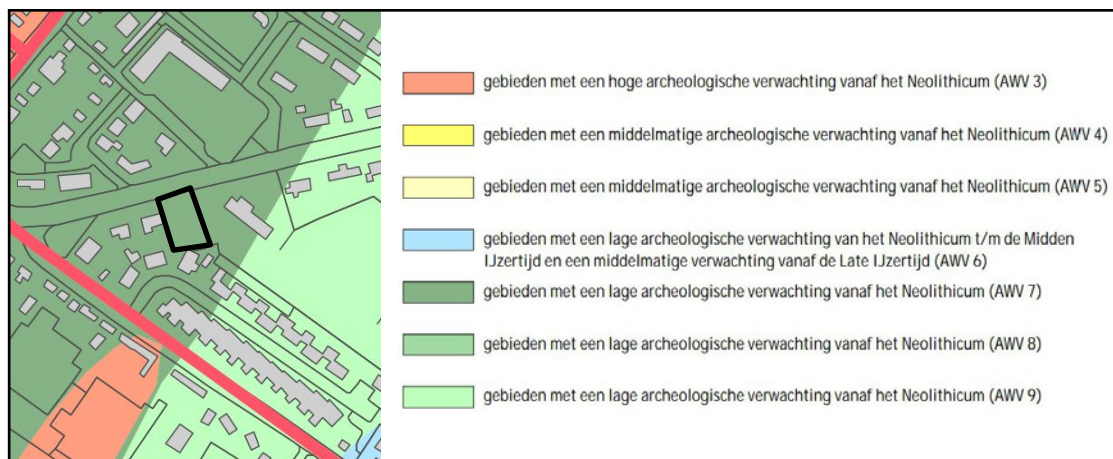
aanvullend onderzoek ingevolge de Wet bodembescherming niet noodzakelijk is. De bodem wordt dan ook geschikt geacht voor het beoogde gebruik als 'wonen met tuin'.

4.7

Archeologie

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

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



Afbeelding 7: Uitsnede Archeologische beleidskaart (plangebied zwart omkaderd).

In het uitgevoerde archeologisch onderzoek⁵ wordt deze lage verwachting gedeeld. De ondergrond is namelijk mogelijk verstoord door afgraving en/of bollenteelt vanaf de Nieuwe tijd. Eventuele mogelijk aanwezige resten vanaf het Neolithicum zijn daarmee mogelijk verstoord. Daarnaast is het plangebied gelegen in een strandvlakte en daardoor zijn geen gunstige omstandigheden aanwezig (geweest) voor een vroege bewoningsgeschiedenis.

Uit het veldonderzoek blijkt, dat het plangebied inderdaad verstoord is tot een diepte van circa 2,0 meter beneden maaiveld. Het gemeentelijk archeologiebeleid schrijft voor dat onderzoek noodzakelijk is bij verstoringen groter dan 500 m². Omdat de bouw van de woning plus eventuele bijbehorende bouwwerken leidt tot een verstoring van zo'n 170 m², wordt een vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

⁵ IDDS, Archeologisch bureauonderzoek & inventariserend veldonderzoek, verkennende fase; Keukenhofdreef en Laan van Rijckevorsel, Lisse Gemeente Lisse, september 2012, rapportnummer 1445.

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

Gebiedsbescherming

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

Uit een uitgevoerde quickscan⁶ blijkt, dat het plangebied op ruime afstand (circa 5.000 meter) is gelegen van het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid aan de kust-/duinzone. Het dichtstbijzijnde EHS-gebied is gelegen op 800 meter. Mede door deze afstanden, de ligging in de bebouwde kom en de geringe aard van de ingrepen zijn effecten op deze beschermde gebieden op voorhand uitgesloten. Het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van compenserende / mitigerende maatregelen is niet aan de orde.

Soortbescherming

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

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

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide

⁶ IDDS, Rapport betreffende een Quickscan Flora- en faunawet Laan van Rijckevorsel 14a te Lisse, december 2012, rapportnummer 12105729/NHO/rap1.1.

toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

In de eerder aangehaalde quickscan staat beschreven, welke beschermde soorten mogelijk in het plangebied te verwachten zijn en of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot negatieve effecten. Zo blijkt uit deze scan, dat in het plangebied algemene zoogdieren te verwachten zijn, zoals Egel, Huisspitsmuis, Mol, Rosse woelmuis en Bosmuis. Deze soorten behoren alle tot categorie 1, waarvoor een vrijstelling geldt.

Daarnaast komen in de omgeving gebouwbewonende vleermuissoorten voor, zoals Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger. Omdat in het plangebied geen geschikte bebouwing voorkomt, worden verblijfplaatsen van deze soorten uitgesloten. Dit geldt ook voor boombewonende soorten; de aanwezige bomen in het plangebied zijn over het algemeen te jong om als verblijfplaats te kunnen dienen. Tijdens het veldbezoek zijn deze dan ook niet aangetroffen. Het plangebied heeft wel een potentie als foerageergebied. Omdat in de directe omgeving ruim voldoende alternatieven aanwezig zijn, betreft het geen essentieel foerageergebied. Omdat het plangebied geen deel uit maakt van een lijnvorming landschappelijk element, maakt het ook geen onderdeel uit van een migratieroute. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft dan ook geen significant negatief effect op deze diersoort; nader onderzoek is dan ook niet aan de orde.

Ook algemene soorten broedvogels als Houtduif, Kauw, Turkse Tortel, Merel, Pimpelmees, Putter, Roodborst, Spreeuw, Winterkoning, Zanglijster, Vink en dergelijke, maken met zekerheid gebruik van de aanwezige vegetatie in het plangebied tijdens het broedseizoen. Nesten van jaarrond beschermde soorten, zoals Huismus, Sperwer, Ransuil, Bosuil, Boomvalk en Havik, zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen en worden redelijkerwijs ook uitgesloten.

Andere beschermde dier- en/of plantensoorten, zoals amfibieën, reptielen, vaatplanten, vlinders, libellen en dergelijke, worden door het ontbreken van een geschikte biotoop niet in het plangebied verwacht. Tijdens het veldbezoek zijn ook geen sporen van deze soorten aangetroffen.

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

4.9

Duurzaamheid

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

Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. In dit besluit is voor nieuwbouw van woningen de EnergiePrestatieNormering (EPN) opgenomen. De EPN

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

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

4.10 Milieueffectrapportage

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

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. ingrijpend gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de drempelwaarden in kolom 2 van de D- lijst behorende bij het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Zodoende dient ook voor onder de drempelwaarde blijvende activiteiten een m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden doorlopen, indien op grond van de selectiecriteria als opgenomen in bijlage III bij de m.e.r. richtlijn niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

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

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

Met de mogelijkheid tot realisatie van één woning blijft de voorgenomen ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.. Toetsing aan deze drempelwaarde is echter niet voldoende; ook de andere selectiecriteria uit de Europese Richtlijn zijn van belang. Het gaat hierbij onder ander om cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, en risico van ongevallen. Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat de voorgenomen ontwikkeling geen bijzondere elementen bevat die bovenproportioneel bijdragen aan deze aspecten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r.-(beoordeling) dan ook niet noodzakelijk is.

5. PLANOPZET

5.1 *Inleiding*

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

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

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

Artikel 3 Groen

Deze bestemming is van toepassing op die delen van het plangebied, die niet worden uitgegeven als bouwkaavel. Het betreffen dan ook de gronden die openbaar blijven. Op deze gronden is het toegestaan om groen, water en voet- en fietspaden op te richten. Ook speel-, parkeer- en nutsvoorzieningen worden als passend binnen de bestemming gezien.

De in deze bestemming opgenomen bouwmogelijkheden zijn beperkt; enkel bouwwerken, geen gebouwen en/of geen overkappingen zijnde, zijn toegestaan. Hierbij zijn voorwaarden gesteld aan de maximale bouwhoogte. Voor speeltoestellen bedraagt dit ten hoogste vijf meter. Voor alle andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt dit niet meer dan drie meter.

Artikel 4 Wonen

Deze bestemming is van toepassing op de gronden, die als bouwkavel worden uitgegeven. Binnen deze bestemming mag de voorziene woning worden opgericht. Naast de woonfunctie maakt deze bestemming tevens onder andere aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogelijk, evenals paden, parkeervoorzieningen, tuinen en erven.

In de bouwregels wordt algemeen bepaald dat uitsluitend grondgebonden woningen en daarbij behorende bouwwerken mogen worden gerealiseerd. Een hoofdgebouw dient in het bouwvlak gebouwd te worden, waarbij geldt dat per bouwvlak slechts één hoofdgebouw is toegestaan. Hierbij mag de op de verbeelding aangegeven maximale goot- en bouwhoogte niet overschreden worden. Ook het grondoppervlak van het hoofdgebouw is in de regels gemaximeerd; dit mag niet meer dan 96 m² bedragen (met een afwijking kan dit vergroot worden tot maximaal 125 m²). De wijze van afdekking van een hoofdgebouw is niet vastgelegd. Dit mag dus zowel plat als met kap zijn. De gevel gericht op de Laan van Rijckevorsel wordt als 'voorgevel' aangemerkt.

Voor de bij het hoofdgebouw behorende bouwwerken geldt dat deze zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden, waarbij ten hoogste 50% van het zij- en achtererf (tot een maximum van 75 m²) bebouwd mag worden. Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen niet hoger zijn dan drie meter. Aan één zijde dient de afstand tot de perceelsgrens ook minimaal drie meter te bedragen. Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt, dat de goot- en bouwhoogte is afhankelijk van de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot aan het hoofdgebouw. In alle gevallen moeten bijbehorende bouwwerken ten minste één meter achter (het verlengde van) de voorgevel worden opgericht.

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

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

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een zes algemene regels.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregel

In dit artikel is een bepaling opgenomen over ondergronds bouwen. Dit is mogelijk tot een diepte van 3 meter beneden maaiveld en alleen ter plaatse van het hoofdgebouw. Tevens is een bepaling opgenomen om de bouwgrenzen te mogen overschrijden inzake ondergeschikte bouwonderdelen en mag pas conform een van de geldende bestemmingen gebouwd worden, als voldaan wordt aan de geldende parkeernorm.

Artikel 7 Algemene gebruiksregel

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Door middel van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders de bestemmingen zodanig wijzigenten behoeve van een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken, dan wel indien het noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen ten hoogste 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 15% worden vergroot.

Artikel 10 Overige regels

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

Overgangs- en slotregels

In artikel 11 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

5.3

Handhaving

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

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

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

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

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake. Immers, de gemeente Lisse is thans eigenaar van de uit te geven gronden en via de gronduitgifte zullen de grondexploitatiekosten verrekend worden. Een exploitatieplan hoeft zodoende niet te worden vastgesteld.

6.2 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de overlegpartners gezonden.

Zo is het bestemmingsplan via het e-loket aan de provincie Zuid-Holland aangeboden. Hieruit is gebleken, dat het plan geen provinciale belangen in het geding zijn. Ook is het bestemmingsplan toegezonden aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Deze overlegpartner heeft laten weten dat geen waterbelangen door het voornemen in het geding zijn. Wel waren in de waterparagraaf enkele tekstuele onjuistheden opgenomen. Deze zijn naar aanleiding van de vooroverlegreactie gecorrigeerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 oktober 2014 tot en met 26 november 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is aan iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze naar voren te brengen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend, die alle tijdens de termijn ingediend en ontvankelijk zijn. In de Nota van Zienswijzen (zie bijlagenbundel) zijn deze zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Een en ander heeft geleid tot enkele wijzigingen op de verbeelding.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	45
Artikel 1 – Begrippen.....	45
Artikel 2 – Wijze van meten	49
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	51
Artikel 3 – Groen	51
Artikel 4 – Wonen	52
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	55
Artikel 5 – Antidubbelregel.....	55
Artikel 6 – Algemene bouwregels	55
Artikel 7 – Algemene gebruiksregels.....	55
Artikel 8 – Algemene afwijkingsregels	56
Artikel 9 – Algemene wijzigingsregels.....	56
Artikel 10 – Overige regels	57
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	59
Artikel 11 – Overgangsrecht.....	59
Artikel 12 – Slotregel.....	59

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan:

het bestemmingsplan "Laan van Rijckevorsel 14a" met identificatienummer NL.IMRO.0553.bpkavelLvR14a-vax1 van de gemeente Lisse.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels.

1.3 Verbeelding:

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.4 Aanduiding:

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

1.5 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Aan- en uitbouw:

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

1.7 Aan-huis-gebonden beroep:

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

1.8 Achtererf:

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

1.9 Bebouwing:

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

1.10 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.12 Bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak. Hieronder worden verstaan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

1.13 Bijgebouw

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

1.14 Bouwen:

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

1.15 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.16 Bouwperceel:

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

1.17 Bouwvlak:

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

1.18 Bouwwerk:

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

1.19 Daknok:

het hoogste punt van een schuin dak.

1.20 Dakvoet:

het laagste punt van een schuin dak.

1.21 Detailhandel:

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

1.22 Gebouw:

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

1.23 Hoofdgebouw:

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

1.24 Horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.25 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

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

1.26 Nutsvoorzieningen:

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

1.27 Overig bouwwerk:

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

1.28 Overkapping:

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

1.29 Pand:

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

1.30 Peil:

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

1.31 Seksinrichting:

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

1.32 Voorgevel:

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

1.33 Voorgevellijn:

de voorgevel van de woning en de (denkbeeldige) lijn in het verlengde hiervan.

1.34 Wegen:

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

1.35 Woning:

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

1.36 Zijerf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

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

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals kunstobjecten en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van speeltoestellen, geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 meter;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

Artikel 4 – Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

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

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. per bouwvlak mag slechts één hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. het grondoppervlak van een hoofdgebouw mag niet meer dan 96 m² bedragen;
- e. hoofdgebouwen mogen uitsluitend grondgebonden worden uitgevoerd;
- f. de gevel gericht op de Laan van Rijckevorsel wordt aangemerkt als voorgevel;
- g. dakkapellen zijn zowel aan de voor- als aan de achterzijde van een woning toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. deze voorzien zijn van een plat dak;
 - 2. deze niet hoger zijn dan 1,75 meter vanaf de voet van de dakkapel;
 - 3. de onderzijde van een dakkapel niet minder dan 0,5 meter en niet meer dan 1,0 meter boven de dakvoet is gesitueerd;
 - 4. de bovenzijde van een dakkapel niet minder dan 0,5 meter onder de daknok is gesitueerd;
 - 5. de zijkanten van een dakkapel niet minder dan 0,5 meter van het dakvlak zijn gesitueerd.

4.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken worden achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn gebouwd, waarbij de afstand tot aan deze lijn niet minder dan 1 meter mag bedragen;
- c. ingeval het zijerf wordt begrensd door openbaar gebied, worden bijbehorende bouwwerken niet voor de voorgevellijn van de aangrenzende hoofdgebouwen gebouwd;
- d. de afstand van aangebouwde bijbehorende bouwwerken tot aan de zijdelingse perceelsgrens mag aan één zijde niet minder dan 3 meter bedragen;
- e. het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het zij- en achtererf bedragen tot een maximum van 75 m²;
- f. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- g. voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken op een afstand tot 3 meter van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:
 1. de goothoogte bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 meter;
 2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 meter;
- h. voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken op een afstand van meer dan 3 meter van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:
 1. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 meter;
 2. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 4,5 meter.

4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

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

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

4.3 **Afwijken van de bouwregels**

4.3.1 *Grondoppervlak van een hoofdgebouw*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder d en toestaan dat het grondoppervlak van het hoofdgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 125 m², met dien verstande dat:

- a. deze vergroting vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel is;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

- c. de grenzen van het op de verbeelding opgenomen bouwvlak niet overschreden mogen worden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning;
- b. de uit te oefenen functie van erfbebouwing zoals bedoeld in lid 4.2.3 onder h is ondergeschikt aan de woonfunctie;
- c. het bepaalde onder b geldt voor erfbebouwing bij vrijstaande woningen pas vanaf een afstand van 4 m of meer van het hoofdgebouw;
- d. het is niet toegestaan om bijgebouwen te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 – Antidubbelregel

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

Artikel 6 – Algemene bouwregels

6.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

6.2 Ondergrondse bouwwerken

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

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

6.3 Parkeren

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels mag uitsluitend worden gebouwd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, wordt voorzien in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen. Hierbij geldt een norm van 2 parkeerplaatsen per woning.

Artikel 7 – Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 8 – Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijken van maten en bouwgrenzen

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

8.2 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

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

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

Artikel 9 – Algemene wijzigingsregels

9.1 Wijzigen ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

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

Artikel 10 – Overige regels

10.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

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

10.2 Werking wettelijke regelingen

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

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 – Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

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

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

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

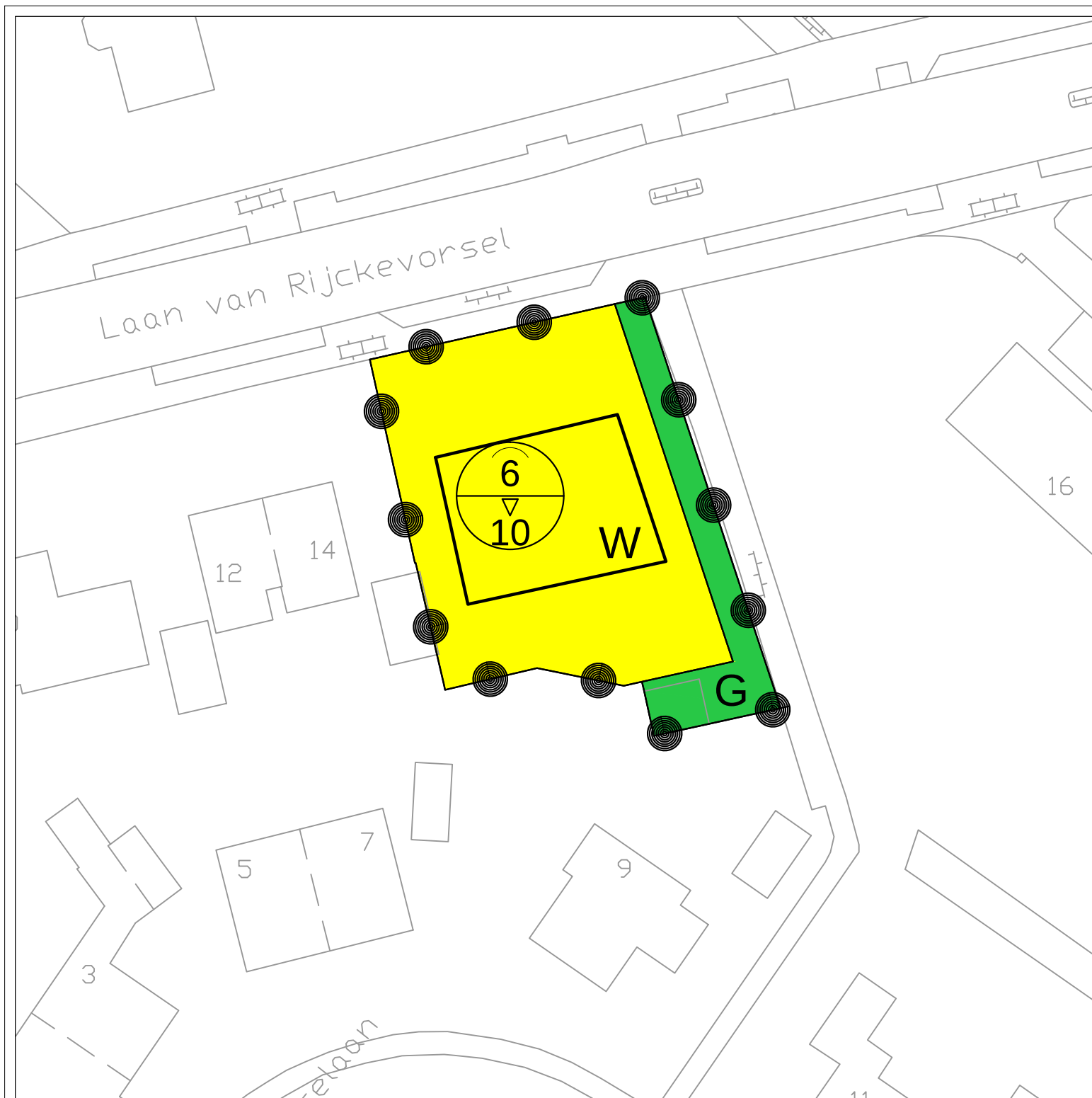
11.2.4 Het bepaalde 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Laan van Rijckevorsel 14a", gemeente Lisse.

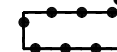
III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied

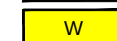


Laan van Rijckevorsel 14A

Enkelbestemmingen

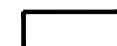


Groen



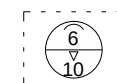
Wonen

Bouwvlakken



bouwvlak

Maatvoeringen



maximum goothoogte (m),
maximum bouwhoogte (m)

project:

Laan van Rijckevorsel 14A

gemeente:

Lisse

fase:

Bestemmingsplan (vastgesteld)

opdrachtgever:

gemeente Lisse

datum : 28 januari 2016

schaal: 1 : 500

identificatienummer: NL.IMRO.0533.bpkavellvR14a-vax1

ondergrond: o_NL.IMRO.0533.bpkavellvR14a-vax1

