



Bestemmingsplan

Rooversbroekdijk 88, Lisse



In opdracht van:	Dhr. M. Mijnders
Uitgevoerd door:	Pieter de Vries, AgROM
Versie:	vastgesteld
Datum:	26 november 2015

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	1
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	2
1.4. LEESWIJZER.....	2
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE	3
2.1. BESTAANDE SITUATIE	3
2.2. VISIE OP TOEKOMSTIGE SITUATIE	6
2.3. VERTALING TOEKOMSTIGE SITUATIE IN BESTEMMINGSPLAN.....	8
HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID	9
3.1. INLEIDING	9
3.2. RIJKSBELEID	9
3.3. PROVINCIAAL BELEID.....	10
3.4. REGIONAAL BELEID	14
3.5. BELEID HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND.....	15
3.6. GEMEENTELIJK BELEID	16
HOOFDSTUK 4: ONDERZOEK.....	21
4.1 INLEIDING	21
4.2 WATER	21
4.3 BODEM	21
4.4 ECOLOGIE	23
4.5 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	26
4.6 GELUID	27
4.7 LUCHT.....	28
4.8 EXTERNE VEILIGHEID	30
4.9 MILIEUZONERINGEN	31
4.10 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	32
4.11 DUURZAAMHEID	32
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID.....	33
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	33
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	33
HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	34
6.1. ALGEMEEN	34
6.2. VERBEELDING	34
6.3. REGELS	34

Bijlagen

1. Linge Milieu B.V., 'verkennend bodemonderzoek Rooversbroekdijk', d.d. 7 maart 2014
 2. Linge Milieu B.V., 'aanvullende bodemonderzoek Rooversbroekdijk', d.d. 22 april 2015
 3. Blom Ecologie, 'oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Rooversbroekdijk 88 te Lisse, d.d. 30 maart 2015
 4. Windmill, 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai woning Rooversbroekdijk 88 te Lisse', d.d. 27 maart 2015
-

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

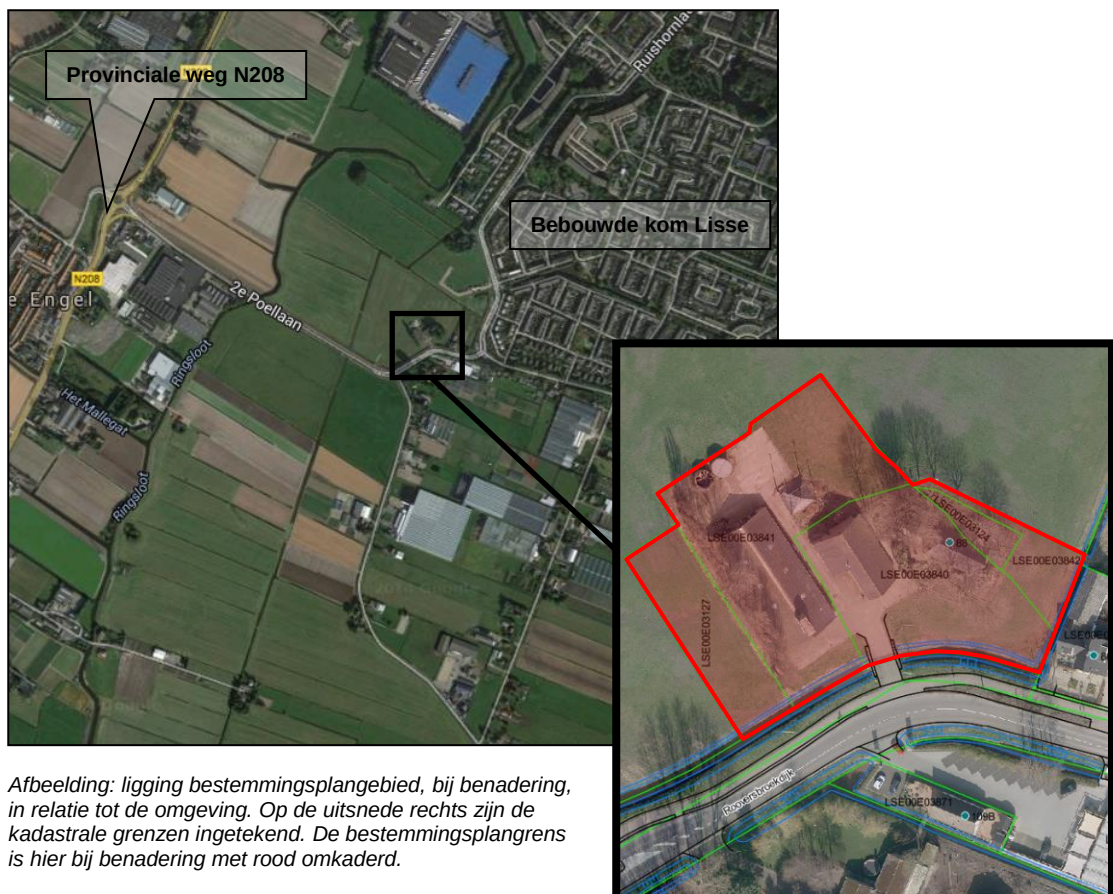
Op het perceel aan de Rooversbroekdijk 88 te Lisse zijn een woning, een schuur en een tweetal agrarische opstallen gesitueerd. Deze opstallen zijn niet meer in gebruik en verkeren in een matige bouwkundige staat. Het voornemen bestaat om alle opstallen op het perceel te slopen en een nieuwe woning met bijgebouwen te realiseren.

De gewenste ontwikkeling kan niet mogelijk worden gemaakt op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Landelijk gebied 1981 van de gemeente Lisse. In haar schrijven d.d. 7 januari 2015 heeft de gemeente Lisse aangegeven, onder voorwaarden, medewerking te willen verlenen aan de genoemde ontwikkeling. Het initiatief kan gerealiseerd worden met behulp van een nieuw bestemmingsplan voor de locatie, waarin de toekomstige situatie wordt vastgelegd. Voorliggend bestemmingsplan bevat de juridisch planologische regeling voor deze toekomstige situatie.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de kadastrale percelen E 3842, E 3124, E 3840, E 3841 en E 3127 ter hoogte van de Rooversbroekdijk 88, te Lisse. Deze gronden zijn, aan de rand van de bebouwde kom, gelegen in het buitengebied aan de zuidzijde van de gemeente.

De grenzen van het plangebied komen overeen met de buitengrenzen van de genoemde kadastrale percelen.

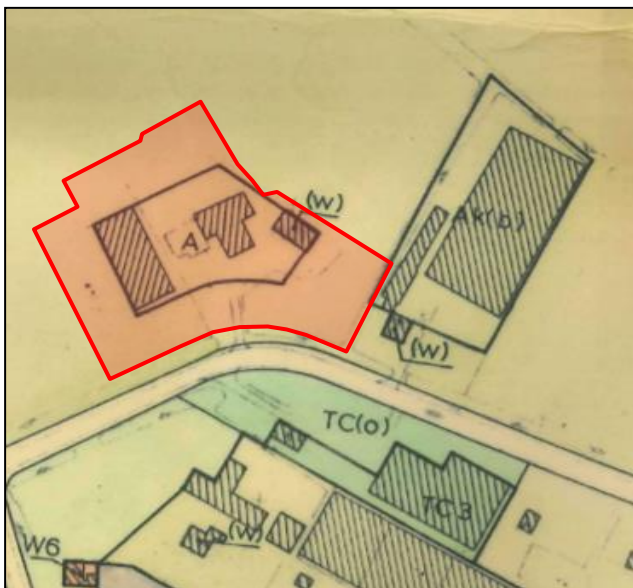


1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het bestemmingsplangebied geldt het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1981. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Lisse vastgesteld op 9 december 1981 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 1 maart 1983.

Voor het perceel aan de Rooversbroekdijk 88 geldt conform het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarische doeleinden' (artikel 7). De gronden binnen deze bestemming mogen worden aangewend voor een agrarisch bedrijf. Ingevolge het bepaalde in de voorschriften zijn ter plaatse agrarische bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning (bij de aanduiding 'w') toegestaan, hetgeen overeenkomt met de feitelijke situatie.

Met betrekking tot de toegestane bouwvolumes en bouwmaten is in het bestemmingsplan bepaald dat de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 750 m³ mag bedragen. De goot- en nokhoogten van gebouwen zijn gemaximeerd op respectievelijk 6 en 10 meter.



Afbeelding: Uitsnede van de plankaart behorend bij bestemmingsplan Landelijk Gebied 1981. Bij benadering is het bestemmingsplangebied van voorliggend bestemmingsplan met een rood kader weergegeven.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven en wordt ingegaan op het gewenste initiatief. In hoofdstuk 3 is de gewenste ontwikkeling getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is de toetsing van de gewenste ontwikkeling aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte is in hoofdstuk 6 de juridische regeling nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie

Het perceel aan de Rooversbroekdijk 88 is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Lisse. De gronden van het plangebied grenzen hier, nabij de buurt van de Vrouwenpolder en de ontwikkelingslocatie Geestwater, aan de zuidzijde van de bebouwde kom van Lisse.

De omgeving van het plangebied vormt een overgangsgebied tussen de woonwijken van Lisse en het ten westen daarvan gelegen buitengebied. De bebouwde kom van Lisse wordt hier door middel van een 'harde' grens in de vorm van de verkeersweg Ruishornlaan / Rooversbroekdijk gescheiden van het open gebied dat voornamelijk als grasland en voor bollenteelt wordt aangewend. De gras- en bollenpercelen kennen een onregelmatige verkavelingsstructuur en worden veelal van elkaar gescheiden door perceelsloten. Kenmerkende structuren in het landschap zijn voorts de 2^e Poellaan en de Rooversbroekdijk. De eerste verkeersweg doorsnijdt het landschap in oost-westelijke richting en ontsluit de woonwijken op de Heereweg (provinciale weg N208). De Rooversbroekdijk omringt de gronden ten zuiden van de woonwijken Vrouwenpolder en Lisse Rond, welke plaats bieden aan agrarische percelen en glastuinbouw. De genoemde woonbuurten betreffen uitbreidingsbuurten uit de jaren '90 en bevatten veelal eengezinswoningen in uiteenlopende vormgeving.



Afbeeldingen: de gronden in de omgeving van het plangebied worden veelal gebruikt als grasland. Op de foto rechts is de woonbuurt Vrouwenpolder zichtbaar. Deze wijk wordt van het landelijk gebied gescheiden door de Ruishornlaan.

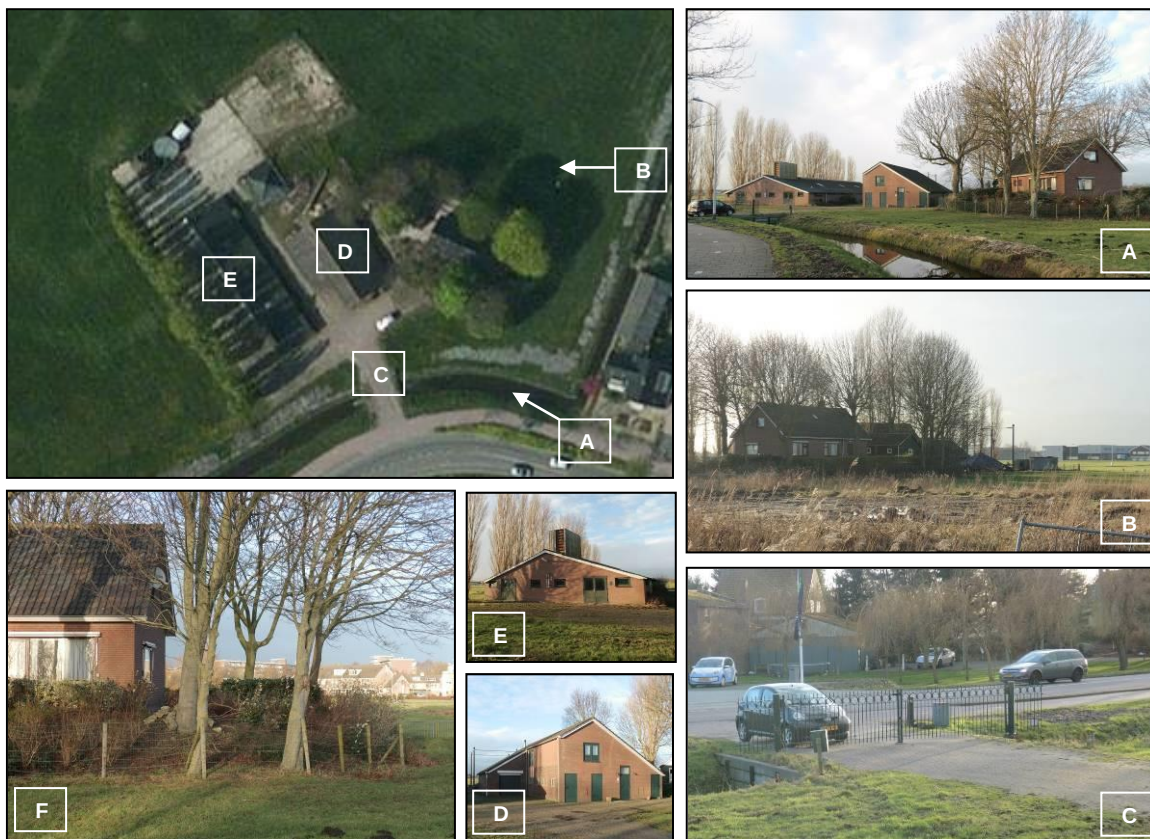
In de directe omgeving, ten oosten van het plangebied is de t-splitsing van de Ruishornlaan met de Rooversbroekdijk gelegen. Het betreffen gebiedsontsluitingswegen, waarop ten minste een maximale snelheid geldt van 50 km/u. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een woonperceel met een vrijstaande woning, inclusief bijgebouw. De woning is gebouwd in landelijke stijl en bestaat evenals het bijgebouw uit één bouwlaag met een kapconstructie. De gronden rondom de woning worden als tuin gebruikt; een sloot scheidt het perceel van het bestemmingsplangebied. Aan de overzijde van de Rooversbroekdijk 88 bevindt zich een tuincentrum annex bloemenwinkel. Het betreffende perceel bevat diverse opstallen ten behoeve van de bedrijfsvoering (kassen) en een woonhuis. Het terrein is voorts ingericht als parkeerplaats en wordt ontsloten via de Rooversbroekdijk. Ten westen en aangrenzend aan het tuincentrum bevindt zich een agrarische bedrijfskavel. Ook op deze kavel staan diverse bedrijfsgebouwen en een woonhuis, welke in één à twee bouwlagen met een kapconstructie zijn gerealiseerd. Ten noorden van het bestemmingsplangebied bevinden zich, door sloten doorsneden, graslanden

met enkele solitaire in het landschap liggende boompartijen. Voor een gedeelte van deze graslanden zijn woningbouwplannen in voorbereiding (het plan Geestwater). Concrete plannen zijn in dezen evenwel nog niet voorhanden.



Afbeeldingen: weergegeven is de omgeving van het plangebied. De foto linksboven toont de graslanden aan de noordzijde van het plangebied, hier is op termijn woningbouw voorzien. Op de foto rechtsboven is de buurperceel afgebeeld. De foto linksonder betreft het tuincentrum dat aan de overzijde van de Rooversbroekdijk is gelegen. De splitsing van deze weg met de Ruishornlaan is zichtbaar op de foto rechtsonder.

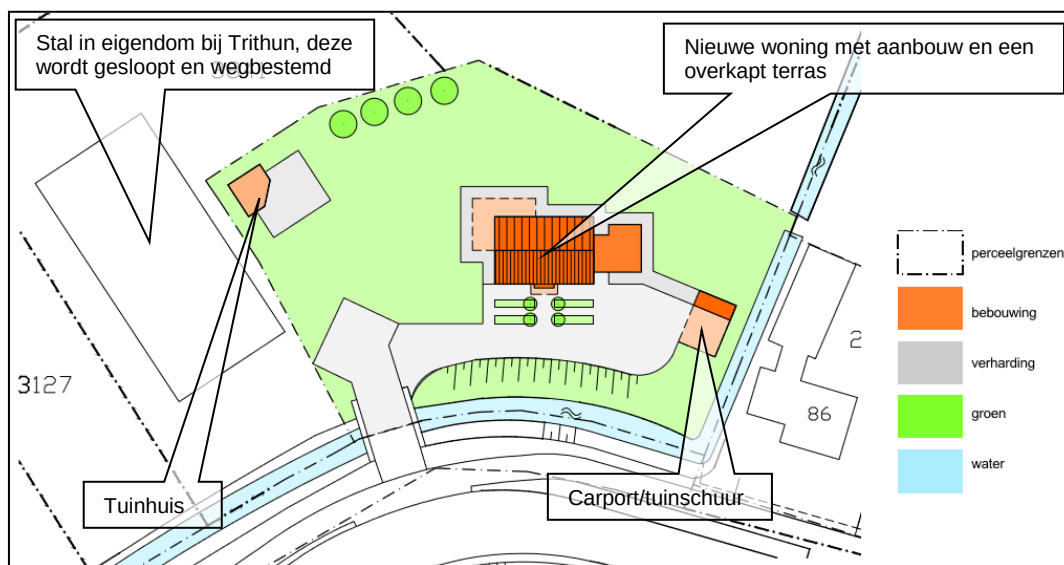
Het bestemmingsplangebied zelf is in de bestaande situatie ingericht voor een agrarische functie. Het perceel bevat een woning van circa 125 m² uit 1969 welke bestaat uit één bouwlaag met een kapconstructie. De woning is gelegen op een terp. De gronden rondom de woning zijn ingericht als (deels verharde) tuin met enkele boompartijen. Naast de woning bevindt zich een houten schuur van beperkte omvang. Op het westelijke deel van het perceel is een tweetal voormalige stallen/werkschuren (in totaal ruim 700 m²) gelegen. Deze gebouwen boden in het verleden onder andere plaats aan vee, machinerie en kantoorruimten. De gronden rondom de gebouwen zijn verhard. Aan de noordzijde van de stallen/werkschuren is een plaats van stelconplaten aangelegd voor de opslag van (agrarische) materialen. Het perceel wordt voorts middels een in- en uitrit ontsloten op de Rooversbroekdijk. Tussen deze weg en het perceel bevindt zich een waterloop. Een aftakking van deze waterloop scheidt eveneens het bestemmingsplangebied van het oostelijk gelegen buurperceel.



Afbeeldingen: Op afbeelding A wordt een overzicht van het perceel met opstallen getoond. Te zien is dat het perceel door een waterloop van de weg is gescheiden en middels een in/uitrit op deze weg wordt ontsloten (C). Foto B geeft zicht op het perceel vanuit het noordoosten. Duidelijk zichtbaar is dat de woning op een terp is gelegen (F). De afbeeldingen E en D tonen de agrarische opstallen zoals zij momenteel aanwezig zijn.

2.2. Visie op toekomstige situatie

De situatie die op basis van voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt gaat uit van behoud van agrarische weidegang voor de kadastrale percelen 3127 en 3841 en van de realisatie van een naastgelegen woonperceel, waarop een nieuwe woning, inclusief aanbouw ten behoeve van een bijkeuken/berging, met een vrijstaande carport/tuinschuur en een tuinhuis gebouwd mogen worden. De bestaande (agrarische) opstallen, ook de stal welke momenteel in eigendom is van Trithun B.V. (als onderdeel van corporatie Stek), en de woning worden hiertoe gesloopt.



Afbeelding: indeling van het perceel aan de Rooversbroekdijk in de nieuwe situatie. De nieuwe situatie wordt op grond van voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Bij de situering van de opstallen in de nieuwe situatie zijn diverse uitgangspunten in acht genomen. Zo wordt er ten opzichte van de perceelgrenzen en bestaande waterlopen een terugligging aangehouden. Deze terugligging dient het stedenbouwkundig beeld, dat daarmee beantwoordt aan de sfeer van het buitengebied, en maakt tevens onderhoudswerkzaamheden aan de watergangen mogelijk. Ook ontstaat met de terugligging ten opzichte van de Rooversbroeksdijk op het voorerf voldoende manoeuvreerruimte voor voertuigen. Daarnaast komt de situering van de gebouwen voort uit het streven om aan de zongunstige zijde een aaneengesloten tuin te kunnen realiseren. De gebouwen zijn daarmee hoofdzakelijk centraal en oostelijk op de kavel gesitueerd.

De nieuwe woning wordt, in aansluiting op de bouwstijlen in de omgeving, gebouwd in landelijke stijl. De woning bestaat uit één bouwlaag met daarop een kapconstructie. Deze kapconstructie bevat een tweede woonlaag, welke aan de voor- en achterzijde van de woning met een zestal dakkapellen wordt uitgerust. De zijgevels van de woning worden opgemetseld. De nokhoogte betreft circa 10 meter en de goothoogte is voorzien op circa 3 meter. De inhoud van de woning bedraagt circa 825 m³. De voordeur is bedacht aan de zuidelijke gevel en grenst aan de oprit die het perceel ontsluit op de Rooversbroekdijk. Ter plaatse van de voordeur wordt een door zuilen ondersteunde overkapping gerealiseerd. Aan de oostgevel van de woning wordt een aanbouw

gebouwd van circa 35 m² en 3 meter hoog. Een deel van de west- en noordgevel wordt voorzien van een overkapt terras, welke vanaf de begane grond toegankelijk zal zijn.

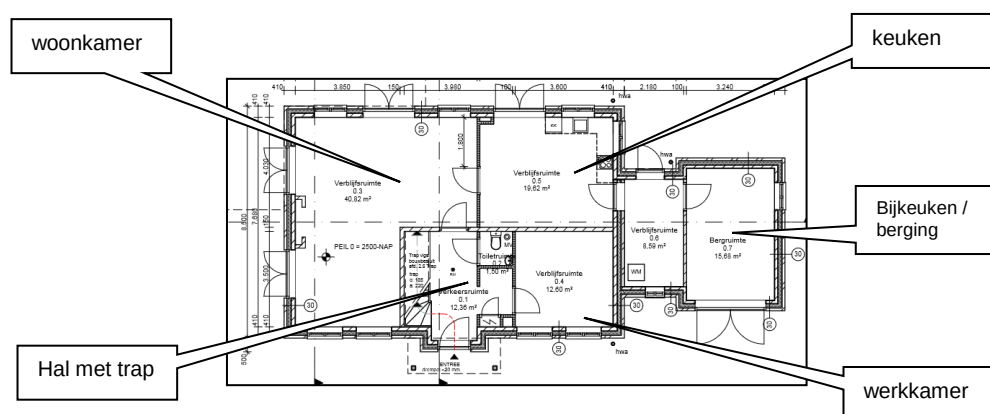
De terp waarop de woning is gelegen wordt voor een deel afgegraven om het grasland op het perceel op te hogen. Tevens wordt de grond die met de afgraving vrijkomt benut om de ontgraving ter plaatse van de te slopen agrarische opstal te compenseren.

Het bouwwerk/gebouw dat ten behoeve van de carport en opslagruimte aan de oostzijde van het perceel is voorzien zal circa 35 m² beslaan en biedt plaats aan twee personenauto's. Het bouwwerk wordt in dezelfde stijl gerealiseerd als de woning. Via het voorerf, dat deels verhard wordt, wordt de carport ontsloten op de Rooversbroekdijk.



Afbeeldingen: de illustratie linksboven geeft de voorgevel van de te realiseren woning weer. Zichtbaar is de overkapping ter hoogte van de voordeur. De kap van de woning wordt zowel aan de voor- als aan de achtergevel van drie dakkapellen voorzien. De achtergevel, de noordzijde, van de woning, (zie illustratie rechtsboven) bevat openslaande deuren. Aan deze zijde en aan een deel van de westzijde van de woning (zie illustratie midden) wordt een overkapt terras aangelegd. Aan de oostgevel van de woning (illustratie linksonder) wordt een aanbouw gerealiseerd.

Qua indeling voorziet de te realiseren woning op de begane grond in een woonkamer, een hal met trappenhuis en toilet, een keuken en een werkkamer. Vanuit de woonkamer is het terras dat aan een deel van de west- en noordgevel wordt gerealiseerd toegankelijk. De aanbouw wordt benut voor een bijkeuken en een berging.



De eerste verdieping van de woning bevat vijf verschillende vertrekken. Tot slot wordt de woning voorzien van een vliering onder de nok van het dak.

De gronden rondom de woning worden ingericht als tuin en erf. Voor de ontsluiting van het perceel op de Rooversbroekdijk wordt de bestaande oprit benut.

2.3. Vertaling toekomstige situatie in bestemmingsplan

De gronden binnen het bestemmingsplangebied, te weten de kadastrale percelen E 3842, E 3124, E 3840, E 3841 en E 3127, worden in lijn met de gewenste functies voorzien van de bestemmingen 'Wonen-1' en 'Wonen-2'. De bestemming 'Wonen-2' wordt toegepast ter plaatse van de gronden van Trithun B.V. (kadastrale percelen 3127 en 3841). Deze gronden mogen, in afwachting van toekomstige ontwikkelingsplannen voor Geestwater, als weidegronden worden gebruikt; op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bestemming 'Wonen-1' betreft de overige gronden die voor herstructurering worden gebruikt. Binnen dit bestemmingsvlak 'Wonen-1' wordt een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de woning toegestaan wordt. Dit bouwvlak is afgestemd op het bouwplan dat voor de woning is opgesteld. De carport/tuinschuur en het te realiseren tuinhuis worden mogelijk gemaakt door een maximaal aantal vierkante meters op te nemen voor de gronden binnen het bestemmingsvlak. Door deze regeling wordt enige flexibiliteit geboden aan de realisatie van deze bouwwerken. Ten behoeve van het bouwen worden maxima opgenomen voor goot- en bouwhoogten. Deze maxima sluiten eveneens aan op het bouwplan dat voor de woning wordt opgesteld en zijn in lijn met de bouwhoogten van gebouwen in de omgeving van het bestemmingsplangebied. Ter plaatse van het voorerf geldt in aansluiting op de systematiek van het bestemmingsplan Landelijk Gebied de bestemming 'Tuin'. Gebouwen zijn binnen de bestemming 'Tuin' niet toegestaan. Binnen de bestemming 'Wonen-1' zijn tevens tuinen, erven en water toegestaan. Bestaande waterlopen worden conserverend binnen de bestemming 'Water' opgenomen.

HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Zuid-Holland, de regio, het Hoogheemraadschap en de gemeente Lisse in relatie tot het voorliggende initiatief nader beschreven.

3.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De ‘Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte’ (SVIR) uit 2012 geeft een totaalbeeld voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn tot 2028:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn.

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op het voorliggende bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het ‘Besluit algemene regels ruimtelijke ordening’ (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (Amvb) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en bevat, naast een langetermijnvisie en een streefbeeld voor 2040, een concreet uitvoeringsprogramma 2009-2015.

In het Nationaal Waterplan worden de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid beschreven. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, droogte en zoetwatervoorziening, waterkwaliteit en gebruik van water. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt in het waterplan afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Specifiek heeft het Nationaal Waterplan betrekking op gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, zijnde het IJsselmeer, de Noordzee en de grotere rivieren.

In hoofdstuk 4.2 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten. Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling wordt overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

3.3. Provinciaal beleid

Onder de noemer 'Visie ruimte en mobiliteit' heeft de provincie meerdere producten opgeleverd. De Visie ruimte en mobiliteit is een structuurvisie op provinciaal niveau zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening en bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid. Dit beleid is verder uitgewerkt in de Programma's ruimte en mobiliteit. De Verordening ruimte 2014 bevat regels voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. De Agenda ruimte gaat in op de realisatie van het ruimtelijk beleid.

Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland vastgesteld en geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. De VRM bevat het strategische beleid met een planhorizon tot 2030.

De provincie integreert met de VRM haar beleid voor mobiliteit en ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij anticipeert de provincie op de (aankomende) Omgevingswet, waarin het kabinet de wetgeving voor ruimte, verkeer, water en milieu integreert. Tegelijk blijven er, ondanks alle raakvlakken, ook verschillen bestaan tussen het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie.

De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In relatie tot het voorliggende bestemmingsplan zijn verschillende in de VRM genoemde onderwerpen van toepassing.

Zo maken het plangebied en de wijde omgeving onderdeel uit van de Greenport Duin- en Bollenstreek. Greenports bestaan uit (glas)tuinbouwconcentratiegebieden die zich kenmerken door hun clusterwerking en de primaire productie en teelt van tuinbouwgewassen. In de visie wordt gesteld dat de Greenport Duin- en Bollenstreek qua productie, handel, kennis en toerisme een sterk cluster vormt. Het beleid van de provincie staat behoud, herstructurering en versterking van het bollencomplex met landschapsverbetering voor.

Het bestemmingsplangebied vervult en heeft geen functie vervuld die een relatie heeft met (glas)tuinbouw en welke betrekking heeft op de grondslag van de greenport. Met voorliggend bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met de provinciale visie ten aanzien van de Greenport Duin- en Bollenstreek.

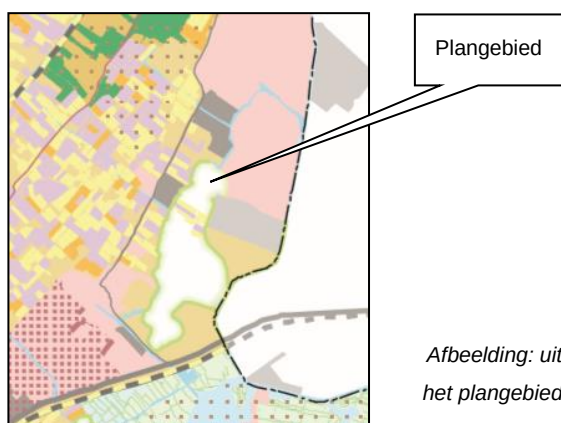
Daarnaast maakt het plangebied conform het bepaalde in de visie onderdeel uit van de zogenaamde 'hoogstedelijke zone'. Deze 'hoogstedelijke zone' kenmerkt zich door een goede connectiviteit, hoogwaardige stedelijke voorzieningen en een internationaal onderscheidende kennisinfrastructuur van universiteiten, kennis- en onderzoeksinstituten en scienceparken. De provincie acht doorontwikkeling van de Zuid-Hollandse kennisinfrastructuur belangrijk, waarbij elke locatie om maatwerk vraagt. De provincie zet samen met een groot aantal publieke en private partijen in op het versterken van de kennis-as.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de omzetting van agrarische gronden naar een woonfunctie mogelijk. Er is geen relatie met het gestelde in de provinciale visie voor wat betreft de kennisinfrastructuur binnen de hoogstedelijke zone.

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, zoals benoemd op de kwaliteitskaart en uitgewerkt in richtpunten. De kwaliteitskaart (vastgesteld door Provinciale Staten op 30 januari 2013) toont in vier lagen (laag van de ondergrond, laag van de cultuur- en natuurlandschappen, laag van de stedelijke occupatie en laag van de beleving) de gebiedskenmerken en kwaliteiten die de provincie belangrijk vindt. De vier lagen zijn samengevat in één kaartbeeld; de integrale kwaliteitskaart. Doel van de kaart is om nieuwe ontwikkelingen binnen de provincie op een logische en aantrekkelijke manier te verbinden aan een plek in Zuid-Holland. Voor het plangebied zijn in relatie tot de lagenbenadering de volgende aspecten van toepassing:

- water (grond- en oppervlaktewater) als structuurdrager: ontwikkelingen houden rekening met hun invloed op het watersysteem als geheel en dragen bij aan een duurzame en zo eenvoudig mogelijke werking van dit systeem;

- veencomplex: ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen, beperken de bodemdaling en leveren een bijdrage aan duurzame waterhuishouding;
- droogmakerij: de droogmakerij blijft als eenheid herkenbaar in het landschap, waarbij dijklichamen en vaarten behouden blijven als herkenbare landschappelijke structuurdragers en als begrenzing van de droogmakerijpolders;
- stads/dorpsrand: de oostelijke rand van het plangebied valt binnen deze zone. Ontwikkelingen binnen deze zone dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap);



Afbeelding: uitsnede van de kwaliteitskaart van de provincie ter plaatse van het plangebied.

Betrokken partijen houden bij ruimtelijke ingrepen rekening met de gebruikswaarde, de toekomstwaarde en de belevingswaarde van een gebied. Het gaat daarbij onder andere om gebiedskenmerken zoals de aard en schaal, om duurzaam gebruik van de ondergrond, de versterking van de ruimtelijke opbouw en de inpassing in de bredere omgeving.

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

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.
- Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

Qua ruimtelijke kwaliteit maakt de visie onderscheidt in drie typen deltalandschappen. Het plangebied maakt daarbij als droogmakerij onderdeel uit van het Zuid-Hollandse kustlandschap. Dit type landschap wordt in sterke mate gekenmerkt door een afwisseling van stedelijk gebied,

natuur en landschap. Elke droogmakerij heeft haar eigen ordening en maat; kavelgrootte en lengte-breedte-verhouding zijn uniek. Deze typerende opbouw is bepalend voor de manier van inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Als richtpunten voor droogmakerijen (klei) wordt in de visie gesteld dat de droogmakerij bij nieuwe ontwikkelingen als eenheid herkenbaar blijft door het beleefbaar houden van de randen en het hoogteverschil tussen de laaggelegen droogmakerij en het omringende land en het bewaren van het verkavelingspatroon.

Onderhavig bestemmingsplan schept de mogelijkheid om een woning te realiseren op een perceel waar in de bestaande situatie reeds bebouwing aanwezig is. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die nadelige effecten hebben op bestaande landschappelijke structuren.

Tot slot wordt in de visie gesteld dat het bestemmingsplangebied onderdeel uitmaakt van de stads- en dorpsrandzone. Het is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap, waarbij potentie bestaat voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu. De provincie onderscheidt drie typen 'overgangskwaliteiten': het front, het contact en de overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit. Bebouwd gebied en landschap zijn binnen dit type verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. De provincie stelt dat ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand bij dienen te dragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit.

Het bestemmingsplan maakt herstructurering van een bestaande agrarische kavel mogelijk. De nieuwe woning die met het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt respecteert de bestaande zichtbare en doorlopende structuren en sluit aan bij de overgangskwaliteit die de provincie nastreeft.

Programma ruimte

Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma ruimte. Dit programma kent, net als de Visie ruimte en Mobiliteit, de status van structuurvisie. De vier rode draden die beschreven zijn in de Visie ruimte en mobiliteit en die richting geven aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie, komen ook terug in dit Programma ruimte. Het gaat om:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. In de paragraaf 'Verordening ruimte 2014' wordt hier op ingegaan.

Programma mobiliteit

Het Programma mobiliteit operationaliseert de strategische doelstellingen voor mobiliteit en beschrijft concrete maatregelen. Voor mobiliteit benoemd de provincie de volgende drie strategische doelen:

1. Op orde brengen van het mobiliteitsnetwerk, zodat mensen en goederen doelmatig de juiste plaats kunnen bereiken.
2. Verbeteren van de balans tussen mobiliteit en de kwaliteit van de omgeving, zodat mobiliteit veilig is, de omgeving leefbaar is en bijgedragen wordt aan energietransitie en ruimtelijke kwaliteit.
3. Beter aansluiten van het aanbod van openbaar vervoer bij de maatschappelijke vraag.

Voorliggende bestemmingsplan heeft geen betrekking op aspecten uit het programma mobiliteit.

Verordening ruimte 2014

In samenhang met de structuurvisie is ook de Verordening ruimte 2014 opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. De volgende bepalingen zijn relevant voor het bestemmingsplan.

Stedelijke ontwikkelingen dienen te voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. In die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering of transformatie.

Daarnaast kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op voorwaarde dat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de bij de verordening behorende kwaliteitskaart.

De voorliggende ontwikkeling gaat uit van sloop-nieuwbouw, er is daarmee sprake van herstructurering van het bestaande perceel. Voorts gelden conform de verordening voor het bestemmingsplangebied geen nadere richtpunten inzake ruimtelijke kwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief in lijn is met het provinciale beleid.

3.4 Regionaal beleid

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (2009)

De Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) is een deeluitwerking van de Regionale Structuurvisie die het intergemeentelijk samenwerkingsverband Holland Rijnland in 2009 heeft vastgesteld.

De ISG heeft een integraal karakter, geldt voor het gehele buitengebied van de zes Greenportgemeenten (met uitzondering van het duingebied) en gaat met name in op de toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkeling van het buitengebied. De ISG richt zich op een gemeenschappelijke inzet voor herstructurering en revitalisering van de Greenport Duin- en

Bollenstreek. Dit in samenspraak met verbetering van de natuurlijke, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten.

De Duin- en Bollenstreek is de greenport met de grootste internationale bekendheid door de toeristische aantrekkingskracht van de bollenvelden en de Keukenhof. Het is een van de Greenports waar verschillende gebiedsfuncties, zoals wonen, werken en toerisme sterk met elkaar zijn verbonden. In de jaren voor de ISG is gewerkt aan en met het Pact van Teylingen.

Met de vaststelling van het ISG kiezen de Greenportgemeenten voor versterking van de ruimtelijk-economische structuur van de Greenport Duin- en Bollenstreek. Het doel van de ISG is drieledig:

- het vastleggen van een ruimtelijk ontwikkelingskader voor de vitalisering van de Duin- en Bollenstreek tot en met 2030;
- het wettelijk verankeren van dit zelfbindend ontwikkelingskader voor de Greenportgemeenten;
- het bieden van een juridisch-planologische basis voor het verevenen van plankosten op basis van de Wet ruimtelijke ordening.

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen betrekking op gronden die een relatie hebben met de doelstellingen van het ISG. Het bestemmingsplan is niet in strijd met het geschetste regionale beleidskader.

3.5 Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan 2010 - 2015

Het Waterbeheerplan 2010-2015 (WBP) is het document waarin het Hoogheemraadschap van Rijnland de lijnen uitzet voor de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen in de planperiode 2010-2015. In het WBP wordt meer dan voorheen het accent op de uitvoering gelegd. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Om nu en in de toekomst over voldoende water te kunnen beschikken is het van belang om het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat het watersysteem, rekening houdend met klimaatverandering, op orde en toekomstvast wordt gemaakt. De verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels 2009

De keur is een verordening, een juridisch instrument van een waterschap. De keur is vergelijkbaar met de algemene plaatselijke verordening van een gemeente. De keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland is per 22 december 2009 in werking getreden. Per 27 mei 2011 zijn geactualiseerde beleidsregels in werking getreden. Deze Keur is gerelateerd aan de totstandkoming van de Waterwet en de daarmee gewijzigde bevoegdheden ten aanzien van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en

waterkwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren, hiertoe kan, met instemming van het waterschap, een watervergunning worden verkregen. De keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de beleidsregels, behorend bij de keur, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een woning met bijgebouwen mogelijk. Tevens is de sloop van diverse opstallen ter plaatse van het plangebied voorzien. In de toekomstige situatie is er, in vergelijking met de bestaande (planologische) situatie, minder bebouwing ter plaatse van het plangebied toegestaan. Het oppervlak aan verhard terrein zal hierdoor afnemen, te meer daar ook het verharde terrein rond de bestaande opstallen grotendeels zal worden omgezet in waterdoorlatende bodems. Het bestemmingsplan maakt voorts geen wijzigingen van bestaande waterlopen mogelijk. Voorliggend bestemmingsplan heeft derhalve geen nadelige gevolgen in relatie tot het aspect waterbeheer. Het bestemmingsplan is daarmee in lijn met het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Een nadere toelichting op het aspect water wordt gegeven in paragraaf 4.2.

3.6 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lisse 'Vertalen, verbinden, versterken'

De gemeente Lisse heeft in het voorjaar van 2010 haar Toekomstvisie 2030 vastgesteld. De structuurvisie is een ruimtelijke vertaling van deze toekomstvisie en voldoet daarmee aan het bepaalde in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De structuurvisie, welke op 15 september 2011 door de gemeenteraad van Lisse is vastgesteld dient als agenda en integraal afwegingskader voor de ruimtelijke ontwikkeling van Lisse in de periode 2011-2021.

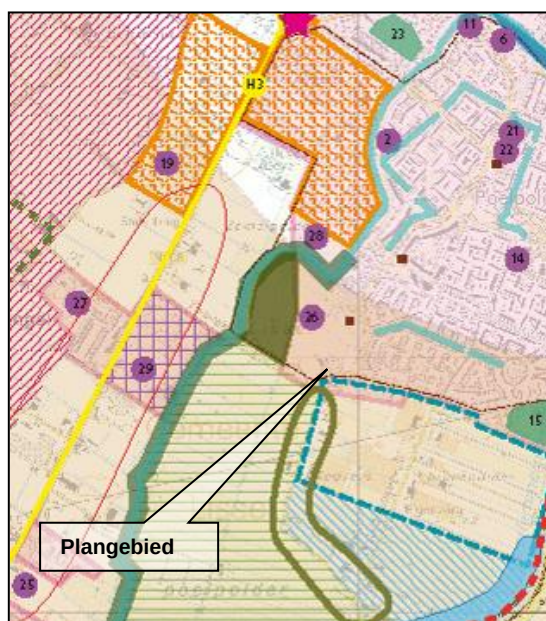
De structuurvisie bevat een inventarisatie van bestaand beleid en opgaven en geeft daarnaast een integrale beleidsvisie op de ontwikkeling van Lisse. Met betrekking tot de inventarisatie in relatie tot voorliggend bestemmingsplan is het van belang dat gesteld wordt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van de ontwikkelingslocatie Geestwater. Gesteld wordt dat dit de laatste uitleglocatie is binnen de destijds geldende rode contour. Ter plaatse zijn circa 285 woningen gepland. Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan is echter geen nader informatie over deze ontwikkelingslocatie bekend.

Voorts wordt in de structuurvisie vermeld dat de groeiprognose voor de gehele Noordelijke Bollenstreek (Companen, 2007) uitwijst dat Lisse tot 2020 een groei van het aantal inwoners zal kennen. Om deze groei te faciliteren wordt in de Bollenstreek ruimte voorzien voor 6700 woningen. In de structuurvisie wordt gerefereerd aan de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-

Bollenstreek, waarin voor Lisse wordt voorgesteld om met name middels woningproductie binnen de rode contour en realisatie van landgoedachtige woningen invulling aan de woningbouwopgave te geven.

Op basis van de inventarisatie van de ruimtelijke (beleids)kansen en kwaliteiten zijn in de structuurvisie ruimtelijke principes opgesteld en vervolgens vertaald in een programma van eisen. Deze principes zijn:

- Contrasten behouden en versterken: het contrast tussen het dorp, het landgoed, de bollengronden en de polder is groot in Lisse. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe ontwikkelingen wordt geprobeerd dit contrast te behouden. Er worden geen overgangsgebieden ingericht tussen bebouwd en onbebouwd gebied; de scheiding mag hard zijn in Lisse.
- Verbindingen leggen: bij nieuwe ontwikkelingen in Lisse wordt gekeken of de verbinding tussen de vier landschappen in de gemeente (dorp, landgoed, bollen en polder) versterkt kunnen worden.
- Herstructurering stedelijk gebied: door de grote opgaven op het gebied van wonen in Lisse en de beperkte beleidsruimte, is zuinig omgaan met de beschikbare ruimte, geboden. De gemeente kiest voor inbreiden én herstructureren om Lisse leefbaar en dynamisch te houden.
- Herstructurering en medegebruik landelijk gebied: door de beperkte ruimte binnen het stedelijke gebied en de beschermde status van het Landgoed, zullen functies als natuur, landschap, recreatie en toerisme vooral een plek moeten krijgen in het bollengebied en de polder.
- Versterken imago Lisse: centrum van de Bollenstreek Lisse ontleent haar imago als centrum van de Bollenstreek aan de Keukenhof en de bollenvelden. Het imago van Lisse kan echter nog versterkt worden door ook langs de doorgaande weg en in het centrum van Lisse relaties te leggen met het bollenimago.



Afbeelding: uitsnede van de kaart behorend bij de structuurvisie van Lisse. Het bestemmingsplangebied maakt op deze kaart onderdeel uit van de ontwikkelingslocatie Geestwater. Tevens is het plangebied gelegen binnen de 20Ke-contour.

In de visie wordt gesteld dat de woningbouwopgave van Lisse tot 2020 is afgestemd op de regio. Niet alleen op ontwikkelingen in Hillegom, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen, maar juist ook op de Haarlemmermeer. Vanwege de beperkte fysieke uitbreidingsruimte zet Lisse in 2020 vooral in op bijzondere woonvormen in de kern en het buitengebied. Het accommoderen van de eigen woningbouwbehoefte en een bescheiden groei is daarbij het belangrijkste uitgangspunt. Vermeld wordt dat dit mogelijk op bepaalde locaties een heroriëntatie zal vragen van de rode contour.

De eigen woningbouwbehoefte wordt, zo vermeldt de visie, in 2020 gekenmerkt door vergrijzing en vergroening. De bijzondere woonvormen in het buitengebied vormen een aanvulling op de meer stedelijke woonmilieus van Lisse zelf en de woonmilieus bosrijk wonen en waterrijk wonen in de Haarlemmermeer. Deze woningen kenmerken zich door kleinschaligheid en een bouwstijl die past bij het landschappelijke karakter, bijvoorbeeld in de vorm van een landgoedachtige setting en buitenplaatsen. De realisatie van woningen in het buitengebied vindt vooral plaats op vrijkomende bedrijfskavels, vrijkomende bollenschuren en bij herstructurering van bestaande woonkavels. Het productieareaal en het bosland worden daarbij zoveel mogelijk gerespecteerd en in hun waarde gelaten. Het toevoegen van woningen in dit gebied vergt een zeer zorgvuldige inpassing.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van woning met bijgebouwen juridisch planologisch mogelijk. Het bestemmingsplangebied betreft een herstructureringslocatie, waarbij de nieuwe ontwikkelingen kleinschaliger van omvang zullen zijn dan de bestaande bebouwing. Het bouwplan dat ten grondslag ligt aan voorliggend bestemmingsplan gaat uit van een landelijke bouwstijl voor de betreffende gebouwen, waarbij het volume wordt afgestemd op de bestaande volumes in de omgeving. Het bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in de gemeentelijke visie.

Beleidsnota Wonen in buitengebied Lisse 2009

De gemeente wenst meer duidelijkheid te bieden over het wonen in het buitengebied en over de beleidsregels die de gemeente hierbij hanteert. Vanwege de veranderingen in het landelijk gebied en functieverschuivingen komt de woonfunctie steeds vaker voor in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Met de nota 'Wonen in het buitengebied' biedt de gemeente de burger het kader waaraan woningen in het buitengebied dienen te voldoen. De nota legt daarbij de maximaal toegestane inhoudsmaat van woningen vast en de maten van bijbehorende bijgebouwen. Verder worden regels gesteld aan de bouwhoogten en de uitbreiding van bestaande woningen in het buitengebied. Relevante regels in relatie tot voorliggend bestemmingsplan zijn:

- de maximale inhoud van een nieuwe woning mag 750 m³ zijn;
- voor woningen (hoofdgebouw) in het buitengebied geldt een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter;
- voor aanbouwen geldt dat de goothoogte maximaal de hoogte van de verdiepingsvloer mag bedragen tot ten hoogste 3 meter, de maximum bouwhoogte van een aanbouw bedraagt 6 meter;
- voor vrijstaande bijgebouwen geldt: maximum goothoogte 3,3 meter, maximum bouwhoogte 6 meter;

- maximum oppervlakte aan bijgebouwen 50 m² .

Naast de gegeven maten wordt als belangrijke doelstelling in de nota gesteld het behoud en herstel van landschappelijke kwaliteiten en het versterken van de identiteit en eigenheid van het buitengebied.

Het voorliggend bestemmingsplan sluit aan bij het gestelde in de beleidsnota.

Waterplan Lisse 2008-2012

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

Het Waterplan is een integraal plan. De uitdrukking 'integraal' heeft hierbij twee betekenissen. Enerzijds als samenhangend beleid op het gebied van oppervlaktewater, grondwater en riolering, zowel wat betreft waterkwantiteit als kwaliteit. Anderzijds als afstemming voor bij het water betrokken functies, zoals (natte) natuur, ruimtelijke ordening, recreatie en leefomgeving.

De ontwikkeling die met voorliggende bestemmingsplan juridisch-planologisch wordt mogelijk gemaakt is in lijn met het gestelde in het waterplan. In paragraaf 4.2 wordt nader op het aspect water ingegaan.

Archeologische beleidskaart en Nota Archeologiebeleid (2008)

De gemeente Lisse heeft in samenwerking met de gemeenten Hillegom en Noordwijkerhout een archeologische vindplaats- en verwachtingenkaart laten opstellen, die de basis vormt voor het gemeentelijk archeologiebeleid.

De archeologische verwachtingskaart laat zien waar welke archeologische resten voorkomen of zijn te verwachten. Met de term 'archeologische verwachting' wordt de verwachte dichtheid aan archeologische resten in een gebied tot uitdrukking gebracht. Hoe hoger de verwachting, hoe groter de (verwachte) dichtheid.

De beleidsnota geeft een eerste aanzet voor het formuleren van het gemeentelijk archeologisch beleid, en inventariseert wat er in deze 'overgangsfase' door de gemeente Lisse op het gebied van de archeologische monumentenzorg geregeld dient te worden.

Het bestemmingsplan is in lijn met het archeologische beleid van de gemeente. In paragraaf 4.5 wordt een nadere toelichting in relatie tot het aspect archeologie gegeven.

Bomenbeleidsplan (2014)

Het bomenbeleidsplan is door de gemeente Lisse in samenwerking met Bomenwacht Nederland B.V. opgesteld. De gemeenteraad heeft het plan op 28 mei 2014 vastgesteld.

In het plan wordt gesteld dat de gemeente ernaar streeft om haar bomenbestand en -beheer kwalitatief goed op orde te hebben en blijvend te versterken. Met het bomenbeleidsplan kan de gemeente besluitvormingsprocessen helder, eenduidig en goed onderbouwd inzetten en een leefbare omgeving creëren waar mensen een positief welbevinden ervaren.

Het bomenbeleidsplan heeft vrijwel uitsluitend betrekking op de gemeentelijke bomen van Lisse en gaat uit van een tweeledige doelstelling, namelijk:

- 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 bomenbestand te kunnen realiseren.

Hiertoe worden de bomen ingedeeld in 3 statuscategorieën: waardevolle bomen, structuurbomen, en functionele bomen. Daarmee wordt een gedifferentieerde boombescherming met ruimte voor vernieuwing mogelijk. Het aan het bomenbeleidsplan gekoppelde uitvoeringsprogramma vormt een stappenplan voor een nieuw vastgesteld beleid rondom bomen.

De ontwikkeling die op basis van voorliggend bestemmingsplan juridisch planologisch wordt mogelijk gemaakt is in lijn met het bomenbeleidsplan.

HOOFDSTUK 4: ONDERZOEK

4.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

4.2 Water

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw" ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de "watertoets" toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen in strijd met het bestemmingsplan", te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Conclusie

Het bestemmingsplan gaat uit van een vermindering van de aanwezige bebouwing/verharding ten opzichte van de bestaande situatie. Ook heeft het bestemmingsplan geen gevolgen voor watergangen of oppervlaktewater. Het bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro toegezonden aan het Hoogheemraadschap Rijnland, waarbij het hoogheemraadschap heeft aangegeven akkoord te zijn met het bestemmingsplan.

4.3 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

De gronden ter plaatse van het plangebied zijn reeds lange tijd voor agrarische en woondoeleinden in gebruik geweest. Op basis van voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuwe woning toegestaan, hetgeen gepaard zal gaan met bodemroerende activiteiten.

Om de geschiktheid van de bodem voor het beoogde gebruik te toetsen is door onderzoeksbureau Linge milieu bv een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 uitgevoerd. In het onderzoeksrapport (d.d. 2 december 2014) wordt geconcludeerd dat de geroerde en kleiige bovengrond van het terrein met één uitzondering licht verontreinigd is met enkele metalen en PAK. De uitzondering betreft lood in de bovengrondmengmonsters van vijf boringen rond de bestaande woning. Het loodgehalte in de bovengrond van boringen rond de schuur is net boven de achtergrondwaarde verhoogd. Aannemelijk is dat er een relatie bestaat tussen het puin in de bovengrond en de aanwezigheid van metalen. Ook in een eerder onderzoek uit 2004 zijn verhoogde waarden aangetroffen, welke door de Omgevingsdienst West-Holland niet als een belemmering werden beschouwd voor het gebruik van de betreffende woning. Deze conclusie wordt met het onderzoek van Linge milieu b.v. overgenomen. Gesteld wordt dat de kans gering is dat er meer dan 25m³ sterk met lood verontreinigde grond (het criterium voor een Ernstig geval van Verontreiniging) aanwezig is.

De omgevingsdienst heeft met betrekking tot bovenstaand onderzoek opgemerkt dat er aangaande de mengmonsters geen verdere analyse heeft plaatsgevonden. In één van de twee mengmonsters van de bovengrond is destijds een loodgehalte gemeten hoger dan de tussenwaarde. Dit mengmonster had aansluitend moeten worden uitgesplitst. Op verzoek van de opdrachtgever van destijds is het onderzoek echter afgerond zonder verdere analyses. Aanleiding voor de beoordeling door de Omgevingsdienst was de aanvraag voor een vergunning voor sloop en nieuwbouw op de locatie. In dat kader is de overschrijding van de tussenwaarde niet acceptabel. Daarom is in overleg met betrokkenen in april 2015 nader onderzoek uitgevoerd, bestaande uit het plaatsen van aanvullende boringen, separaat geanalyseerd op lood. Doel van het aanvullend onderzoek is het kunnen doen van een uitspraak over de eventuele aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de grond, zoals omschreven in de Wet bodembescherming. Het criterium daarvoor is ten minste 25 m³ aaneengesloten sterk verontreinigde grond (boven de interventiewaarde). Voor het aanvullend onderzoek zijn 14 boringen verdeeld over het terrein, tot een diepte van tenminste 0.5 m-mv. Deze zijn genummerd in een 100-serie, als vervolg op het eerdere onderzoek. Vijf boringen zijn op de locaties gezet van de boringen uit 2014, die opgemengd waren in het verontreinigde mengmonster. Daarnaast zijn er nog 9 boringen geplaatst om eventueel afwijkende grond of puin vast te stellen elders op de locatie. Als uitkomst van het onderzoek wordt gesteld dat in de geroerde bovengrond rond de woning aan de Rooversbroekdijk 88 voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket een interventiewaarde wordt overschreden. Van saneringsnoodzaak of actuele risico's voor de volksgezondheid is derhalve geen sprake.

Geconcludeerd wordt dat uit het onderzoek geen belemmering voor het gebruik van de bodem voortkomt.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar.

4.4 Ecologie

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

Ten behoeve van de bescherming van ecologische waarden is een tweetal wetten van toepassing. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn regels opgenomen die van toepassing zijn op gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten). De bescherming van planten- en diersoorten is geregeld in de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebiedsbescherming. Op grond van deze gebieden vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998. De bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is geregeld via de Provinciale Verordening Ruimte. Wanneer er ruimtelijke ontwikkelingen in de EHS plaatsvinden, geldt het nee, tenzij-principe.

- *Natura 2000-gebied*

Het plangebied ligt niet binnen of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. Het voorliggende bestemmingsplan heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebieden.

- *Ecologische Hoofdstructuur*

Het bestemmingsplangebied maakt geen onderdeel uit van of bevindt zich niet in de nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur. Het voorliggende bestemmingsplan heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de instandhouding of realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur.

- *Weidevogelgebieden*

De belangrijke weidevogelgebieden in Zuid-Holland betreffen de (overwegend) graslandgebieden buiten de EHS waarin op grond van recente gegevens hoge tot zeer hoge dichtheden van weidevogels voorkomen (>35 broedparen per 100 ha). Indien door een nieuw plan, project of initiatief de wezenlijke kenmerken en waarden van een belangrijk weidevogelgebied significant worden aangetast dan dient, op grond van de Verordening Ruimte 2014 van de provincie, de schade van de ingreep gemitigeerd en/of gecompenseerd te worden. Voorliggend plangebied ligt niet op gronden die zijn aangeduid als belangrijk weidevogelgebied en heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor het functioneren van belangrijke weidevogelgebieden.

- *Strategische reservering natuur*

De gebieden in de strategische reservering natuur zijn weergegeven op de kaart EHS en strategische reservering natuur in de Verordening Ruimte. In deze gebieden zijn in principe geen nieuwe plannen, projecten en initiatieven toegestaan die de mogelijkheden voor het

instandhouden en ontwikkelen van de wezenlijke kenmerken en waarden, en dan met name van de internationale natuur- en/of waterdoelen, significant beperken. Voorliggend plangebied ligt niet op gronden die zijn aangeduid als 'strategische reservering natuur' en heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de doelstellingen hieromtrent.

- *Karakteristieke landschapselementen*

Kleine landschapselementen dragen in hoge mate bij aan de kwaliteit en herkenbaarheid van het landschap. De ruimtelijke spreiding van deze elementen en de onderlinge samenhang vertellen over de historie van het landschap. Het gaat veelal om elementen van betrekkelijk geringe omvang maar met waarde en betekenis in het grotere geheel van het landschap. De ruimtelijke samenhang is van wezenlijke betekenis voor de rol van landschapselementen in de kwaliteit van het landschap. Compensatie van landschapselementen is aan de orde als door een ingreep een landschapselement geheel of grotendeels wordt verwijderd of wordt aangetast. Dit is vastgelegd in de beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland (2013).

Voorliggend plangebied bevat geen karakteristieke landschapselementen en heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor karakteristieke landschapselementen.

Soortenbescherming

Soortenbescherming wordt gewaarborgd door de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet beschermt alle in het wild levende soorten, waarbij onderscheid is gemaakt in verschillende beschermingscategorieën. Daarnaast zijn alle broedende vogels, hun broedplaatsen en de functionele omgeving van de broedplaatsen beschermd tijdens de broedperiode. Van een aantal vogelsoorten zijn de vaste rust- en verblijfplaatsen en de functionele omgeving jaar rond beschermd. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- rust- en verblijfsplaatsen. Naast de verbodsbepalingen geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht. Deze zorgplicht, die voor iedereen geldt, houdt in dat nadelige gevolgen zoveel mogelijk moeten worden voorkomen.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een woning met bijgebouwen mogelijk. Uitvoering van deze ontwikkelingen impliceert de sloop van de bestaande opstallen en terreinaanpassingen, zoals de kap van bomen en het omwoelen van gronden. In het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is derhalve door Blom Ecologie onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna ter plaatse. In het onderzoeksrapport (d.d. 30 maart 2015) wordt geconcludeerd dat uitgesloten kan worden dat de ruimtelijke ingrepen tot negatieve effecten op beschermde flora en fauna leiden, mits enkele mitigerende maatregelen ten aanzien van amfibieën en vogels worden genomen.

Zo wordt gesteld dat er in de streek rugstreeppadden voorkomen, die zich vaak in zogenaamde pionierssituaties vestigen. Het plangebied is in de huidige situatie ongeschikt voor de rugstreeppad. Voorkomen moet worden dat er binnen het projectgebied tijdens de sloop- en bouwperiode plaatsen worden gecreëerd die geschikt zijn als voortplantingslocatie voor de soort. Voorkomen moet worden dat langdurige plassen als gevolg van regenval ontstaan, waarin de padden zich kunnen vestigen. Als mitigerende maatregelen wordt voorgesteld om het terrein tijdens de werkzaamheden voortdurend te egaliseren en bouwpuin/zand direct af te voeren. Ook wordt geadviseerd om de werkzaamheden buiten de voortplantingsperiode (maart/augustus) uit te voeren. Als deze maatregelen praktisch niet uitvoerbaar zijn dan wordt geadviseerd om het

terrein uit te rasteren met een amfibieënscherm. Mits deze maatregelen worden toegepast kunnen negatieve effecten op zwaarder en strikt beschermde amfibieën en reptielen worden uitgesloten.

Met betrekking tot vogels geldt dat er ter plaatse van het plangebied populieren en heesters staan die als geschikte foerageerlocaties voor algemene stad- en tuinvogels gelden. In het onderzoek wordt geen aanleiding gezien om de locatie als jaarrond beschermd gebied aan te merken. Wel dienen ingrepen buiten het broedseizoen plaats te vinden (15 maart-15 juli) om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen. Mits bovenstaande maatregelen in acht worden genomen zijn negatieve effecten op (broed)vogels uitgesloten.

Afbeelding: aanbevelingen die in het ecologisch onderzoek worden gedaan teneinde negatieve gevolgen op aanwezige beschermde flora en fauna te voorkomen.

Aanbevelingen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- In verband met verstoring van aanwezige dieren worden de werkzaamheden zoveel mogelijk overdag uitgevoerd.
- Ten aanzien van broedvogels dienen de werkzaamheden buiten de kwetsbare periode te worden uitgevoerd c.q. opgestart. Het broedseizoen betreft indicatief de periode 15 februari t/m 15 augustus. Indien de werkzaamheden om moverende redenen in het broedseizoen plaatsvinden dient, alvorens deze uitgevoerd worden, door een ter zake deskundige te worden vastgesteld of er broedende vogels of nesten aanwezig zijn. De deskundige geeft aan welke maatregelen eventueel van toepassing zijn.
- Ten aanzien van rugstreeppad geldt dat de soort gedurende de sloop en ontwikkeling de locatie kan bevolken (zie voor meer info bijlage 2). In de periode april t/m augustus/september dient te worden voorkomen dat er potentiële voortplantingswateren ontstaan door het terrein voortdurend te egaliseren en met name de delen waar niet gewerkt wordt. Grondwerkzaamheden worden zoveel als mogelijk aaneengesloten uitgevoerd. In het gehele jaar maar met name in de periode oktober t/m maart dient het ontstaan van potentiële verblijf- en overwinteringslocaties te worden vermeden. Hopen puin en ander sloopafval dienen direct te worden afgevoerd of afgedekt met wegendoeck. Een alternatief voor bovenstaande werkwijze is gehele uitrastering van de gehele werklocatie middels een amfibieënscherm. Welke werkwijze wordt toegepast is ter beoordeling aan de uitvoerend partij. Indien ondanks de zorgvuldige aanpak rugstreeppadden worden aangetroffen moeten de werkzaamheden worden gestaakt. Een ter zake deskundige geeft op welke wijze de werkzaamheden hervat kunnen worden.

Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet. Wel komen binnen en rond het plangebied beschermde soorten voor. Mits gewerkt wordt zoals aanbevolen (zie kader) leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (Art. 75) aangevraagd te worden.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient men te allen tijde rekening te houden met de in de Flora- en faunawet opgenomen Algemene Zorgplicht (Art. 2). De Zorgplicht houdt in dat schadelijke effecten aan planten en dieren door menselijk handelen tot een minimum beperkt moeten worden. Hier zal aan worden voldaan.

Conclusie

Initiatiefnemer zal de mitigerende maatregelen opvolgen, waarmee het bestemmingsplan in relatie tot het aspect flora en fauna uitvoerbaar is.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden, welke geïntegreerd is in de Monumentenwet 1988. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische goed in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

De gemeente Lisse heeft in samenwerking met de gemeenten Noordwijkerhout en Hillegom een archeologische vindplaats- en verwachtingenkaart (2008) laten opstellen, die de basis vormt voor het gemeentelijk archeologiebeleid. De archeologische verwachtingskaart laat zien waar welke archeologische resten voorkomen of zijn te verwachten. Met de term 'archeologische verwachting' wordt de verwachte dichtheid aan archeologische resten in een gebied tot uitdrukking gebracht. Hoe hoger de verwachting, hoe groter de (verwachte) dichtheid.

Conform de archeologische waarden- en beleidskaart van gemeente Lisse geldt ter plaatse van het bestemmingsplangebied een lage archeologische verwachting. Voor dergelijke gebieden geldt geen archeologische onderzoeksverplichting.

Conclusie

Het bestemmingsplan leidt niet tot negatieve effecten op bestaande en te verwachten cultuurhistorische en archeologische waarden. Het bestemmingsplan is daarmee in relatie tot het aspect cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

4.6 Geluid

Verkeerslawaaï

Op basis van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd binnen de geluidzone van wegen die op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder zijn gezoneerd. Dit betreft wegen waar een maximumsnelheid van meer dan 30 kilometer per uur geldt. De geluidbelasting ten gevolge van een zoneplichtige weg mag ter plaatse van de gevel van een woonfunctie of andere geluidgevoelige bestemmingen conform artikel 82 van de Wgh ten hoogste 48 dB bedragen (voorkeursgrenswaarde). Indien de geluidbelasting ten gevolge van één van de gezoneerde wegen afzonderlijk hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, kan er per weg een hogere grenswaarde worden aangevraagd.



Afbeelding: langs het plangebied loopt de Rooversbroekdijk. Deze weg verbindt de bebouwde kom van Lisse met de Heereweg. Ter plaatse geldt een maximum snelheid van 60 km/u.

Voorliggend bestemmingsplan maakt een nieuwe geluidgevoelig object, namelijk een woning, mogelijk binnen de geluidzones behorend bij de Rooversbroekdijk en de Ruishornlaan. Het betreft hier doorgaande wegen waarop een maximum snelheid geldt van meer dan 50 km/u.

Beschouwing

Door onderzoeksbureau Windmill is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de te realiseren woning als gevolg van het wegverkeer op de Rooversbroekdijk, Ruishornlaan en de 2e Poellaan. De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. Een gedeelte van de Rooversbroekdijk heeft een 30 km/uur-zone en derhalve niet voorzien van een zone. De geluidbelasting van dit gedeelte van de Rooversbroekdijk is wel inzichtelijk gemaakt in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Rooversbroekdijk ten hoogste 53 dB bedraagt na aftrek van de correctie zoals bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidhinder en daarmee de voorkeursgrenswaarde (48 dB) ter plaatse van de zuidgevel en westgevel overschrijdt. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt ter plaatse van de noord- en oostzijde wel gerespecteerd. Tevens wordt bij alle gevels de maximale ontheffingswaarde (53 dB) gerespecteerd.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de 2e Poellaan bedraagt ten hoogste 38 dB na aftrek van de correctie zoals bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidhinder. De voorkeurgrenswaarde (48 dB) wordt ruimschoots gerespecteerd.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Ruishornlaan bedraagt ten hoogste 38 dB na aftrek van de correctie zoals bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidhinder. De voorkeurgrenswaarde (48 dB) wordt ruimschoots gerespecteerd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de gecumuleerde geluidbelasting (exclusief de aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder) berekend vanwege de beschouwde wegen en de in de nabijheid gelegen 30 km/uur-wegen. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt ten hoogste 58 dB. De geluidbelasting ter plaatse van de woning wordt derhalve alleen bepaald door het wegverkeer op de Rooversbroekdijk. Hiermee is het woon- en leefklimaat te classificeren als “matig” overeenkomstig de methode Miedema.

Om de geluidbelasting ten gevolge van de Rooversbroekdijk ter plaatse van het plan te verlagen kunnen in theorie maatregelen worden getroffen. Maatregelen kunnen enerzijds bestaan uit het toepassen van bronmaatregelen, zoals het terugdringen van de verkeersintensiteit, het toepassen van een stiller wegdektype en het verlagen van de maximum snelheid ter plaatse en anderzijds uit het toepassen van overdrachtsmaatregelen door het plaatsen van een scherm of een wal en/of het toepassen van maatregelen bij de ontvanger, zoals dove gevels en het integreren van schermen in de gevel. Dergelijke maatregelen zijn echter vanuit stedenbouwkundig, dan wel financieel, oogpunt niet wenselijk en onredelijk.

De gemeente wordt derhalve verzocht om een hogere grenswaarde te verlenen overeenkomstig de rekenresultaten van het akoestisch onderzoek. Het algemeen bestuur van de Milieudienst West-Holland heeft een hogere waardenbeleid vastgelegd in de ‘Richtlijnen voor het vaststellen van hogere grenswaarden in het kader van decentralisatie van de hogere-grenswaarden-procedure Wet geluidhinder’, versie 2013. In deze Richtlijnen is een aantal specifieke voorwaarden en criteria vastgelegd waaraan een hogere waarde wordt getoetst. Aan de ontheffingscriteria en voorwaarden uit het betreffende geluidbeleid wordt voldaan. De maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder wordt niet overschreden.

Conclusie

De gemeente wordt gevraagd om een Besluit Hogere Waarden vast te stellen. Dit besluit wordt als ontwerp tegelijkertijd met dit ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Na het verlenen van een hogere waarde voor de van toepassing zijnde woning vormt het aspect geluid vanwege de omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan.

4.7 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van herstructurering van een agrarische kavel tot woonkavel. De herstructurering impliceert sloop van bestaande agrarische opstallen en een bestaande woning. Met voorliggend bestemmingsplan wordt één (vervangende) woning mogelijk gemaakt. De ontwikkeling die op basis van het bestemmingsplan wordt toegestaan zal derhalve geen noemenswaardige extra belastende gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en kan worden gekwalificeerd als in Niet in betekenende mate. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

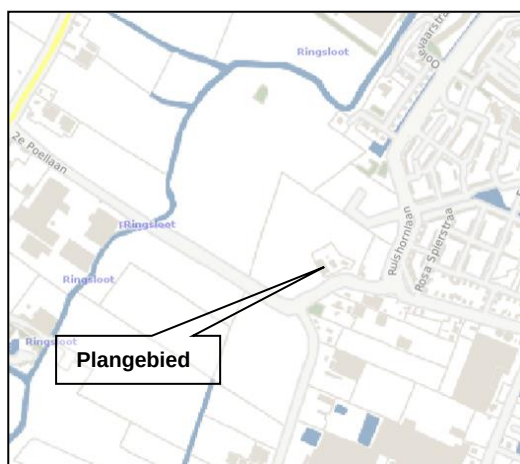
4.8 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.



Afbeelding: uitsnede van de risicokaart ter plaatse van het plangebied. Zichtbaar is dat er in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Conclusie

Op basis van de risicokaart (www.risicokaart.nl) wordt geconcludeerd dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen zijn. Aanvullend onderzoek (verantwoording) in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is niet noodzakelijk.

Het plangebied valt niet binnen de zonering van een transportroute van vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor en/of water. Nader onderzoek in het kader van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is derhalve niet noodzakelijk.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen ondergrondse hogedrukaardgasleidingen. Aanvullend onderzoek (verantwoording) in het kader van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is derhalve niet noodzakelijk.

4.9 Milieuzoneringen

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dienen er bij ruimtelijke plannen waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer. Deze afstanden in B&M zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke

gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Het bestemmingsplangebied kan worden getypeerd als onderdeel van een gemengd gebied. Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom van Lisse. In de omgeving van het plangebied liggen zowel (bedrijfs)woningen als (agrarische) bedrijfsperven. Aan de overzijde van de Rooversbroekdijk bevindt zich een tuincentrum annex bloemenwinkel.

Het tuincentrum is op basis van de SBI-code en de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering in te delen in milieucategorie 2, waarbij een minimaal gewenste afstand van 30 meter (gerekend vanaf de bedrijfsgebouwen) tot gevoelige functies wordt aanbevolen. De woning die op basis van voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt zal ten minste op 30 meter afstand van het tuincentrum worden gerealiseerd. In haar reactie op het principeverzoek aangaande de gewenste ontwikkeling stelt de Omgevingsdienst West-Holland dat deze afstand voldoende groot is en derhalve geen belemmeringen vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Voorts komt de vigerende agrarische bestemming met inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan te vervallen en worden de bestaande agrarische opstallen gesloopt.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

4.10 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. .

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van één woning met bijgebouwen mogelijk op een herstructureringslocatie. Een dergelijk project wordt niet benoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. is niet noodzakelijk.

4.11 Duurzaamheid

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

HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te worden aangetoond.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een particulier initiatief. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan alsmede de bijbehoren leges zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Met de gemeente zal een planschadeovereenkomst worden gesloten. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro is het voorontwerpbestemmingsplan 'Rooversbroekdijk 88, te Lisse' toegezonden aan de volgende overlegpartners:

- gemeente Katwijk
- Brandweer Hollands Midden
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Omgevingsdienst West-Holland
- Provincie Zuid-Holland

Alle benaderde instanties hebben schriftelijke gereageerd en zijn akkoord met het bestemmingsplan. De reacties van de overlegpartners zijn als bijlage bij dit plan gevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, voor een termijn van zes weken, namelijk van 16 juli tot en met 26 augustus 2015, ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

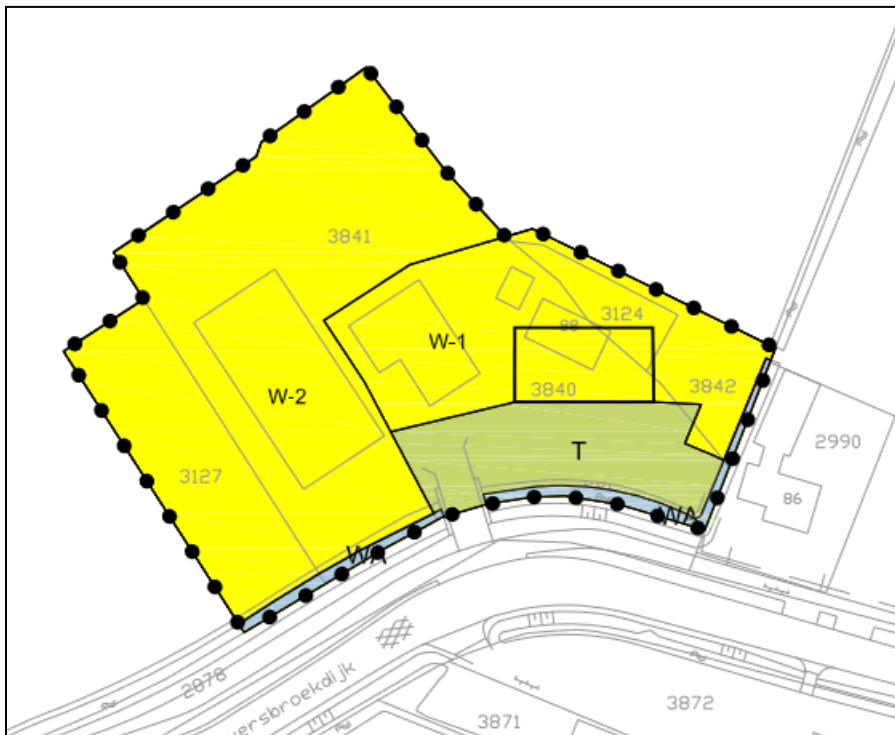
HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1. Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand, regels en een toelichting. Het GML-bestand bevat de verbeelding (plankaart), waaraan de regels zijn gekoppeld. Deze vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

6.2. Verbeelding

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.



6.3. Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel bevat de definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is geregeld op welke manier moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de bestemmingen opgenomen zoals zij gelden ter plaatse van het plangebied.

Tuin (artikel 3)

Dit artikel stelt regels aan de gronden met de bestemming 'Tuin'. In lid 1 wordt aangegeven welke functies op deze gronden mogen worden uitgeoefend. Lid 2 bevat de bouwregels, waarin gesteld wordt dat alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde met inachtneming van de gegeven restricties mogen worden gebouwd. Lid 3 schrijft een verbod voor op het plaatsen van paardenbakken.

Water (artikel 4)

Het artikel geeft gebruiksregels voor de gronden met de bestemming 'Water'. Hier zijn toegestaan: water, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen. In lid 2 is gesteld dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot maximaal 3 meter hoog zijn toegestaan.

Wonen-1 (artikel 5)

Artikel 5 bevat de regels met betrekking tot de gronden met de bestemming 'Wonen-1'. Binnen de gronden met deze bestemming is de nieuwe woning binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak toegestaan. In lid 1 is vermeld dat naast de functie wonen ook bijhorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water, waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen en toegangswegen, zijn toegestaan.

Lid 2 bevat de bouwregels die betrekking hebben op de woning en de bijbehorende bouwwerken en overkappingen. De woning, inclusief aan- en uitbouwen is binnen het bouwvlak toegestaan. Overige gebouwen en bouwwerken mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden opgericht onder de gegevens voorwaarden.

Lid 3 bevat een specifieke gebruiksregel welke voorschrijft dat maximaal 1 woning is toegestaan. Ook worden in dit lid maxima gesteld aan de aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsactiviteiten die binnen de woning zijn toegestaan. In het lid wordt eveneens gesteld dat paardenbakken niet zijn toegestaan binnen de gronden met de bestemming Wonen-1.

Wonen-2 (artikel 6)

In dit artikel worden de regels gegeven voor het gebruik van de gronden met de bestemming 'Wonen-2'. In lid 1 is beschreven dat de gronden benut mogen worden voor wonen, erven, nutsvoorzieningen, tuinen, water, waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen.

Lid 2 bevat de bouwregels waarmee is bepaald dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht van maximaal 3 meter hoog, waarbij voor erfafscheidingen een maximum bouwhoogte geldt van 1 meter.

Lid 3 bevat een nadere eis, welke stelt dat het bevoegd gezag met het oog op de milieusituatie in relatie tot het gebruik van de gronden om een onderzoek naar de bodemkwaliteit kan vragen.

Met lid 4 is bepaald dat paardenbakken niet zijn toegestaan.

Lid 5 bevat een (verbods)regel waarmee bepaald is dat een omgevingsvergunning nodig is voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. De werkzaamheden welke niet zonder vergunning mogen worden uitgevoerd worden genoemd in dit lid, evenals de uitzonderingen hierop.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)

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

Algemene bouwregels (artikel 8)

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen (geen bestemmingsgrenzen zijnde) door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De overschrijding van de bouwgrenzen dient wel beperkt te zijn. Voorts wordt in het tweede lid van dit artikel bepaald dat - indien de maten van gebouwen en bouwwerken zoals aanwezig op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld meer bedragen dan in de bestemmingsregels bepaald – de aanwezige maatvoering als maximum mag worden behouden. Op deze wijze beoogt de gemeente alle legaal gebouwde bouwwerken positief te bestemmen. In het derde lid van dit artikel is een regeling voor ondergrondse bouwwerken opgenomen. Zo is het toegestaan om onder elk hoofdgebouw een kelder tot 3 m diepte te bouwen. Omdat voor (bedrijfs)woningen de inhoudsmaat bepalend is en de gemeente het niet nodig acht ondergrondse bouwwerken hieraan te relateren, is bepaald dat de inhoud van een ondergronds bouwwerk geen invloed heeft op hetgeen bovengronds kan worden gerealiseerd. In het vierde zijn de regelingen voor nadere eisen uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State is gebleken dat wonen in bijgebouwen is toegestaan als dit niet expliciet is uitgesloten. Omdat dit niet gewenst is, wordt in deze gebruiksregel wonen in bijgebouwen uitgesloten. Tevens is onder b een regeling opgenomen om kamerbewoning te voorkomen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

In dit artikel wordt het mogelijk gemaakt om af te wijken van de regel dat bouwgrenzen niet mogen worden overschreden (voor zover deze afwijkingen niet onder de regel 'algemene bouwregels' valt te scharen). Om deze afwijking mogelijk te maken kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om via een omgevingsvergunning af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages. Afwijken op basis van dit artikel is overigens alleen mogelijk wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen. Ten behoeve van het gebruik van bijgebouwen voor het toepassen van mantelzorg, is een algemene afwijkingsregel opgenomen. Het bevoegd gezag kan onder bepaalde voorwaarden toestaan om zelfstandige bijgebouwen voor bewoning in gebruik te laten nemen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 11)

In dit bestemmingsplan is opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen met maximaal 3 meter en waarbij het bestemmingsvlak maximaal 10% mag worden vergroot.

Overige regels (artikel 12)

In andere artikelen wordt verwezen naar bepaalde wettelijke regelingen. Dit artikel regelt de peildatum van deze wetten bij de toepassing van het bestemmingsplan.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening (artikel 13)

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregel aan de orde (artikel 14 en 15).