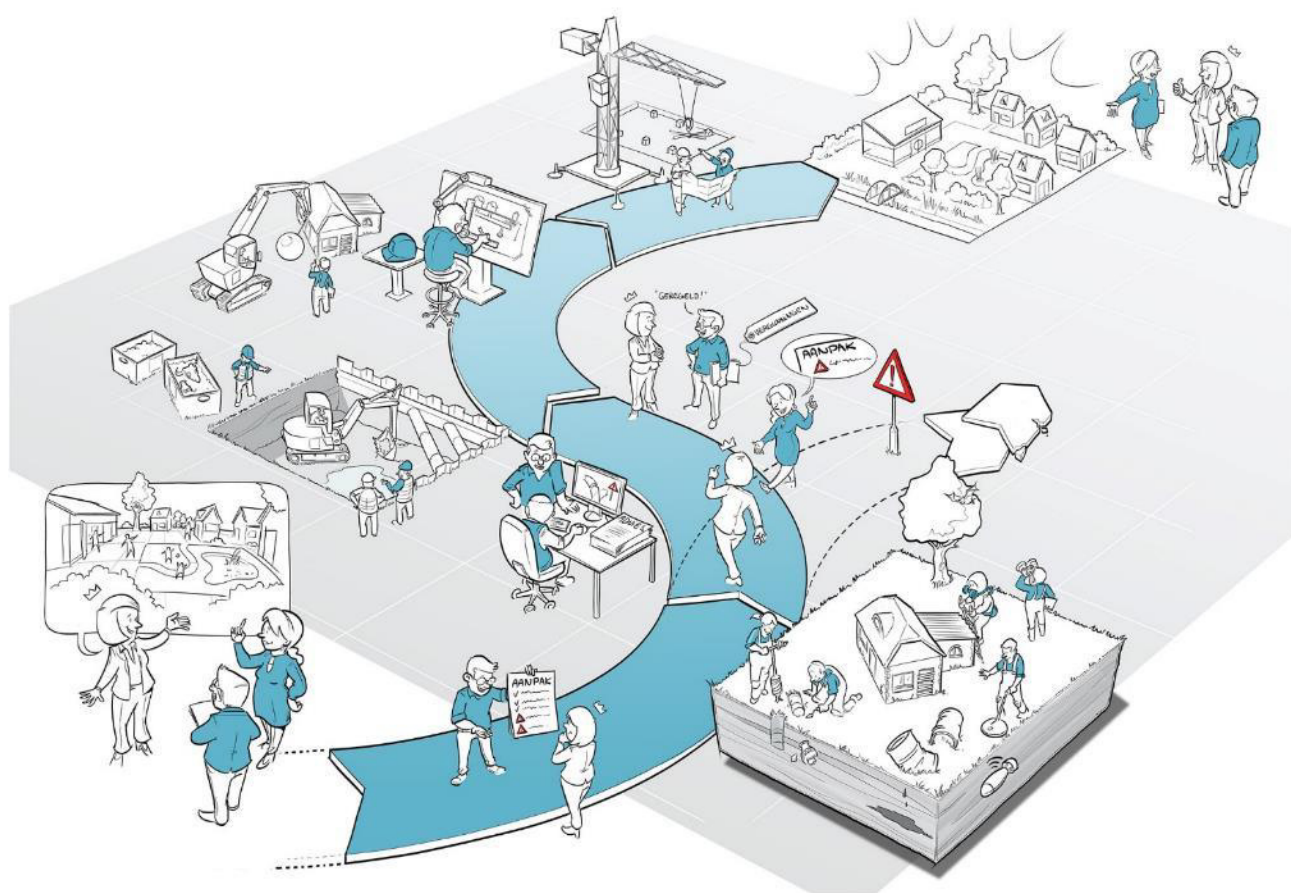


Bestemmingsplan Schoolstraat 5-11, Lisse



Vastgesteld

Bestemmingsplan Schoolstraat 5-11, Lisse

Identificatie	:	NL.IMRO.0553.bpschoolstr5tm11-vax1
Kenmerk	:	A0636-07/BHO/BP
Planstatus	:	Ontwerp [augustus 2022] Vaststelling [25 mei 2023]
Contactpersoon:		Mevr. B. van den Hoed MSc

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

Inhoud toelichting

1.	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging van het projectgebied	7
1.3	Huidige situatie	7
1.4	Vigerend bestemmingsplan	9
1.5	Leeswijzer	10
2.	Beleidskader	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal beleid	12
2.3	Gemeentelijk beleid	13
3.	Planbeschrijving	17
3.1	Planvoornemen	17
3.2	Verkeer en parkeren	18
4.	Milieuaspecten	21
4.1	M.e.r.-beoordeling	21
4.2	Bedrijven en milieuzonering	22
4.3	Geluidhinder	23
4.4	Lichthinder	25
4.5	Luchtkwaliteit	25
4.6	Stikstofdepositie	28
4.7	Externe veiligheid	28
4.8	Bodemgeschiktheid	31
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	32
4.10	Flora en Fauna	33
4.11	Duurzaamheid	35
5.	Watertoets	36
5.1	Wetgeving	36
5.2	Beleid	36
5.3	Beoordeling planvoornemen	38
6.	Juridische aspecten	41
6.1	Inleiding	41
6.2	Opzet van de planregels	41
6.3	Uitleg van de planregels	42
7.	Uitvoerbaarheid	44
7.1	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	44
7.2	Financiële uitvoerbaarheid	44
7.3	Eindconclusie	45
8.	Bijlagen	46

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Schoolstraat in Lisse ter hoogte van nummer 5-11 wordt een appartementencomplex gerealiseerd. Het programma bestaat uit 33 woningen met een bouwhoogte van 3 tot 5 verdiepingen. Het plan voorziet in 19 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden.



Figuur 1: Planvoornemen – SVP

Tabel 1: Gegevens locatie

Plaats	Lisse
Locatie	Schoolstraat nummer 5 - 11
Perceel	Lisse D 6185, 2773, 7853, 2577 en 9112
Aanleiding onderzoek	Sloop en nieuwbouw appartementencomplex
Oppervlakte onderzoeksgebied	1.959 m ²



Figuur 2: Plangebied

1.2 Ligging van het projectgebied

Het plangebied heeft betrekking op de gronden aan de Schoolstraat nummer 5-11, kadastraal bekend als Lisse D 6185, 2773, 7853, 2577 en 9112. Het plangebied ligt in een gebied met zowel maatschappelijke voorzieningen, woningen en gemengde voorzieningen. Ten noorden van het plangebied ligt een basisschool en het dorpscentrum. Ten westen liggen een aantal woningen en bedrijven. Ten zuiden ligt de Agatha kerk en woningen.

1.3 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een horecapand met als bestemming 'Horeca'. Het gaat om het bedrijf De Gewoonste Zaak. Links van dit pand staat een woonhuis, gevolgd door een braakliggend terrein en een woning in gebruik als kraakpand. De eigenaren van De Gewoonste Zaak hebben overeenstemming bereikt om hun zaak te stoppen en het pand te verkopen om plaats te maken voor de ontwikkeling van een appartementencomplex. In de huidige situatie is er grote verscheidenheid aan bebouwingstypen in het gebied. Bovendien is de bouwkundige staat van de gebouwen verouderd. Met het plan om één bouwmassa te realiseren (appartementencomplex) krijgt het plangebied een rustigere uitstraling die stedenbouwkundig beter past op deze locatie. Ook de functie wonen is meer passend in dit deel van het centrum van Lisse. Onderstaande foto's geven een impressie van de huidige situatie.



Figuur 3: Impressie van het plangebied in de huidige situatie



Figuur 4: Ligging van het plangebied, geprojecteerd op een deel van de topografische gemeentekaart van Lisse

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het huidige bestemmingsplan 'Centrum Lisse 2011' (NL.IMRO.0553.bpcentrumlisse2011-ohx1). Het bestemmingsplan maakt de bestemmingen 'Wonen', 'Horeca', 'Maatschappelijk' en 'Tuin' mogelijk. Wonen voorziet in woningen, aan-huis-gebonden beroepen en bijbehorende voorzieningen zoals parkeren. Horeca voorziet onder andere in horecabedrijven, waterhuishoudkundige doeleinden en nutsvoorzieningen. Maatschappelijk voorziet onder andere in maatschappelijke voorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, nutsvoorzieningen en ondergeschikte horeca. Tuin voorziet in tuinen.

Binnen het plangebied zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting 2' en 'Waarde – Archeologische verwachting 4' aanwezig.



Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplan rondom plangebied

Strijdigheid met het bestemmingsplan

De voorgenomen plannen passen qua omvang en functie niet binnen het huidige bestemmingsplan. De bestemming 'Wonen' dient toegevoegd te worden aan de noordoost kant van het plangebied. Daarnaast dient er een bouwvlak te komen die het grootste deel van het plangebied beslaat.

De beoogde aanpassingen passen niet binnen de regels uit het huidige bestemmingsplan 'Centrum Lisse 2011'. Aangezien een appartementencomplex gerealiseerd zal worden en de horeca-activiteiten worden gestaakt, is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig.

Om de ontwikkeling van het nieuwe gewenste bouwvlak en terreininrichting in juridisch-planologische zin mogelijk te maken, dient er een nieuw bestemmingsplan voor de locatie opgesteld te worden. Dit document voorziet daarin.

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling, zodat binnen de kaders van dit plan enige flexibiliteit bestaat om de geplande ontwikkeling te realiseren. De toelichting voorziet in een nadere onderbouwing van de juridisch bindende stukken, de planregels en de verbeelding. De regeling geschiedt door middel van bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 3) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 5). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Hoofdstuk 2 beschrijft het beleidskader met relevant beleid voor dit planvoornemen. Er wordt onder andere gekeken naar het Rijks-, provinciaal, regionaal en het gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 gaat in op het te realiseren plan met aandacht voor diverse specifieke onderdelen. Hoofdstuk 4 behandelt de relevante omgevingsaspecten en biedt verantwoording waarom dit plan ruimtelijk gezien passend is op deze locatie. Hoofdstuk 5 beschrijft de watertoets.

De juridische beschrijving en de uitvoerbaarheid worden behandeld in respectievelijk hoofdstuk 6 en 7.

De systematiek van de planopzet sluit aan bij de gangbare landelijke systematiek voor de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012).

2. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste en relevante beleidsstukken beschreven die raakvlakken hebben met het planvoornemen.

2.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie

Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Dit zal grote impact hebben op de ruimtelijke ordening. Er wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een Stedelijk Netwerk Nederland. Een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's waarbij het potentieel van heel Nederland benut wordt.

Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking verbeteren we niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad.

De belangrijkste keuzes die de rijksoverheid voorziet zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit;
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie;
- Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden;
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen.

Barro

Het Barro richt zich op de doorwerking van het nationaal belang in de gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van de belangen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onder Artikel 3.1.6. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden. De ladder houdt in dat de behoefte aan stedelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel moeten worden afgestemd binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van deze ontwikkeling en dat deze waar mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moet worden. Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat deze vanaf 12 woningen Ladderplichtig zijn. Indien een ontwikkeling ladderplichtig is dienen de volgende treden doorlopen te worden:

1. Is er een regionale behoefte?
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied.
3. Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

Beoordeling rijksbeleid

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Ook het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) doet geen specifieke uitspraken ten aanzien van het voorliggende projectgebied.

Beoordeling ladder voor duurzame verstedelijking

Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat deze vanaf 12 woningen Ladderplichtig zijn. Derhalve is onderhavig initiatief met 33 appartementen ladderplichtig.

Uit het 'Woonprogramma Lisse 2020-2024' en de 'Woningbehoefteraming 2019' van de Provincie Zuid-Holland blijkt dat de regionale behoefte groot is. In Holland Rijnland – Noord is de gewenste toename van woningen 3.200 in de periode 2020-2025. In het 'Woonprogramma Lisse 2020-2024' wordt gesproken over een behoefte van 810 woningen. In aanvulling hierop is onderstaande tabel uit het woonprogramma overgenomen, waarin per prijsklasse de woningbehoefte is weergegeven. Op trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking kan dus volmondig 'ja' geantwoord worden. Daarnaast wordt de regionale behoefte opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied.

Tabel 2: Woningbehoefte in Lisse, naar prijsklassen (2018-2040) bron: Woningmarktonderzoek RIGO (2019)

Koopprijsklassen	2018-2030	2030-2040	2018-2040
Tot €250.000	+60	-90	-30
€250 tot 400.000	+320	+10	+330
Vanaf €400.000	+240	+110	+350
Totaal koop	+620	+30	+650
Huurprijsklassen	2018-2030	2030-2040	2018-2040
Tot aftoppingsgrens	+140	-70	+70
Vanaf aftoppingsgrens	+50	0	+50
Totaal huur	+190	-70	+120
Totaal huur en koop	+810	-40	+770

Conclusie rijksbeleid

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Ook het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) doet geen specifieke uitspraken ten aanzien van het voorliggende projectgebied. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het nationale beleidskader

2.2 Provinciaal beleid

In het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Beide documenten zijn op 20 februari 2019 vastgesteld. Deze oorspronkelijke documenten worden gebruikt ter beschrijving van het provinciaal beleid, tenzij een latere wijziging van toepassing is.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie bestaat in hoofdlijn uit de volgende onderdelen:

- Een introductie op het omgevingsbeleid, waarin opgenomen de kaartbeelden en de beschrijving van de ruimtelijke structuur;

- De ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid met ambities en sturing. De provincie geeft hierin aan een uitnodigend perspectief te bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie bevat de volgende wettelijk verplichte plannen:

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

Omgevingsverordening

De beleidskeuzes uit de Visie, werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het plangebied is niet specifiek benoemd in één van de 17 kaarten van de verordening.

Conclusie provinciaal beleid

Door de realisatie van een nieuw appartementencomplex wordt de bestaande ruimte beter benut. Daarnaast is er binnen de provincie voldoende vraag naar dergelijke woningen. Hierdoor is er geen strijdigheid met het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Lisse 2040

Op 26 augustus 2021 is de ontwerp Omgevingsvisie Lisse 2040 gepubliceerd met identificatie NL.IMRO.0553.OmgVisieLisse2040-onx1. In de omgevingsvisie is omschreven wat voor gemeente Lisse in de toekomst wilt zijn en de weg naar 2040. De omgevingsvisie loopt voorop op de Omgevingswet die in de loop van 2022 in werking zal treden. De omgevingsvisie brengt sociaal-maatschappelijke thema's die raakvlak hebben met de fysieke leefomgeving bij elkaar. Met de omgevingsvisie wil Lisse:

- De leefomgeving laten bloeien;
- Leren, werken en ondernemen met oog op de toekomst;
- Dorps wonen in het centrum van de Bollenstreek;
- Iedereen een leven lang laten floreren; en
- Duurzaam zijn.

Onder de omgevingsvisie zijn drie ambities opgesteld onder 'dorps wonen in het centrum van de bollenstreek':

1. Ruimte bieden aan een gevarieerde woningvraag;
2. Woonwijken en woningen klaar voor de toekomst;
3. Lang zelfstandig wonen als onderdeel van de gemeenschap.

Door de realisatie van een appartementencomplex in een wijk met veel eengezinswoningen en maatschappelijke functies wordt op deze ambities aangesloten. Er wordt een variatie in

woonvormen aangeboden en door de nabijheid van maatschappelijke functies en gelijkvloerse appartementen kunnen ook ouderen onderdeel blijven van de gemeenschap.

Toekomstvisie Lisse 2030

De toekomstvisie Lisse is vastgesteld op 30 november 2017. Wonen en duurzaamheid zijn belangrijke opgaven van de gemeente. Er zijn vier thema's gecreëerd om Lisse te versterken:

- Duurzaamheid;
- Wonen en leefbaarheid;
- Zorg en welzijn; en
- Leren, werken en ondernemen.

Voor onderliggend planvoornemen is vooral het thema wonen en leefbaarheid van belang. Er is meer woonruimte nodig in Lisse voor jongeren en ouderen. Het woningaanbod, sociale cohesie, leefbaarheid en voorzieningen zijn belangrijk voor de verdere ontwikkeling van Lisse.

Vanuit de toekomstvisie zijn drie fundamentele transities nodig rondom het aspect duurzaamheid:

1. Een energietransitie;
2. Transitie naar een meer circulaire economie; en
3. Een gedeeltelijke eiwittransitie.

De nieuwbouw zal gasloos worden opgeleverd. Hierdoor zullen de nieuwe woningen bijdragen om het gebruik van fossiele brandstoffen te reduceren. In de huidige situatie zijn de aanwezige panden allen aangesloten op het gas. In paragraaf 4.10 wordt dieper ingegaan op het aspect duurzaamheid.

Woonprogramma 2020-2024: Evenwicht op de Woningmarkt

Op 26 november 2020 is het woonprogramma vastgesteld voor 2020-2024: Evenwicht op de Woningmarkt. Uit het woonprogramma blijkt dat de woningbehoefte tot 2030 toeneemt. Er zijn 810 woningen nodig om aan deze behoefte te voldoen. De gemeente heeft ambities opgesteld voor het woonprogramma in Lisse:

1. Ruimte bieden aan een gevarieerde woningvraag;
2. Woonwijken en woningen klaar voor de toekomst;
3. Lang zelfstandig wonen als onderdeel van de gemeenschap.

De inzet vanuit de gemeente Lisse is om 35% van het gemeentelijke woningbouwprogramma te realiseren binnen het middensegment, 25% binnen de sociale huur en 40% is voor het vrije programma. Voor ontwikkelaars en bouwers die binnen hun plannen niet voldoen aan het doel voor sociale huur dienen een bijdrage te leveren aan het gemeentelijke vereveningsfonds.

De huidige behoefte van 810 woningen kan grotendeels opgevangen worden in 'Geestwater Dever-Zuid' en in en rondom het centrum van Lisse. Ook moeten er voorbereidingen getroffen worden voor extra locaties. Onderliggend planvoornemen biedt een locatie rondom het centrum van Lisse waarbij 33 woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Binnen het planvoornemen is geen ruimte voor sociale huurwoningen. Hierom zal een bijdrage worden geleverd aan het vereveningsfonds. Dit wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst die de gemeente sluit met de initiatiefnemer.

Bomenbeleidsplan: Lisse, het groene hart van de bollenstreek!

In december 2013 is het bomenbeleidsplan voor Lisse vastgesteld, met een herziening in december 2015. Het bomenbeleidsplan is vastgelegd met een visie tot 2030. De gemeente Lisse had tijdens het schrijven van het bomenbeleidsplan 0,5 boom per inwoner in beheer. De ambitie is om deze hoeveelheid te behouden. Met behulp van het bomenbeleidsplan heeft als doel om het kapitaal aan bomen te waarborgen, het belang van behoud en versterking van de bomenstand vast te leggen. Hier wordt concreet invulling aangegeven.

Om een bomenaantal van 0,5 per inwoner te behouden is een bomennorm vastgesteld van 0,8 per woning. Vanuit de 'kaart waardevolle bomen' worden geen waardevolle bomen in het plangebied toegekend. Waardevolle bomen zijn beschermd. Structuurbomen worden ook benoemd vanuit het bomenbeleidsplan. Deze zijn echter voornamelijk te vinden langs de doorgaande wegen en strategische kruisingen. Het plangebied maakt geen deel uit van een doorgaande weg of kruising. Structuurbomen zijn binnen het plangebied niet aanwezig.

Met een bomennorm van 0,8 bomen per woning dienen voor het planvoornemen 25 bomen geplant te worden. Te weten 7 structuur, 1 waardevolle en 17 functionele bomen. Omdat al deze bomen niet binnen het plangebied kunnen worden geplant zal getracht worden om de bomen aan de randen van het naastgelegen parkeer- evenemententerrein te planten. Hierover wordt in overleg met gemeente een inrichtingsplan opgesteld.

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (2010)

'Meer flexibiliteit en ontwikkelingsmogelijkheden voor het totale bollen- en sierteeltcomplex in de Duin- en Bollenstreek, met zijn productie, handel, distributie, onderzoek en promotie om te komen tot een Vitale Greenport, zonder daarbij het landschap verder te 'verrommelen'.

Dat is tezamen met het herstel van het karakteristieke (bollen)landschap in één zin de ambitie van de ISG 2016, waarmee op hoofdlijnen voortgeborduurd wordt op de ISG uit 2009. Deze Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport is een uitgave van de vijf samenwerkende gemeenten in de Greenport Duin- en Bollenstreek, naast Noordwijk zijn dat Katwijk, Lisse, Hillegom en Teylingen. De ISG 2016 is een deeltuitwerking van de Regionale Structuurvisie, maar dan wel met een zelfbindend karakter voor de betreffende gemeenten. De greenportgemeenten hebben gezamenlijk de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) opgericht die zich vanuit deze intergemeentelijke structuurvisie richt op herstructurering en revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek.

De Greenport Duin- en Bollenstreek is nog altijd goed voor 60% van de wereldhandel en -export in bloembollen (met een welhaast monopolie op de hyacint), met een handelsomzet van 550 miljoen euro en een exportwaarde van 415 miljoen euro. Daarmee neemt deze regio circa 10% van het nationale productieareaal en de daarmee samenhangende productiewaarde voor haar rekening. Om dit aandeel te waarborgen en bollenteeltbedrijven zich economisch te laten handhaven, wordt in de ISG ingezet op herstructurering en schaalvergroting. Het regionaal beleid is er vooral op gericht ruimte te bieden aan greenport-gerelateerde bedrijven, oftewel het mogelijk maken van investeringen die onmiskenbaar bijdragen aan de kwaliteit van de Greenport.

Beoordeling planvoornemen

Het planvoornemen valt in 'begrenzing stedelijk gebied' vanuit de ISG 2016. Binnen deze

begrenzing worden stedelijke ontwikkelingen verwacht en is er ruimte voor woningbouw. Er zijn geen extra belemmeringen waarmee rekening gehouden moet worden.

Beoordeling gemeentelijk beleid

Door het toevoegen van een appartementencomplex met verschillende categorieën aan woningen wordt het woningaanbod voor verschillende huishoudens vergroot. Daarnaast worden er nieuwe woningen aan de woningvoorraad toegevoegd.

Conclusie beleid

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het lokale beleidskader en dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Het woningprogramma past bij de verstedelijkingsopgave van Lisse.

3. Planbeschrijving

3.1 Planvoornemen

Aan de Schoolstraat 5-11 te Lisse wordt een nieuw appartementencomplex met 33 appartementen gerealiseerd. De omgeving van het planvoornemen bestaat uit kleinschalige bebouwing met eenzelfde rooilijn aan de Schoolstraat. In het ontwerp is rekening gehouden met deze rooilijn. De rooilijn is ook doorgetrokken naar de naastliggende steeg en het parkeerterrein. De naastgelegen school is een gemeentelijk monumentaal pand, waar het nieuwe ontwerp respectvol mee om moet gaan ten aanzien van zichtbelemmering, schaduwwerking enz. De omliggende woningen hebben relatief diepe voortuinen. Hier is in het ontwerp rekening mee gehouden door in het ontwerp een groenstrook inclusief bomen tussen de woningen en de stoep aan de voorzijde aan te leggen. Aan de binnenzijde van het appartementencomplex wordt een gemeenschappelijke groene binnenplaats aangelegd. Deze binnenplaats is in beginsel voor de bewoners bestemd, maar is ook bereikbaar voor andere gebruikers. Voor de woningen op de begane grond worden groene tuingrenzen aangelegd, dit om een rustig en eenduidig beeld te creëren voor tuinafscheiding. Rondom de parkeerplekken worden zoveel mogelijk groenstroken gemaakt waar ook bomen in de volle grond worden aangebracht. Overeenkomstig de bomennorm zullen mogelijk niet voldoende bomen binnen de plangrenzen worden gerealiseerd, hiervoor zal ter compensatie elders in de gemeente een locatie worden gezocht.

De architectuur is met een knipoog afgestemd op de bestaande architectuur van de horecazaak De Gewoonste zaak. De terugliggende gevelvlakken met verdiepte grote ramen met veel lichtinval refereren hier direct aan. De architectuur van het gebouwdeel aan de Schoolstraat is familie van het gebouwdeel wat aan het openbare parkeerterrein wordt gerealiseerd. Door de verticale geleiding van de gevels wordt nadruk gelegd op de kleinschaligheid wat binnen het centrum van Lisse past.

Rondom duurzaamheid wordt de bouw volgens het vigerende bouwbesluit uitgevoerd. Hierbij zijn extra ambities voor duurzame mobiliteit door de goede ligging voor fietsers, voetgangers en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Qua detailuitwerking wordt gekeken naar een dakbedekking met sedum. Het hemelwater en vuilwater wordt gescheiden afgevoerd op het gemeentelijk rioolstelsel. Ook zal de nadruk liggen op een veilige omgeving.



Figuur 6: Weergave planvoornemen – SVP

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor een veilige verkeersontsluiting wordt er een nieuwe inrit gerealiseerd aan de Schoolstraat ter hoogte van het huidige perceel van nummer 5 om het terrein te bereiken.

Parkeren

Paraplubestemmingsplan parkeren Lisse

Het 'paraplubestemmingsplan parkeren Lisse' is op 21 februari 2019 onherroepelijk vastgesteld. In dit paraplubestemmingsplan wordt ingegaan op de parkeerbehoefte binnen Lisse met het oog op het functioneren van de ruimtelijke functies. Voor de toepassing van regels rondom parkeren en verkeer wordt verwezen naar de beleidsregel parkeernormen Lisse 2019.

Beleidsregel parkeernormen Lisse 2019

De 'Beleidsregel parkeernormen Lisse 2019' is op 27 april 2019 in werking getreden. De beleidsregel heeft als doel het bewaken van een prettige en leefbare leefomgeving door een actueel toetsingskader voor parkeren te bieden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Onder de uitgangspunten in Hoofdstuk 3 van de beleidsregel wordt als uitgangspunt gehanteerd: *"Bij de beantwoording van de vraag of voorzien wordt in voldoende parkeermogelijkheden hoeft alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het project. Een eventueel bestaand tekort mag buiten beschouwing worden gelaten."* De beleidsregel markeert Lisse als 'matig stedelijk' gebied en gaat uit van de gemiddelde waarde vanuit de bandbreedte zoals opgenomen in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het plangebied zijn volgens het Paraplubestemmingsplan parkeren Lisse berekend. Deze kencijfers zijn opgenomen in de 'Beleidsregel parkeernormen Lisse 2019' vastgesteld op 2 april 2019.

Huidige situatie

In de huidige situatie zijn er twee woningen aanwezig in het plangebied en een horeca & recreatie pand. De parkeerbehoefte in de huidige situatie is hieronder weergegeven. Hieruit is af te leiden dat in de huidige situatie (38,55 – 0,8) 38 parkeerplaatsen in het publieke areaal worden opgevangen.

Tabel 1: Parkeervraag huidige situatie

Perceel	Functie en categorie	Parkeerkencijfer	Parkeerbehoefte	Parkeergelegenheid
D-6185 (Schoolstraat 5)	Wonen, vrijstaand	1,9 per woning	1,9	0,8
D-9112	Geen, braakliggend	n.v.t.	0	
D-7853	Geen, braakliggend	n.v.t.	0	
D-2773 (Schoolstraat 9)	Wonen, vrijstaand	1,9	1,9	
D-2577 (Schoolstraat 11)	Horeca & recreatie, cafe/bar/cafetaria (695 m ²)	5,0 per 100m ²	34.75	
Totaal			38,55 parkeerplaatsen	0,8
			Vraag	Aanbod

De verkeersaantrekkende werking in de huidige situatie is:

Tabel 2: Verkeer aantrekkende werking huidige situatie

Perceel	Functie en categorie	Norm	Verkeerstaantrekkende werking
D-6185 (Schoolstraat 5)	Wonen, vrijstaand	7,2 bewegingen per dag	7,2
D-9112	Geen, braakliggend	n.v.t.	0
D-7853	Geen, braakliggend	n.v.t.	0
D-2773 (Schoolstraat 9)	Wonen, vrijstaand	7,2 bewegingen per dag	7,2
D-2577 (Schoolstraat 11)	Horeca & recreatie, cafe/bar/cafetaria (695 m ²)	34,75 parkeerplaatsen	Een turnover van 2 auto's per parkeerplaats per dag, leidt tot 139 bewegingen
Totaal			153,4 verkeersbewegingen per dag

Nieuwe situatie

Er worden 33 appartementen gerealiseerd, waarvan 35% woningen in het middensegment (tot de NHG-grens) en 65% in het dure segment. Dit leidt tot onderstaande parkeerbehoefte.

Tabel 3: Parkeervraag nieuwe situatie

Onderdeel	Aantal	Norm	Parkeerplaatsen
Appartementen (middel duur)	12	1,6 Koop, appartement, midden	19,2 parkeerplaatsen
Appartementen (duur)	21	1,7 Koop, appartement duur	35,7 parkeerplaatsen
Totaal			54,9 parkeerplaatsen

In de nieuwe situatie zijn 55 parkeerplaatsen nodig voor het planvoornemen. Op het eigen terrein aan de Schoolstraat 5-11 worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. De overige 36 parkeerplaatsen worden in de omgeving opgevangen. De huidige situatie heeft een parkeerbehoefte van 38 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Deze wordt met het nieuwe plan gereduceerd tot 36 parkeerplaatsen. Per saldo leidt het planvoornemen tot een vermindering van de parkeerdruk in de openbare ruimte met twee parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan het parkeerbeleid.



Figuur 7: Parkeerplaatsen binnen het plangebied - SVP

Binnen het plangebied worden 33 appartementen gerealiseerd. In vergelijking met de huidige situatie zal dit leiden tot een toename in verkeersbewegingen. De bewoners van het appartementencomplex zullen regelmatig de auto gebruiken voor onder andere woon-werkverkeer, vrijetijdsbesteding en boodschappen.

Tabel 4: Verkeersaantrekkende werking nieuwe situatie

Onderdeel	Aantal	Norm	Verkeer aantrekkende werking
Appartementen (middel duur)	21	5,5 Koop, appartement, midden	116 verkeersbewegingen per dag
Appartementen (duur)	12	7,2 Koop, appartement duur	86 verkeersbewegingen per dag
Totaal			202 verkeersbewegingen per dag

In de nieuwe situatie zal een toename van circa 50 verkeersbewegingen per dag optreden als wordt uitgegaan van een *worstcasescenario*. Deze verkeersbewegingen zullen meer over de dag verspreid worden, dan de verkeersbewegingen die voortkomen uit de huidige horecafunctie.

Conclusie verkeer en parkeren

Gelet op bovenstaande bevindingen vormt dit aspect geen belemmering voor het planvoornemen.

4. Milieuaspecten

4.1 M.e.r.-beoordeling

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. Hiertoe staan in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage activiteiten opgesomd die mogelijk leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor activiteiten die genoemd staan in de eerste kolom van onderdeel C geldt dat zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, deze zijn dan ook direct m.e.r.-plichtig. In de eerste kolom van onderdeel D staan activiteiten opgesomd waarvan niet vaststaat of deze leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor dient dan ook een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

De voorgenomen ontwikkeling staat niet direct genoemd in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Het dichtst in de buurt komt de beschrijving in de eerste kolom van onderdeel D onder 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r.: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In de tweede kolom staan de drempelwaarden genoemd voor deze activiteit, hierbij gaat het erom of de activiteit betrekking heeft op één van de volgende genoemde punten:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De drempelwaarde van 2.000 woningen wordt met dit planvoornemen niet gehaald. Daarnaast betreft het planvoornemen geen oppervlakte van 100 hectare of meer en is er geen sprake van een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Dat neemt niet weg dat in dat geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria zoals genoemd in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. (2011/92/EU):

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van het potentiële effect.

De Omgevingsdienst kan op basis van de milieuonderzoeken en de milieuparagraaf van het bestemmingsplan een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Het opstellen van een aanmeldnotitie is niet noodzakelijk voor het bestemmingsplan. Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving en natuur.

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect m.e.r.-beoordeling geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Wel dient het bevoegd gezag hier apart een beoordelingsbesluit over te nemen.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer beoogt milieuhinder ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving of ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen zoveel mogelijk te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten die in potentie hinder kunnen veroorzaken worden door middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer gereguleerd. In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een 'goede ruimtelijke ordening' eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies zoals wonen. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Met milieuzonering worden twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar tevens het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen. Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

In de VNG-publicatie zijn de richtafstanden uit bijlage 1 'Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten' afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, stiltegebied of natuurgebied) wordt gekenmerkt door functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er nauwelijks andere functies zoals bedrijven of kantoren voor. Een locatie kan echter ook behoren tot het tweede omgevingstype 'gemengd gebied', dat gekarakteriseerd wordt door een matige tot sterke functiemenging. Hier komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als dit type worden beschouwd. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen in dat geval met één afstandsstep verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat van een milieugevoelig object. Dit geldt in het bijzonder voor geluid, het milieuaspect dat voor de te hanteren richtafstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend is.

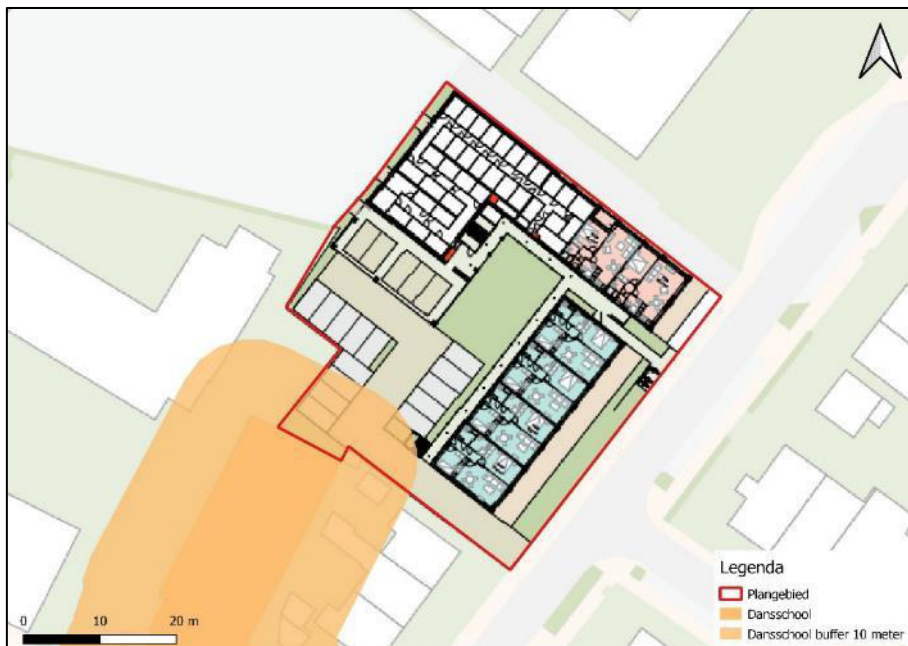
Beoordeling planvoornemen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening, heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van relevante bedrijven in de nabije omgeving. Ten noorden van het plangebied is een basisschool gevestigd op circa 4 meter afstand. Een basisschool valt in de VNG onder categorie 2 met een richtafstand van 10 meter in 'gemengd gebied'. Deze afstand is enkel voor het aspect geluid toegekend. Er is onderzoek uitgevoerd naar geluidhinder vanaf deze basisschool. De resultaten hiervan zijn te vinden in de volgende paragraaf.

Ten zuidwesten van het plangebied is een maatschappelijke functie gevestigd. Dit betreft een danscentrum en een horecagelegenheid. Een horecagelegenheid vallend onder Restaurant, cafetaria, snackbar, etc heeft een richtafstand van 0 meter in een gemengd gebied. Een dansschool kent een richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied. De dansschool heeft reed het pand aan de Bondstraat 13 verlaten en het pand staat in de verkoop. De verwachting is dat hier woningen worden gerealiseerd. Omdat dit echter niet met zekerheid vastgesteld kan

worden is in onderstaande afbeelding te zien dat de dansschool op voldoende afstand ligt van het appartementencomplex.

Andersom vormt het toevoegen van woningen geen belemmeringen voor de bedrijvigheid van de omliggende bedrijven.



Conclusie bedrijven en milieuzonering

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.3 Geluidhinder

Aangezien woningen geluidgevoelig zijn, dient overeenkomstig de Wet geluidhinder (Wgh) in principe beoordeeld te worden of aan wet- en regelgeving wordt voldaan en sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat ter plaatse van de nieuwe woningen een aangenaam woon- en leefklimaat gewaarborgd dient te zijn.

Geluidsoverlast kan veroorzaakt worden door lawaai afkomstig van industrie, railverkeer, wegverkeer en/of luchtvaartverkeer. Er bevinden zich in de buurt van het plangebied geen grote lawaaimakers overeenkomstig bijlage 1 onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor), noch een gezoneerd industrieterrein conform artikel 40 Wgh (industrielawaai) en ligt het plangebied niet binnen een geluidszone ('20 Ke-contour') van een luchthaven (luchtvaartverkeer-lawaai).

Beoordeling planvoornemen

Onderzoek wegverkeerslawaai

Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd naar wegverkeerslawaai voor de realisatie van

appartementen aan de Schoolstraat 5-11 te Lisse.

Het voornemen bestaat om appartementen te realiseren. Voor de Schoolstraat 5-9 is de bestemming al 'wonen'. Voor de Schoolstraat 11 is het voornemen om het bestemmingsplan te wijzigen.

In dit onderzoek worden de geluidsbelastingen gepresenteerd ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Heereweg en Lindenlaan.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Heereweg bedraagt ten hoogste 39 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Lindenlaan bedraagt ten hoogste 37 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de 30 km/uur wegen Schoolstraat, Hobahostraat en de Bondstraat bedraagt ten hoogste respectievelijk 47dB, 46 dB en 36 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voor alle wegen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan.

Uit voorgaande resultaten wordt geconcludeerd dat het geluid vanwege omliggende wegen geen belemmering vormen voor de bestemmingsplanwijziging voor de Schoolstraat 11 naar 'Wonen'.

Ten aanzien van de geluidwering van de gevels van de nieuwe woningen kan rekening worden gehouden met een gecumuleerde geluidsbelasting vanwege alle wegen van 55 dB exclusief aftrek art. 110g Wgh. De benodigde gevelwering om een binnenniveau van 33 dB te waarborgen bedraagt dan 22 dB.

Akoestisch onderzoek basisschool de Akkers

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en de maximale geluidsniveaus in de dagperiode hoger is dan de richtwaarde. Het stemgeluid van de bovenbouw kinderen op het buitenspeelplein aan de voorzijde van de school en het stemgeluid van de kleuters op het buitenspeelplein van de kleuters zijn maatgevend. Volgens het Activiteitenbesluit wordt stemgeluid buiten beschouwing gelaten. Daarom wordt wel voldaan aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit.

Inclusief stemgeluid is er in de dagperiode sprake van een overschrijding op de gevels van Blok A en kan sprake zijn van hinder ter plaatse van de nieuwe woningen. Aangezien het Activiteitenbesluit stemgeluid buiten beschouwing laat, is het niet mogelijk om maatwerkvoorschriften vast te stellen. Ook leidt de komst van de nieuwe woningen niet tot een belemmering voor de school. In de overige perioden wordt voldaan aan de richtwaarden voor gemengd gebied en de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit.

Beide akoestische onderzoeken zijn als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

Conclusie geluidhinder

Uit de onderzoeken blijkt dat geluid vanuit de omliggende wegen geen belemmering vormt voor het planvoornemen. Vanuit het akoestisch onderzoek naar basisschool de Akker komt naar voren dat wordt voldaan aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit. Geluid vormt hiermee geen hinder voor het planvoornemen.

4.4 Lichthinder

Na realisatie van het planvoornemen zal verkeer wat van de in/uitrit komt aan de Schoolstraat 5 strijklicht veroorzaken op de woningen aan de overzijde van de Schoolstraat. Binnen de bebouwde kom is strijklicht een veelvoorkomend fenomeen. Daarnaast wordt in de huidige situatie strijklicht reeds veroorzaakt op genoemde woningen door afslaand verkeer van de Schoolstraat richting de Hobahostraat en de reeds aanwezige in- en uitritten van de bestaande gebouwen.

Conclusie lichthinder

Lichthinder in de vorm van strijklicht betreft een marginale toename. Strijklicht naar de omgeving vormt geen hinder voor het planvoornemen.

4.5 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Aan hoofdstuk 5 is een titel toegevoegd: titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}) opgenomen. Dit zijn in ons land de meest kritische luchtverontreinigende componenten met de hoogste kans op overschrijdingen van de grenswaarden. De normen zijn op basis van gezondheidkundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidkundige grenswaarde vast te stellen.

Tabel 3: Grenswaarden NO₂ en PM₁₀ overeenkomstig bijlage 2 Wet milieubeheer

Stof	Concentratie [µg/m ³]	Omschrijving
NO ₂	40	Jaargemiddelde concentratie
	200	Uurgemiddelde waarde die max. 18 keer per jaar mag worden overschreden
PM ₁₀	40	Jaargemiddelde concentratie
	50	24-uursgemiddelde waarde die max. 35 keer per jaar mag worden overschreden
PM _{2,5}	25	Jaargemiddelde concentratie

Ter correctie van natuurlijk in de lucht voorkomend fijnstof mag een aantal dagen in mindering gebracht worden bij de toetsing van de daggemiddelde grenswaarde: de zogenaamde zeezoutcorrectie. Dit houdt in dat in het geval van overschrijding van de 24-uursgemiddelde grenswaarde van PM₁₀ gecorrigeerd mag worden met een vastgesteld aantal dagen. Het RIVM heeft dit aantal per provincie vastgesteld, vanzelfsprekend mogen voor de kustprovincies meer dagen in mindering worden gebracht dan voor verder inlandse provincies.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit. Dit programma is de onderbouwing van het derogatieverzoek van het Rijk aan de EU. Het NSL is een bundeling van

alle ruimtelijke maatregelen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren om ervoor te zorgen dat per 2011 (fijnstof) respectievelijk 2015 (stikstofdioxide) overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM).

AMvB en mr niet in betekenende mate

De Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, maakt onderscheid 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. Grotere projecten daarentegen 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. De AMvB en Regeling "Niet in betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. De AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden. Er mag rekening worden gehouden met een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide en fijnstof). NIBM-projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

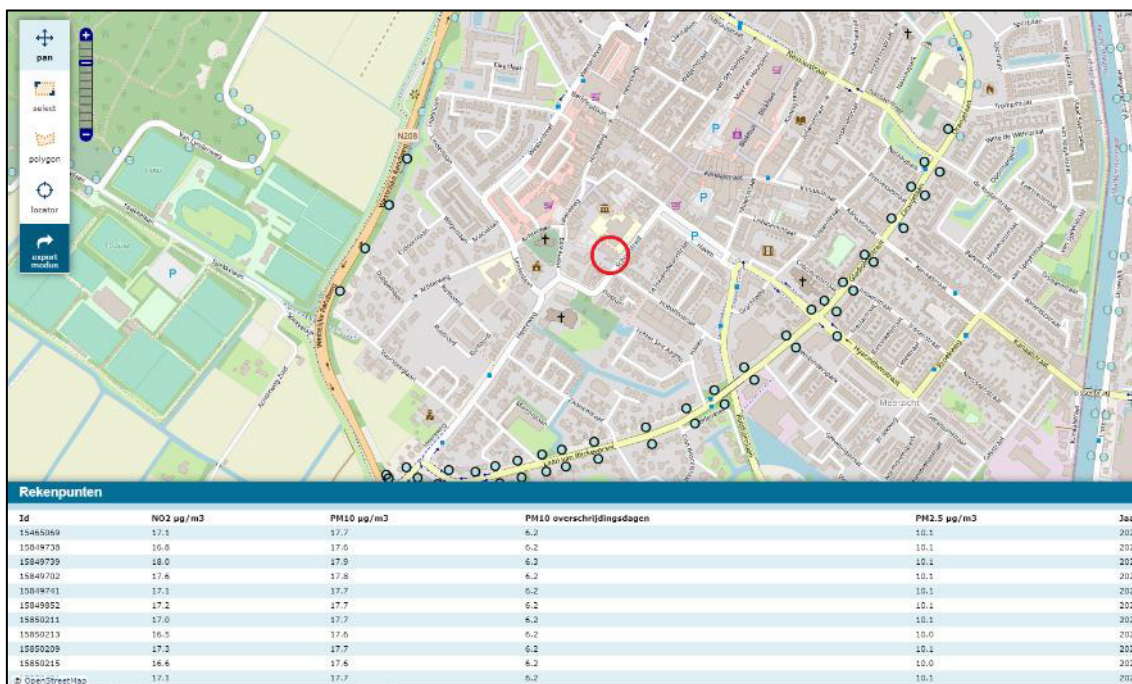
Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebied ontsluitende wegen.

Beoordeling planvoornemen

In bijlage 3A van de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met netto maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg (of netto maximaal 3.000 woningen aan twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond hiervan wordt gesteld dat de voorgenomen planontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het projectgebied. Deze worden getoetst aan de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool waarin deze achtergrondconcentraties langs de belangrijkste wegen zijn bepaald. In het volgende figuur zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven ter hoogte van het plangebied voor het peiljaar 2020.



Figuur 8: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} in peiljaar 2020 (NSL-monitoringstool) rond plangebied (rood).

In bovenstaand figuur is te zien dat in de directe omgeving geen rekenpunten aanwezig zijn. Aan de hoofdwegen in de buurt van het plangebied zijn hierom de jaargemiddelde concentraties van meegenomen. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ langs de laan van Rijckevorsel, Gladiolenstraat en de N208 voor de voorgenoemde stoffen maximaal 18,1 µg/m³ is. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ wordt niet overschreden.

Eenzelfde geldt voor de grenswaarde van 25 µg/m³ voor PM_{2.5}, deze is in de nabijheid van het plangebied maximaal 10,2 µg/m³. De daggemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ van 50 µg/m³ mag overeenkomstig de Wet milieubeheer maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. In het plangebied komen maximaal 6,2 overschrijdingsdagen voor. In onderstaande tabel zijn deze bevindingen kort opgesomd.

Tabel 4: Resultaten achtergrondwaarde

Stof	Maximale achtergrondwaarde [µg/m ³]	Jaargemiddelde grenswaarde [µg/m ³]
PM _{2.5}	10,2	25
PM ₁₀	18,0	40
NO ₂	18,1	40

Conclusie luchtkwaliteit

Het project draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Tevens voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de gestelde grenswaarden in de Wet milieubeheer. Het onderdeel luchtkwaliteit vormt zodoende geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Stikstofdepositie

De uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 heeft een streep gezet door de tijdelijke vrijstelling van de stikstofuitstoot als gevolg van de sloop-, aanleg- en bouwfase, zoals opgenomen in de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn). Hierdoor dient het stikstofonderzoek net als voorheen niet alleen de gebruiksfase te beslaan, maar ook rekening te houden met (de mobiele voertuigen die ingezet worden bij) de sloop-, aanleg- en bouwfase. Bovendien zal met de intrede van de Omgevingswet ook een inspanningsverplichting gaan gelden om de stikstofuitstoot bij bouwprojecten te verminderen.

Beoordeling planvoornemen

Het projecteffect is berekend met behulp van de AERIUS Calculator versie 2022.

De conclusie luidt dat er geen beschermde natuurgebieden worden getroffen door deze ontwikkeling. De rekentool geeft op basis van de opgestelde input, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van het planvoornemen treedt er dus geen stikstofdepositie op in Natura 2000-gebied.

De volledige stikstofberekening is als bijlage toegevoegd.

Conclusie stikstofdepositie

Gelet op de bovenstaande bevindingen, vormt stikstofdepositie geen belemmering voor dit planvoornemen.

4.7 Externe veiligheid

Wetgeving

Bij externe veiligheid gaat het om situaties waarbij een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen of als gevolg van luchtvaartverkeer nabij luchthavens, waardoor mensen die verder niets met de betreffende activiteit te maken hebben, om het leven kunnen komen. Er wordt gekeken naar de risico's verbonden aan risicovolle inrichtingen, waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het belangrijkste instrument om de externe veiligheid te waarborgen is ruimtelijke scheiding aan de hand van veiligheidsafstanden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen. Bij (beperkt) kwetsbare objecten dient gedacht te worden aan ruimten waar personen gedurende langere tijd verblijven (woning, recreatieterrein), gebouwen met grote aantallen personen (winkelcomplex, grote supermarkt, warenhuis) of personen met beperkte zelfredzaamheid (ziekenhuis, school, kinderopvang).

Naast maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld Best Beschikbare Technieken voor inrichtingen), dienen afdoende maatregelen in de omgeving te worden genomen door middel van zonering: hoe minder mensen binnen de risicocontouren van een risicovolle activiteit vallen, hoe beter de veiligheidssituatie.

De wettelijke kaders voor externe veiligheid worden gevormd door de volgende wet- en regelgeving:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);

- Besluit externe veiligheid transport van gevaarlijke stoffen (Bevt)
- Wet luchtvaart (obstakelvrije vlakken en veiligheidszones; voor Schiphol gelden ook het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en het Luchthavenverkeerbesluit (LVB).

Als centrale maatstaf voor het in beeld brengen van de externe veiligheidsrisico's worden de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) gehanteerd. Deze begrippen zijn in de wet eenduidig gedefinieerd, en in de wetgeving zijn normen opgenomen (grenswaarden en richtwaarden voor het PR, en een oriëntatiewaarde voor het GR) die bepalen welke omvang van een extern veiligheidsrisico onacceptabel is.

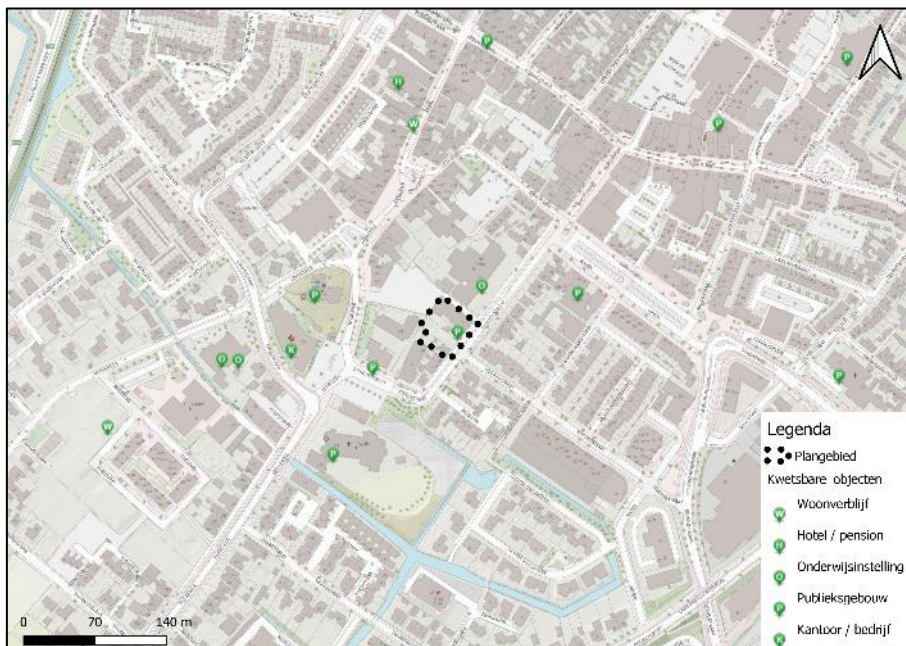
Zo beoogt de wetgeving te voorkomen dat er (beperkt) kwetsbare objecten (kunnen) worden gerealiseerd op locaties waar het PR als gevolg van risicobronnen in de omgeving hoger is dan 10^{-6} /jaar (één op een miljoen). Verder beoogt de wetgeving het bevoegd gezag een afwegingskader te bieden voor het omgaan met risicobronnen die bij een ongewoon voorval kunnen leiden tot grotere hoeveelheden dodelijke slachtoffers (maatschappelijke ontwrichting). Indien het bevoegd gezag een ruimtelijk besluit wil nemen, moet daaraan een analyse van het groepsrisico voorafgaan. Indien het GR door het (te nemen) ruimtelijke besluit toe zal nemen, dient bij het ruimtelijke besluit een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

De methodiek waarmee het GR moet worden bepaald, is wettelijk vastgelegd. De uitkomsten daarvan zijn afhankelijk van de hoeveelheid aanwezige personen in de omgeving van de risicobron. Tot hoever die relevante risico-omgeving strekt, is wettelijk gedefinieerd als het invloedsgebied. Doorgaans wordt dit gebied begrensd door de 1% letaliteitsgrens (de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen komt te overlijden als gevolg van de risicovolle activiteit).

Gesteld kan worden dat aanwezigheid van personen buiten het invloedsgebied van een risicobron niet meetelt voor de hoogte van het GR dat door die risicobron wordt veroorzaakt.

Beoordeling planvoornemen

Met behulp van de Risicokaart is onderzocht of er relevante risicobronnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen. Hierbij is zowel gekeken naar de plaatsgebonden risico-contouren groter dan 10^{-6} /jaar als individuele risico-elementen, te weten risicovolle inrichtingen (bedrijfsactiviteiten), transport van gevaarlijke stoffen en luchtvaart. Zie onderstaande figuur.



Figuur 9: Rondom het plangebied bevinden zich geen relevante risicogebieden

Risicovolle inrichtingen

Uit de risico-inventarisatie blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen zijn in de nabije omgeving. Voor zowel het PR (risicocontour) als het GR (invloedsgebied) geldt dat de planlocatie niet binnen de risicocontouren valt van bedrijven die zich op nog grotere afstand bevinden.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

In de directe omgeving van het planvoornemen liggen geen wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

In de directe omgeving van het planvoornemen liggen geen spoorlijnen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de directe omgeving van het planvoornemen liggen geen buisleidingen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Luchthavenindelingsbesluit

Het plangebied is gelegen buiten het beperkingsgebied van het Luchthavenbesluit Schiphol (LIB), zie onderstaande afbeelding. Een nadere toetsing aan dit aspect is niet aan de orde.



Figuur 10: Luchthavenindelingsbesluit ten zuiden van Lisse

Conclusie externe veiligheid

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenoemde ontwikkeling.

4.8 Bodemgeschiktheid

In opdracht van Meer Vastgoed B.V. is door IDDS een milieuhygiënisch vooronderzoek en een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoekslocatie staat bekend als Schoolstraat 5-11 te Lisse. Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de (geplande) realisatie van nieuwbouw op het terrein en de daaruit voortvloeiende aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen). In dit kader wenst de opdrachtgever inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Door middel van een verkennend milieukundig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Op basis van de onderzoeksresultaten worden de volgende conclusies vastgesteld:

- De zandgrond is zeer plaatselijk zwak baksteenhoudend;
- Visueel is geen asbestverdacht materiaal waargenomen;
- De zandgrond met bijmengingen is licht verontreinigd met lood en zink;
- De zintuigelijk schone zandgrond is licht verontreinigd met lood;
- De zintuigelijk schone veengrond is niet verontreinigd; en
- Het grondwater is niet verontreinigd.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijding van de betreffende achtergrondwaarden (grond) wordt de hypothese 'verdacht' voor de onderzoekslocatie formeel aangenomen. De gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel, onzes inziens, niet noodzakelijk is.

Op basis van de huidige onderzoeksresultaten is in afdoende mate een beeld verkregen van de chemische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Belemmeringen inzake de aanvraag van een omgevingsvergunning worden vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien. Het volledige onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Conclusie bodemgeschiktheid

Gelet op de bovenstaande resultaten, is er geen aanleiding tot vervolgonderzoek. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Nederland heeft zich in 1992 in Europees verband gecommitteerd aan het Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In aansluiting op dit verdrag is in Nederland op 1 september 2007 de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze is per 1 juli 2016 met grote delen van de Monumentenwet opgegaan in de Erfgoedwet.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta zijn in de Nederlandse wetgeving overgenomen, te weten:

- Het archeologisch erfgoed dient zo veel mogelijk ter plaatse te worden behouden;
- Het archeologisch erfgoed dient in de ruimtelijke belangenafweging te worden betrokken;
- De verstoorder (lees: de initiatiefnemer) is verantwoordelijk voor het vroegtijdig uitvoeren van archeologisch onderzoek alsmede de financiering van dit onderzoek.

Beoordeling planvoornemen

Aangezien het plangebied zich binnen categorie 1a van de Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Lisse (2020) bevindt, waarvoor geldt dat archeologisch onderzoek nodig is bij ontwikkelingen groter dan 0 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld, is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In opdracht van Meer Vastgoed zijn in juni 2021 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd in verband met de geplande (her)ontwikkeling van het plangebied aan de Schoolstraat 5 - 11 in Lisse, gemeente Lisse. Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat er in het plangebied twee potentiële archeologische niveaus aanwezig zijn. Die niveaus betreffen de top van de strandwal(flank) en de top van de intacte duinafzettingen.

Ten tijde van het huidige onderzoek was een groot deel van het plangebied niet toegankelijk. Hierdoor is het op basis van dit onderzoek niet mogelijk om de locatie van de geplande nieuwbouw te toetsen aan het verwachtingsmodel uit het bureauonderzoek. Om het verwachtingsmodel te kunnen toetsen adviseert IDDS Archeologie om een aanvullend archeologisch verkennend booronderzoek uit te voeren. IDDS Archeologie adviseert om bij dat aanvullende booronderzoek vijf boringen uit te voeren op locaties waar nu bebouwing staat of heeft gestaan. Bovendien adviseert IDDS Archeologie om die boringen uit te voeren op de plek waar nieuwbouw is gepland.

Indien voorafgaand aan het aanvullende archeologisch booronderzoek de huidige bebouwing wordt gesloopt, adviseert IDDS Archeologie om die bebouwing alleen bovengronds te slopen.

Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in het proces tijdig rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Op de planlocatie is geen dubbelbestemming aangaande een cultuurhistorische vrijwaringszone (bijvoorbeeld van een molenbiotoop) van toepassing.

Het plangebied vormt ook geen onderdeel van het beschermd stadsgezicht van Lisse, noch bevinden zich beeldbepalende panden of monumenten in het plangebied.

Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat er voor het aspect archeologie mogelijk nader onderzoek uitgevoerd dient te worden. Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Flora en Fauna

Bij het ruimtelijke plan toetst het bevoegd gezag aan de Wet natuurbescherming (Wnb). In het kader van deze wet moet niet alleen de invloed op beschermde soorten worden vastgesteld, maar ook of de ruimtelijke ingreep negatieve invloed heeft op beschermde natuurgebieden. Doel van de quickscan is het toetsen van de plannen aan de Wnb, zodat inzichtelijk wordt welke maatregelen getroffen moeten worden om overtreding van deze wet te voorkomen.

Beoordeling planvoornemen

Gierzwaluw: De opstallen in het plangebied beschikken over meerdere geschikte openingen waarin gierzwaluwen kunnen verblijven, nader onderzoek zal moeten uitwijzen of het plangebied een functie vervult voor deze soort.

Huismus: De opstallen in het plangebied beschikken over meerdere geschikte openingen waarin huismussen kunnen verblijven, nader onderzoek zal moeten uitwijzen of het plangebied een functie vervult voor deze soort.

Vogels zonder jaarrond beschermd nest: binnen het plangebied kunnen vogels zonder jaarrond beschermd nest broeden. Algemene vogelsoorten die broeden zijn gedurende deze tijd beschermd (circa 15 maart – 15 augustus). Het advies luidt om de werkzaamheden buiten dit broedseizoen te laten plaatsvinden. Indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te laten vinden, dient er een broedvogelinventarisatie gedaan te worden door een deskundig ecooloog.

Vleermuizen: De opstallen binnen het plangebied zijn geschikt als zomer-, individueel winter-, paar- en kraamverblijfplaats voor laatvlieger, gewone en ruige dwergvleermuis. Een functie als massawinterverblijf wordt uitgesloten wegens het ontbreken van meer dan vier verdiepingen. Nader onderzoek naar gebouw bewonende soorten moeten uitwijzen of het plangebied een functie vervult voor vleermuizen.

Het nader ecologisch onderzoek naar de huismus, gierwaluw en vleermuis is in 2022 uitgevoerd. De volgende conclusies komen hierin naar voren:

Huisumus: Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen huismusnesten aangetroffen.

Gierzwaluw: Binnen het plangebied zijn geen gierzwaluwenverblijven aangetroffen.

Vleermuizen: Tijdens het nader ecologisch onderzoek naar vleermuisverblijfplaatsen zijn binnen het plangebied geen verblijfplaatsen vastgesteld. Ook is geen essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes aangetroffen.

Een ontheffing onder de Wnb is niet benodigd. De rapportage is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

Binnen het plangebied kunnen vogels zonder jaarrond beschermd nest broeden. Algemene vogelsoorten die broeden zijn zowel binnen als buiten het broedseizoen beschermd, zodoende dient er voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelinventarisatie gedaan te worden door een deskundig ecofoon.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Voor gebieden behorende bij NNN en belangrijk weidevogelgebied geldt geen externe werking. De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte voor NNN gebieden. Het plangebied ligt daarnaast op meer dan 4,4 km afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Kennemerland-Zuid) en midden in een woonwijk, hiermee treden geen effecten op, op habitattypen behorende bij Natura 2000-gebieden. Strategische reservering natuur en belangrijk weidevogelgebied ligt op 2,3 km afstand. De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aangewezen voor strategische reservering natuur en belangrijk weidevogelgebied. In aanvulling hierop zijn ook geen karakteristieke landschapselementen aanwezig op de planlocatie die weggenomen worden ten gevolge van de beoogde ingreep.

Conclusie flora en fauna

Uit bureaustudie en biotooptoets komt naar voren dat het plangebied potentieel geschikt is als verblijfplaats of leefgebied van beschermde soorten. Nader onderzoek naar beschermde soorten is uitgevoerd. Tijdens deze onderzoeken zijn geen verblijfplaatsen vastgesteld. Een ontheffingsaanvraag onder de Wnb is niet nodig. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.11 Duurzaamheid

Binnen HLTsamen wordt gebruik gemaakt van het Kader duurzame gebiedsontwikkeling (DGO). In dit kader wordt gewerkt met zes inhoudelijke duurzaamheidsthema's waaraan ontwikkelingen worden getoetst. De zes hoofdthema's zijn:

1. Energietransitie;
2. Duurzame mobiliteit;
3. Water en klimaatadaptatie;
4. CE & Materialen;
5. Natuur & milieu; en
6. Welzijn & gezondheid.

Om aan deze aspecten te toetsen is een projectformulier opgesteld waarin voor verschillende aspecten onder de hoofdthema's een ambitie wordt neergezet. Voor bijvoorbeeld het hoofdthema 'energietransitie' wordt op de aspecten 'energiebesparing', 'duurzame energie' en 'opslag van energie' geëvalueerd of enkel het basisdoel behaald wordt, extra inspanning wordt genomen of een ambitieus doel wordt ingesteld.

- Basis: het wettelijk of minimale niveau. De minimale benodigde inspanning wordt geleverd om aan de wet of marktconform minimum te voldoen.
- Extra: het gemiddelde niveau. Er wordt extra inspanning geleverd om bovenwettelijke ambities en prestaties te bereiken.
- Ambitieuze: het maximale niveau. Er wordt maximaal ingezet op duurzaamheid, waarbij een voorbeeldprestatie wordt geleverd.

Beoordeling planvoornemen

Het planvoornemen sluit op de ambities energietransitie, water & klimaatadaptatie, CE & materialen. Voor het aspect duurzame mobiliteit is het plangebied gelegen in een goede omgeving qua bereikbaarheid met het openbaar vervoer en winkels. Voor het aspect natuur en milieu wordt gekeken naar de mogelijkheid voor een sedum dak. Daarnaast loopt momenteel het nader ecologisch onderzoek naar diverse beschermde soorten. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek zullen hier ook mogelijke aanvullende maatregelen getroffen worden. Het laatste aspect is welzijn & gezondheid. Hiervoor worden extra eisen gesteld voor een veilige omgeving. Als bijlage is het ingevulde formulier voor Duurzame gebiedsontwikkeling toegevoegd.

5. Watertoets

5.1 Wetgeving

Door extremere neerslagintensiteiten en hogere neerslaghoeveelheden als gevolg van klimaatverandering, neemt de kans op wateroverlast toe. Voldoende ruimte voor waterberging is (zeker in ons land) dan ook cruciaal. Derhalve dient bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan aandacht besteed te worden aan de gevolgen ervan voor de waterhuishoudkundige situatie. Zo zorgen ontwikkelingen waarbij het verharde oppervlak binnen het plangebied toeneemt, voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Om in dat geval voldoende waterberging te waarborgen, hanteren Waterschappen normen ter compensatie van de aanleg van extra verhard oppervlak.

Naast de kwantitatieve aspecten, dient er in het geval van een ruimtelijk plan ook aandacht besteed te worden aan de kwalitatieve effecten op het watersysteem. Het instrument dat hiervoor ontwikkeld is, is de Watertoets. De Watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water en berust op twee cruciale uitgangspunten:

1. Standstill beginsel: negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen. Uitgangspunt is dat ieder gebied moet voldoen aan de inundatienorm: de wettelijke veiligheidsnorm aangegeven als de gemiddelde kans per jaar op wateroverlast door hevige neerslag. Ook mag een verandering niet tot grotere afvoer naar andere gebieden leiden (afwentelen). Daarnaast moet worden tegengegaan dat de nog beschikbare ruimte in het watersysteem door ruimtelijke ontwikkelingen geleidelijk aan steeds kleiner wordt (normopvulling).
2. Verbetering: in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen, die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

5.2 Beleid

Op verschillende bestuursniveaus zijn beleidsnota's verschenen die zich richten op een (zowel kwalitatief als kwantitatief) duurzaam waterbeheer. Op het hoogste niveau zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Waterplan (NW) richtinggevend. Op een lager schaalniveau is met name het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland en van de gemeente Lisse relevant voor het plangebied. Dit beleid is in lijn met, en in aanvulling op, de plannen die Rijk en provincies hebben op het gebied van waterbeheer. Derhalve wordt hier alleen kort ingegaan op de hoofdpunten uit het beleid van het Hoogheemraadschap.

Waterbeheerplan 6: Water wijs de weg

Als opvolger van het Waterbeheerplan 5 is sinds 2022 het WBP6 van het Hoogheemraadschap van Rijnland van kracht. In dit plan geeft het Hoogheemraadschap aan wat haar ambities voor de periode 2022-2028 zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP6 gaat ervan uit dat goed waterbeheer van levensbelang is om in Rijnland te kunnen wonen, werken en genieten.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Bij voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het Hoogheemraadschap van Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de

verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Gezond water is de zorgplicht om het water schoon zoals past bij de functie van het water te houden. Wat betreft de waterketen, zijnde afvalwater, wordt dit optimaal gezuiverd en onttrokken grondstoffen worden hergebruikt.

Keur Hoogheemraadschap van Rijnland 2020

Per 1 juni 2020 is een nieuwe Keur (opvolger van de Keur 2015) en de daarbij horende uitvoeringsregels in werking getreden. De Keur is benodigd vanuit de Waterwet. Daarin zijn vastgelegd de bevoegdheden en taken van het Hoogheemraadschap, zijnde de zorg voor het watersysteem, de zorg voor het zuiveren van afvalwater, de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden en waterbeheer. De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Samengevat maken de Keur en de bijbehorende uitvoeringsregels het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor: waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden), watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat ge- en verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunning plichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. De zorgplicht gaat in op het 'ja, tenzij'-uitgangspunt. Handelingen zijn toegestaan tenzij er onvoldoende zorg in acht is genomen. Dit is vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet waarin hetzelfde principe wordt toegepast.

De zorgplicht is bedoeld om schade aan het watersysteem te voorkomen. De algemene regels gaan uit van het principe 'ja, mits'. De handeling is toegestaan mits aan alle voorwaarden wordt voldaan. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Uitvoeringsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt. Zo zijn er voorwaarden compensatie verhard oppervlak. Indien een initiatiefnemer meer dan 500 m² extra verhard oppervlak wil aanleggen is er compensatie in de vorm van open water vereist van 15% van de totale toegenomen verharde oppervlakte. Als er boven de 10.000 m² verhard oppervlak wordt aangelegd moet dit gecompenseerd worden aan de hand van een maatwerkberekening.

Handreiking Watertoets

Om te kunnen borgen dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of het verlenen van omgevingsvergunningen ter afwijking van een bestemmingsplan worden gehouden aan de regels uit de Keur, is in artikel 3.1.1 Bro de verplichting opgenomen voor gemeenten om nieuwe bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen ter toetsing aan het waterschap voor te leggen. Deze toets wordt ook wel de 'Watertoets' genoemd. De Handreiking Watertoets, die in december 2011 door het Hoogheemraadschap is vastgesteld, bevat richtlijnen over de waterparagraaf in ruimtelijke besluiten en de manier waarop deze wordt getoetst door het waterschap.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland biedt gemeenten de gelegenheid de planeigenschappen op een digitaal formulier in te vullen, waarna de watertoets uitwijst of het bestemmingsplan, het wijzigingsplan of de omgevingsvergunning een 'groot waterbelang' omvat en ook feitelijk contact met de afdeling plantoetsing van het hoogheemraadschap dient te worden opgenomen.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a) Het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b) Verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c) Afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d) Huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e) Ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

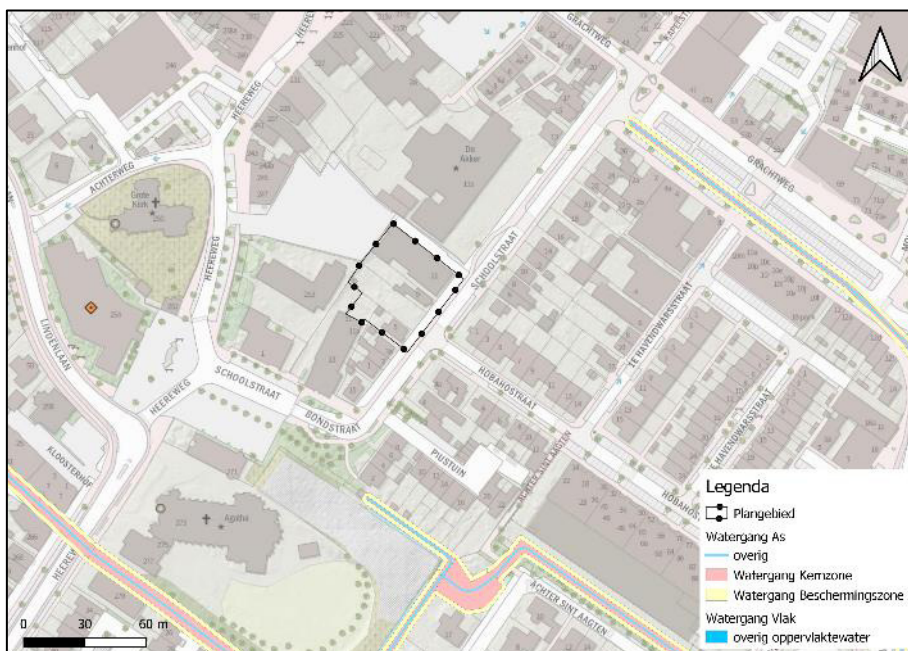
Klimaat adaptief bouwen

Het klimaat in Nederland is aan het veranderen. De gevolgen van deze veranderingen hebben een grote impact op de maatschappij. De provincie Zuid-Holland heeft samen met verschillende partijen het 'Convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland' in het leven geroepen om de delta waarin we liggen adaptief te maken op deze veranderingen. Met klimaat adaptief bouwen wordt er gestreefd naar minder wateroverlast, minder hittestress, minder langdurige droogte inclusief de nodige gevolgen, minder bodemdaling inclusief de nodige gevolgen en meer biodiversiteit in vergelijking met de oude situatie. Er kan gedacht worden aan natuur inclusief bouwen, minder verharding aanleggen, meer groen in de openbare ruimte en in tuinen, zonwering plaatsen, meer regenwateropslag en verhoogde trottoirs. Bij het ontwerp van het planvoornemen worden bovenstaande adviezen meegenomen om te kijken wat haalbaar is binnen het plangebied. Het ontwerp is nog niet in een fase waarbij definitief gezegd kan worden welke maatregelen getroffen kunnen worden.

5.3 Beoordeling planvoornemen

Uit de vergunningscheck van het Hoogheemraadschap via dewatertoets.nl blijkt dat voor de activiteit bouwen en verharding aanbrengen, geen juridische verplichtingen voortvloeien. Uit de legger oppervlaktewater volgen geen strijdigheden.

Dit plan vormt gelet op de omvang en kenmerken geen strijdigheid met het beleid. Er wordt namelijk geen extra verhard oppervlakte toegevoegd. Ook zijn uit de Legger Oppervlaktewater geen verplichtingen.



Figuur 11: Leggers water Hoogheemraadschap Rijnland



Figuur 12: Watertoets huidige en nieuwe situatie

Grond	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)	Saldo (m ²)
Bebouwing	880	919	+39
Terreinverharding	220	573	+353
Onverhard	859	467	-392
Totaal	1.959	1.959	0

In het kader van het afwentelen van water wordt onderzocht in hoeverre het appartementencomplex en de buitenruimte kan bijdragen aan het vertragen van waterafvoer om zo rekening te houden met wateroverlast. Hierbij wordt gekeken of binnen het plangebied mogelijkheden zijn om regenwater op te vangen om waterafstroming naar een ander peilvak te voorkomen. Door het aanbrengen van een groenstrook aan de voorkant van het appartementencomplex en een groene binnentuin zonder verharding is daarnaast ruimte binnen het planvoornemen om de waterafvoer te vertragen.

Conclusie watertoets

Gelet op het voorgaande zijn er in het kader van de planontwikkeling geen water compenserende maatregelen nodig. Het plan is door de gemeente voorgelegd bij het waterschap.

6. Juridische aspecten

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de in de vorige hoofdstukken toegelichte beoogde ruimtelijke situatie in het plangebied juridisch is vertaald in planregels en de bijbehorende verbeelding.

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

6.2 Opzet van de planregels

De regels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Hierna wordt kort ingegaan op de inhoud van de regels per hoofdstuk.

De regels zijn opgesteld met als uitgangspunt de geldende regels uit het onderliggende moederplan. Indien verwezen wordt naar een bepaling en/of een bestemming welke niet wordt genoemd in dit bestemmingsplan, wordt verwezen naar het daarvoor geldende bestemmingsplan, te weten 'Centrum Lisse 2011'. In de slotregel is de naamgeving van dit bestemmingsplan bepaald.

6.3 Uitleg van de planregels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om zodoende interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de voorschriften worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet dan wel niet vaak voorkomt in het “normale” spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De begripsomschrijvingen zijn overgenomen uit het reeds vigerende bestemmingsplan ‘Centrum Lisse 2011’.

Artikel 2 Wijze van meten

De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden. De wijze van meten is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

Aan de voorkant van het appartementencomplex wordt de aanduiding groen opgenomen. Deze strook is aanwezig tussen het trottoir en de tuinen.

Artikel 4 Tuin

Bij de appartementen op de begane grond wordt de bestemming tuin gerealiseerd. De afscheiding van deze tuinen dient te bestaan uit een groene haag.

Artikel 5 Verkeer en verblijfsgebied

Naast het appartementencomplex ligt de bestemming ‘Verkeer en verblijfsgebied’. Hier worden 19 autoparkeerplaatsen gerealiseerd.

Artikel 6 Wonen

Op de locatie van het te realiseren appartementencomplex wordt de bestemming 'Wonen' gerealiseerd. De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen. De uitoefening van aan huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is onder voorwaarden toegestaan. Tevens wordt ruimte geboden aan parkeervoorzieningen (mits bovengronds) en voorzieningen behorende bij de woonbestemming. Rondom de woningen wordt een bouwvlak toegevoegd.

Artikel 7 Waarde – archeologie – categorie 1a

Het plangebied valt binnen de zone met een archeologisch verwachting. Binnen de plancontouren ligt een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – categorie 1a’. Hiermee is bepaald dat er zonder archeologisch onderzoek niet mag worden gebouwd, tenzij de ingrepen kleiner zijn dan 0 m² en niet dieper dan 30 cm.

Artikel 8 Waarde – archeologie – categorie 8

Het plangebied valt binnen de zone met een archeologisch verwachting. Binnen de plancontouren ligt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – categorie 8'. Hiermee is bepaald dat er zonder archeologisch onderzoek niet mag worden gebouwd, tenzij de ingrepen kleiner zijn dan 1.000 m² en niet dieper dan 30 cm.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vijf algemene regels.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In deze regel worden de grenzen of de regelgeving aangegeven die rand voorwaardelijk zijn bij of waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemene gebruiksregels opgenomen. In het eerste lid zijn de activiteiten opgenomen die in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan. Dit lid bevat geen limitatieve opsomming van strijdige activiteiten. Overige activiteiten die niet passen binnen de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen in hoofdstuk 2 zijn eveneens in strijd met het bestemmingsplan. In het tweede lid zijn nadere gebruiksregels opgenomen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In deze algemene regels zijn de in de gemeente Lisse gebruikelijke afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor ondergeschikte bebouwing.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

In deze regels zijn de in de gemeente Lisse gebruikelijke wijzigingsmogelijkheden opgenomen voor ondergeschikte bebouwing.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Artikel 11 Overgangsregels

Het overgangsrecht is opgenomen conform artikel 3.2.1 en artikel 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. De overgangsregels regelen het overgangsrecht voor de bebouwing en het gebruik van de bebouwing in het plangebied. Uit oogpunt van behoorlijk bestuur dienen legale bestaande bebouwing en het legaal bestaand gebruik, welke afwijken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels, te kunnen worden voortgezet (overgangsregels).

Artikel 12 Slotregel

De slotbepaling geeft aan onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. De voorgenomen ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan, zijn besproken met belanghebbenden. Daarnaast dient het plan in overwegende mate op maatschappelijk draagvlak te kunnen rekenen. De ervaring leert dat het niet altijd mogelijk is om alle belanghebbenden bij dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen volledig tegemoet te komen. De raadpleging van belanghebbenden tijdens verschillende fasen in het planvormingsproces moet er dan ook vooral toe leiden dat het bevoegd gezag een goede afweging kan maken tussen eventuele tegenstrijdige ruimtelijke belangen.

Dit plan volgt de geldende wettelijke procedure. Overeenkomstig artikel 1.3.1 Bro wordt er een vooraankondiging van het bestemmingsplan gedaan.

Op grond van artikel 3.1.1 van de Bro worden burgemeester en wethouders verplicht gesteld om bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan in overleg te treden met de besturen van andere gemeenten, het waterschap, de provincie, de inspecteur op de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden, zullen een bericht ontvangen Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens ter inzage gelegd waarbij er gedurende zes weken zienswijzen kunnen worden ingediend. Vervolgens wordt het plan ter vaststelling aangeboden aan de raad.

De stukken met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan Schoolstraat 5-11 hebben van woensdag 5 oktober tot en met dinsdag 15 november 2022 voor iedereen ter inzage in het gemeentehuis in Lisse. Hierop zijn enkele reacties binnengekomen. Deze hebben niet geleid tot inhoudelijke wijzigingen.

Het bestemmingsplan wordt vervolgens ter vaststelling aangeboden aan de raad. Op 25 mei 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met het raadsvoorstel om het bestemmingsplan vast te stellen. Vervolgens wordt het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat overeenkomstig Hoofdstuk 6 in de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en de plankosten, deze verhaald moeten kunnen worden op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal gewaarborgd is. Zowel de gemeentelijke kosten, als de kosten van de initiatiefnemer zijn hiermee gedekt. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar.

7.3 Eindconclusie

Geconcludeerd wordt dat het project, in overeenstemming met de in de voorgaande hoofdstukken gegeven omschrijving van het project en projectgebied, zowel ruimtelijk als milieu hygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

8. Bijlagen

Bijlage 1. Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï

Bijlage 2. Akoestisch onderzoek basisschool de Akker

Bijlage 3A. A0636-07 Stikstof berekening sloop, aanleg, gebruik Schoolstraat 5-11, Lisse_rap1.2

Bijlage 3B. A0636-07 AERIUS_bijlage - Schoolstraat 5-11, Lisse – Sloopfase (2023)

Bijlage 3C. A0636-07 AERIUS_bijlage – Schoolstraat 5-11, Lisse – Aanlegfase (2024)

Bijlage 3D. A0636-07 AERIUS_bijlage – Schoolstraat 5-11, Lisse – Gebruiksfase (2025)

Bijlage 4. Verkennend Bodemonderzoek Schoolstraat 5-11 te Lisse

Bijlage 5. Rapport-concept_Lisse, Schoolstraat 5-11_v1.2_compleet-min

Bijlage 6. Rapport Quicksan Wnb - Schoolstraat 5-11, Lisse

Bijlage 7. Nader ecologisch onderzoek Lisse-Schoolstraat_Eco-Niche

Bijlage 7. De Watertoets

Bijlage 8. Invulformulier Methode Duurzame Gebiedsontwikkeling

Vastgesteld

Bestemmingsplan Schoolstraat 5-11, Lisse

Identificatie	:	NL.IMRO.0553.bpschoolstr5tm11-vax1
Kenmerk	:	A0636-07/BHO/BP
Planstatus	:	Ontwerp [augustus 2022] Vaststelling [25 mei 2023]
Contactpersoon :		Mevr. B. van den Hoed MSc

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

II. REGELS

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels.....	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels.....	12
Artikel 3	Groen.....	12
Artikel 4	Tuin.....	12
Artikel 5	Verkeer – Verblijfsgebied	13
Artikel 6	Wonen	13
Artikel 7	Waarde – Archeologie – categorie 1a.....	15
Artikel 8	Waarde – Archeologie – categorie 8.....	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 10	Algemene bouwregels	21
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels.....	22
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels.....	23
Artikel 14	Overgangsrecht.....	23
Artikel 15	Slotregel.....	24
Hoofdstuk 1	Inleidende regels.....	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels.....	10
Artikel 3	Groen.....	10
Artikel 4	Tuin.....	10
Artikel 5	Verkeer – Verblijfsgebied	11
Artikel 6	Wonen	11
Artikel 7	Waarde – Archeologie – categorie 1a.....	13
Artikel 8	Waarde – Archeologie – categorie 8.....	15
Hoofdstuk 3	Algemene regels	18
Artikel 9	Anti dubbeltelregel	18
Artikel 10	Algemene bouwregels	18
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels.....	19
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels.....	20

Artikel 14—Overgangsrecht.....	20
Artikel 15—Slotregel.....	21

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Schoolstraat 5-11, Lisse ' met identificatienummer NL.IMRO.0553.bpschoolstr5tm11-vax01 van de gemeente Lisse.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aan huis verbonden bedrijf

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

1.4 Aanduiding

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

1.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Aan- en uitbouw

Een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.7 Antenne-installatie

Een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de bijbehorende al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, inclusief bevestigingsconstructie.

1.8 Bebouwing

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

1.9 Bebouwingspercentage

De bebouwde oppervlakte van boven afgewerkt maaiveld gelegen - gedeelten van - gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van de desbetreffende bestemming op nader aangegeven gronden.

1.10 Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

Afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van

het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.11 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 Bevoegd gezag

Bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.14 Bijgebouw

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

1.15 Bouwen

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

1.16 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.17 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

1.18 Bouwperceel

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

1.19 Bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.20 Bouwvlak

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

1.21 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.22 Gebouw

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

1.23 Geluidgevoelige objecten

Woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.24 Geluidsgevoelige ruimte

Een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, als mede een keuken van ten minste 11 m².

4.241.25 Gestapelde woning

Een woning in een gebouw met twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen.

4.251.26 Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

4.261.27 Huishouden

Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

4.271.28 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Activiteiten (inclusief internetverkoop) die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

4.281.29 Luifel

Overkapping zonder directe steun op de grond.

4.291.30 Maaiveld

Het afgewerkte omliggende terrein na voltooiing van een desbetreffend bouwwerk.

4.301.31 Nadere eis

Een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

4.311.32 NEN

Door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

4.321.33 Normaal onderhoud, gebruik en beheer

Een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

4.331.34 Nutsvoorzieningen

Infrastructuurle voorzieningen, zoals gas, water, elektriciteit, telecommunicatie, openbaar vervoer en waterstaat en voorzieningen ten behoeve van afvalverzameling.

4.341.35 Omgevingsvergunning

Vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

4.351.36 Onderdoorgang

Een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt, bestaande uit een dakconstructie en twee wanden, waar geen gebouwen worden opgericht behoudens ten behoeve van de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies.

4.361.37 Overkapping

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

4.371.38 Parkeervoorziening

Elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van (motor)voertuigen.

4.381.39 Peil

- a. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan of binnen 2 meter uit de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang.
- b. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan of binnen 2 meter uit de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte maaiveld bij voltooiing van de bouw.
- c. Indien voor een bouwwerk meerdere peilniveaus kunnen worden aangehouden, geldt het hoogstgelegen peil als uitgangspunt voor het gehele bouwwerk.

4.391.40 Perceelsgrens

Een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

4.401.41 Speelvoorzieningen

Toestel(len) waarop en waarmee kinderen kunnen spelen, zoals klimrekken, voetbaldoelen en baskets.

4.411.42 Voorgevel

De gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

4.421.43 Woning

Een complex van ruimten, dat bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand

De afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen

worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

De kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat perceel voorkomend bouwwerk.

2.3 Bebouwd oppervlak van een bouwperceel

De oppervlakte van alle op een bouwperceel boven afgewerkt maaiveld aanwezige bouwwerken tezamen, gemeten op een hoogte van 1,50 m boven afgewerkt maaiveld.

2.4 Bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. Ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. Ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.5 Bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.6 Breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.7 Dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 Goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.9 Inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.10 Oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.11 Vloeroppervlakte

De gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

2.12 Uitzondering bij wijze van meten

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilaster, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen,

reclameborden, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2

Bestemmingsregels

Artikel 3

Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen, geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 4

Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

4.2 Bouwregels

4.3.1 Erkers, luifels en balkons

Uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers, luifels en balkons bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen mogen worden gebouwd, mits:

- a. de horizontale diepte maximaal 1 m bedraagt;
- b. voor zover de erker wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofdgebouw de breedte niet meer bedraagt dan de bestaande kozijnen in de voorgevel;
- c. de bouwhoogte van borstwering, kozijn en totale hoogte van de erker niet meer bedraagt dan de hoogte van de bestaande kozijnen in de voorgevel;
- d. de afstand tussen de ondergeschikte delen van hoofdgebouwen tot de bestemmingsgrens die gericht is naar de openbare weg ten minste 1 m bedraagt;
- e. de oppervlakte van luifels en balkons bedraagt ten hoogste 8 m².

4.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;

- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m.

Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen, kunstobjecten, speelvoorzieningen en water.

5.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 3 m.
- c. op deze gronden dienen minimaal 19 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Woningen met een maximum van 33 woningen in drie woongebouwen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water, waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen en toegangswegen;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding "onderdoorgang" dient de begane grondlaag onbebouwd en openbaar toegankelijk te blijven.

6.2 Hoofdgebouwen

- a. de gebouwen moeten worden geplaatst binnen het bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- c. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' aangegeven woningen;
- d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte van het desbetreffende bouwvlak;

- e. onverminderd het bepaalde in de subleden a tot en met e van dit artikellid, dienen hoofdgebouwen te worden gebouwd met in achtneming van de criteria ten aanzien van stedenbouw en beeldkwaliteit.

6.2.1 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden ten minste 1 m achter de voorgevellijn gebouwd;
- b. in afwijking van a zijn bestaande overkappingen voor de voorgevellijn toegestaan;
- c. in geval het zijerf wordt begrensd door openbaar gebied, worden aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet voor de voorgevellijn van het aangrenzende hoofdgebouw gebouwd;
- d. het bepaalde onder sub c is niet van toepassing op bouwwerken, indien aan de volgende eisen wordt voldaan:
 - 1. de goothoogte bedraagt ten hoogste 2 m bij een platte afwerking;
 - 2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 2,4 m bij een schuine afdekking;
 - 3. het oppervlak bedraagt in totaal niet meer dan 30 m²;
 - 4. de bouwwerken worden niet in gebruik genomen ten behoeve van verblijfsfuncties;
- e. de totale oppervlakte van erfbebouwing bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 75 m² tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt in welk geval de grotere bestaande oppervlakte geldt;
- f. voor aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw gelden de volgende regels:
 - 1. de goothoogte bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
 - 2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m;
- g. ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
 - 2. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
 - 3. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- h. de afstand van het aan- en uitbouwen bij vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan één zijde ten minste 3 m;

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. Enkel een levende groene erfafscheiding (haag) is toegestaan.

De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

6.2.3 Geluidwering

Het gebruik voor wonen (met uitzondering van niet voor het verblijven van personen bestemde ruimten) is uitsluitend toegestaan indien:

- a. Uit een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel is gebleken dat het geluidniveau in de woningen vanwege wegverkeerslawaaï voldoet aan een geluidniveau van 33 dB.
- a. Uit een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel is gebleken dat de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel (GA:k) zodanig is dat voldaan kan

~~worden aan een maximale binnenniveau van 35 dB(A) ten aanzien van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar},L_T) en 55 dB(A) ten aanzien van het maximale geluidniveau (L_{Amax}) vanwege (stem)geluid afkomstig van de naastgelegen school. Uit een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel is gebleken dat het geluidniveau in de woningen vanwege wegverkeerslawaai voldoet aan een geluidniveau van 33 dB de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;~~

~~b. uit een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel is gebleken dat de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel (G_{A;k}) zodanig is dat voldaan kan worden aan een maximale binnen niveau van 35 dB(A) ten aanzien van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar},L_T) en 55 dB(A) ten aanzien van het maximale geluidniveau (L_{Amax}) vanwege (stem)geluid afkomstig van de naastgelegen school, en~~

~~c. het geluidniveau tussen de verschillende appartementen moet 5 dB strenger zijn dan het Bouwbesluit 2012 vereist.~~

~~b.~~

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de situering en de afmetingen van bouwwerken en de toepassing van stedenbouwkundige accenten en kappen bij hoofdgebouwen en bijgebouwen, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met het realiseren van de met het plan beoogde ruimtelijke kwaliteit, waaronder mede begrepen de criteria ten aanzien van stedenbouw en beeldkwaliteit;
- b. de stedelijke en ruimtelijke kwaliteit;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Gebruiksregels

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan huis verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning;
- b. de uit te oefenen functie van erfbouwzucht zoals bedoeld in 6.2.2 strekt ten dienste van de woonfunctie, inclusief het onder a bedoelde gebruik.

6.4.2 Strijdig gebruik

- a. het is niet toegestaan om bijgebouwen te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woning of woonruimte.

Artikel 7 Waarde – Archeologie – categorie 1a

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie – categorie 1a' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit artikel onder sub b.1 en sub b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering of;
 2. het te bebouwen oppervlak ter plaatse van de aanduiding ten hoogste 0 m² bedraagt of;
 3. er geen grondwerkzaamheden (waaronder begrepen: heien en het slaan van damwanden) worden verricht die dieper reiken dan 0,3 m beneden het maaiveld.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1a' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en aanleggen van drainage, het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stronken van bomen worden verwijderd;

- d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.3.2 Uitzondering

Het verbod van artikel 7.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 7.2 in acht is genomen of;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 0 m² of;
- c. niet dieper gaan dan 0,3 m onder het maaiveld of;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan of;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 7.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

7.3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de bestemming 'Waarde - Archeologie – categorie 1a' geheel of gedeeltelijk veranderen door:

- a. vlakken met de bestemming 'Waarde - Archeologie – categorie 1a' te verwijderen, indien:
 - 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- b. alsnog een bestemming Waarde - Archeologie op te nemen met de bijbehorende beschermingsregeling indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 8 Waarde – Archeologie – categorie 8

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie – categorie 8' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit artikel onder sub b.1 en sub b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering of;
 2. het te bebouwen oppervlak ter plaatse van de aanduiding ten hoogste 1.000 m² bedraagt of;
 3. er geen grondwerkzaamheden (waaronder begrepen: heien en het slaan van damwanden) worden verricht die dieper reiken dan 0,3 m beneden het maaiveld.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 8' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en aanleggen

- van drainage, het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stronken van bomen worden verwijderd;
- d. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.3.2 Uitzondering

Het verbod van artikel 8.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 5.2 in acht is genomen of;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 1.000 m² of;
- c. niet dieper gaan dan 0,3 m onder het maaiveld of;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan of;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 8.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

8.3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de bestemming 'Waarde - Archeologie – categorie 8' geheel of gedeeltelijk veranderen door:

- a. vlakken met de bestemming 'Waarde - Archeologie – categorie 8' te verwijderen, indien:
 - 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;

2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- b. alsnog een bestemming Waarde - Archeologie op te nemen met de bijbehorende beschermingsregeling indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.
- c. gelijk of beneden afgewerkt maaiveld gelegen - gedeelten van - bebouwing mits binnen het desbetreffende bestemmingsvlak.

10.2 Bestaande maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd eisen te stellen aan de situering, de verhouding breedte-diepte en de nokrichting van gebouwen, teneinde zeker te stellen dat gebouwen groter dan 10 m²:

- a. aansluiten op de in het gebied gebruikelijke bouwvormen;
- b. passen in de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
- c. met de voorzienen worden gesitueerd naar de openbare weg;

- d. gebouwen niet worden gebouwd op een onevenredig grote afstand van de weg;

een en ander met dien verstande dat daarbij rekening wordt gehouden met de reeds aanwezige bebouwing in de omgeving en de oriëntatie ter plaatse van de voorgevels.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden als opslag voor consumentenvuurwerk;
- d. een gebruik van gronden als detailhandel in volumineuze goederen;
- e. een gebruik van gronden als verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- f. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- g. een gebruik van gronden en bouwwerken als dakterras.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 15% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Algemeen

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

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

14.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 14.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 14.1.1 met maximaal 10%.

14.1.3 Uitzondering

Artikel 14.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Algemeen

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

14.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.2.4 Uitzondering

Artikel 14.2.1, is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

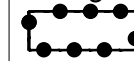
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Bestemmingsplan “Schoolstraat 5-11, Lisse”.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

VERKLARING

Plangebied



Schoolstraat 5-11, Lisse

Enkelbestemmingen



Groen



Tuin

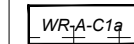


Verkeer - Verblijfsgebied



Wonen

Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie - categorie 1a



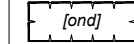
Waarde - Archeologie - categorie 8

Bouwvlakken



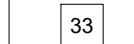
bouwvlak

Bouwaanduidingen

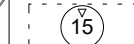


onderdoorgang

Maatvoeringen



maximum aantal wooneenheden



maximum bouwhoogte (m)

project:

Schoolstraat 5-11, Lisse

datum:

25 mei 2023

fase:

Bestemmingsplan (vastgesteld)

schaal:

1 : 1.000

gemeente:

Lisse

identificatienummer: NL.IMRO.0553.bpschoolstr5tm11-vax1

ondergrond: o_NL.IMRO.0553.bpschoolstr5tm11-vax1



integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

IDDS
's-Gravendijkseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.NL

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
T 071 - 402 85 86

