



Toelichting bestemmingsplan, bestemmingsplan

Heereweg 31a-33a Lisse

Gemeente Lisse

Datum: 23 december 2021

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Korte ontstaansgeschiedenis en huidige situatie	6
2.2	Nieuwe situatie	9
3	Toets aan beleid	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Rijksbeleid	14
3.3	Provinciaal beleid	16
3.4	Regionaal beleid	22
3.5	Gemeentelijk beleid	25
4	Toets aan milieu- en omgevingsaspecten	37
4.1	Inleiding	37
4.2	Milieu-aspecten	37
4.3	Omgevingsaspecten	46
5	Juridische planbeschrijving	61
5.1	Planonderdelen	61
5.2	De bestemmingen	62
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	64
6.1	Economische uitvoerbaarheid	64
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65

Bijlage 1. Milieu hygiënisch vooronderzoek, verkennend bodemonderzoek, asfaltonderzoek Heereweg 31-33 Lisse, IDDS, 29 november 2019

Bijlage 2. Watertoets Heereweg 31-33 Lisse, 22 november 2021

Bijlage 3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Heereweg Lisse, Alcedo, 21 mei 2021 en de aanvulling van 26 mei 2021

Bijlage 4. Quick scan Wet natuurbescherming Heereweg 31-33 Lisse, IDDS, 5 november 2019

Bijlage 5. Bomen effect analyse Heereweg 33 Lisse, Bomenwacht Nederland, 19 november 2020

Bijlage 6. Beeldkwaliteitsnotitie Heereweg 31a-33a Lisse, SRO, 27 november 2020

Bijlage 7. Stikstofberekening Heereweg 31-33 Lisse, VdZ Ruimtelijk Advies, 8 juni 2021

Bijlage 8. Nader onderzoek vleermuizen Wet natuurbescherming Heereweg 31-33, Lisse, IDDS, 27 oktober 2020

Bijlage 9. Heereweg 31a-33a Lisse Activiteitenplan, Adviesbureau ecologisch, 14 december 2020

Bijlage 10. Beschikking Heereweg 31a en 33a Lisse, Omgevingsdienst Haaglanden, 19 augustus 2021

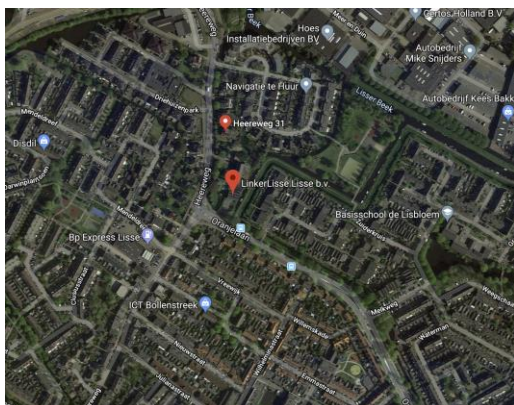
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

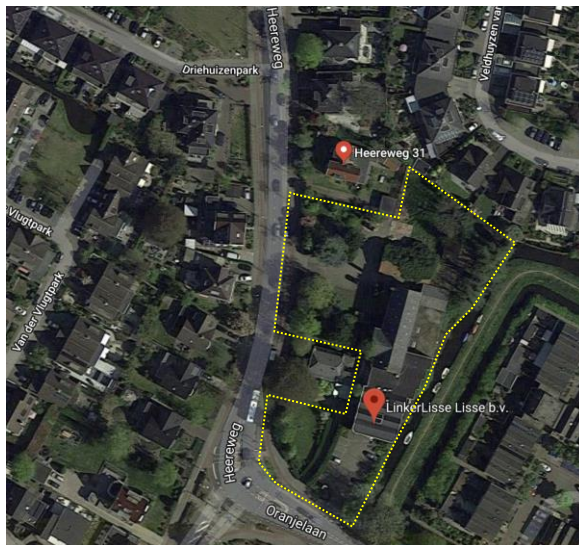
Aan de Heereweg 31a-33a, binnenstedelijk gelegen in het dorp Lisse, bevond zich een beddenwinkel/bedrijf Linker Lisse bv. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels ter plaatse beëindigd en de bedrijfsgebouwen zijn in onbruik geraakt. Het geheel geeft een vervallen indruk. Er is nagedacht over een nieuw, logisch hergebruik van het terrein. Deze is gevonden door de bedrijfsgebouwen te slopen en er 6 vrije bouwkvavels voor terug te bouwen. In het geldende bestemmingsplan is voor het perceel een Bedrijfsbestemming opgenomen. De voorziene ontwikkeling kan planologisch-juridisch mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan te herzien en een bestemming Wonen toe te kennen aan het perceel. Dit document voorziet daarin.

1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt aan de Heereweg 31a-33a in Lisse, op de hoek met de Oranjelaan, even ten noorden van het centrum. Op navolgende afbeeldingen is het plangebied globaal weergegeven; de exacte ligging komt tot uitdrukking op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

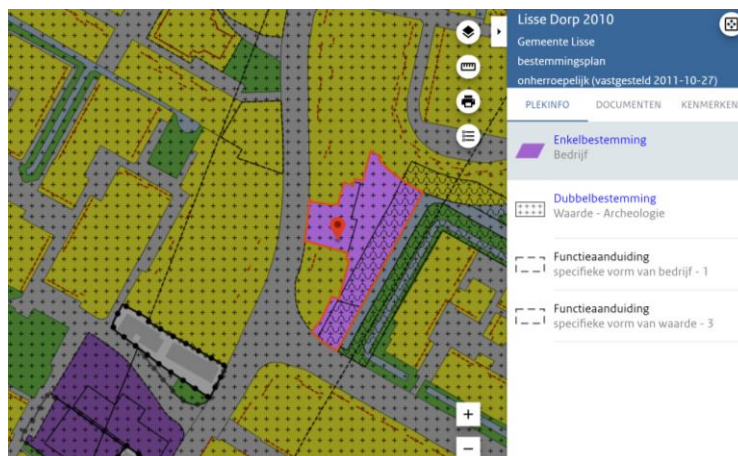


(globale) ligging plangebied



1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Lisse Dorp 2010, vastgesteld op 27 oktober 2011. Het perceel heeft de bestemming Bedrijf met een aanduiding specifieke vorm van bedrijf – 1 en een bouwvlak. Tevens is voor een deel een bestemming Waarde – Archeologie met een aanduiding specifieke vorm van waarde -3 opgenomen en een dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Lisse Dorp 2010

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- (..)
- ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - 1': tevens een bedrijfsactiviteit met SBI-code zoals hierna in de tabel genoemd, uit de ten hoogste voor de bedrijfsactiviteit in de tabel aangegeven categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging':

aanduiding	SBI-code	uit ten hoogste milieucategorie
specifieke vorm van bedrijf-1	51.4	C

- (..)
- nutsvoorzieningen;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': tevens een bedrijfswoning;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, parkeer-voorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

Betreffende aanduiding specifieke vorm van bedrijf is zoals aangegeven opgenomen, hetgeen inhoudt dat naast bedrijven tot en hoogste categorie B1 ter plaatse ook een bedrijf met SBI-code 51.4 is toegestaan als opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze categorie komt echter niet terug in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Mogelijk wordt bedoeld categorie 514 (zonder punt), oftewel groothandel in overige consumentenartikelen.

Hoe dan ook, het gebruik als wonen is niet toegestaan binnen de bestemming en derhalve kunnen ook geen nieuwe woningen worden gebouwd.

De dubbelbestemming Waarde-Archeologie houdt in, dat op deze gronden 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:

- 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;
- 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.

De dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering houdt kortweg in dat een omgevingsvergunning (voor bouwen) kan worden verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Voorafgaande aan het verlenen van de omgevingsvergunning wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de waterkering. Er wordt deels gebouwd in de dubbelbestemming en er is dus advies nodig van de beheerder van de waterkering. Zie ook hiervoor hoofdstuk 4.

Op 26 juni 2014 is voorts een 1^e herziening Lisse Dorp vastgesteld, die verder voor dit plan geen consequenties heeft. Dit bestemmingsplan wordt daarom buiten beschouwing gehouden.

Op 10 september 2015 is voorts de voornoemde Parapluplan Herziening begripen vastgesteld. Met dit parapluplan worden een aantal begripen voor meerdere bestemmingsplannen in de gemeente herzien. Met name van belang is de voornoemde regel dat maximaal het bestaande aantal woningen is toegestaan, tevens zijn aanvullende regelingen opgenomen voor o.a. bedrijfsmatige kamerverhuur en Bed & Breakfast. Deze aanvullende regelingen zijn in dit bestemmingsplan opnieuw en onverkort overgenomen.

Tot slot geldt een parapluplan Parkeren Lisse, vastgesteld op 21 februari 2019. Dit bestemmingsplan regelt in essentie dat bij elke ontwikkeling moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiervoor wordt verwezen naar het gemeentelijk parkeerbeleid. Zie hiervoor hoofdstuk 2.

1.4 Leeswijzer

Voorliggende toelichting is als volgt opgebouwd; na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan ruimtelijk relevant beleid van de diverse overheden. In hoofdstuk 4 volgt een toets aan milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de juridische uitleg over het bestemmingsplan en in hoofdstuk 6 is economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

2 Het plan

2.1 Korte ontstaansgeschiedenis en huidige situatie

Alvorens de huidige en gewenste nieuwe situatie te benoemen, is het nodig het gebied in zijn cultuurhistorische context te beschouwen. Niet alleen is de geschiedenis vaak een bron voor inspiratie en tegelijk iets van het verleden zichtbaar te houden. Maar het verleden verklaart ook waarom de fysieke ruimte is ingericht en gebruikt wordt zoals ze is en waarom er veranderingen gewenst zijn. Cultuurhistorische waarde zijn tastbare elementen en structuren die een beeld geven van onze geschiedenis. Ze vormen oriëntatiepunten, zorgen voor afwisseling en maken dat bewoners zich met een stad of streek kunnen identificeren.

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

De strandwal zorgde voor droge voeten omdat deze hoger lag dan de rest van de omgeving. De zandgronden zorgden tevens voor een ideale ondergrond voor landbouw en veeteelt. Zodoende ontstonden diverse wegdorpen tussen Haarlem en Leiden, waar Lisse er één van is.

Buiten de kern van Lisse lag het merendeel van de huizen tegen de flank van de Oude Duinen. De enige doorgaande weg was de Heereweg, waar het plangebied aan ligt. Deze noord-zuid georiënteerde weg verbond Lisse met plaatsen als Haarlem en Leiden. Van oudsher vonden (en vinden) de menselijke activiteiten dan ook plaats langs de Heereweg met in Lisse het Vierkant als centrum.



Historische foto Vierkant Lisse, Beeldbank Lisse

Door het verdwijnen van de bossen en de opkomst van nieuwe industrieën in de omgeving, zoals bierbrouwerijen en steenbakkerijen, werd de vraag naar een andere brandstof groot. Hierdoor ontstond veel werk in de veenwinning. Het afgraven van het veen en het inklinken (verlaging van het maaiveld) van het veen ten oosten van Lisse zorgde vanaf de 14^e eeuw voor toenemende wateroverlast. Vele akkers waren niet

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

De eerste molens werden aangelegd die het overtollige water naar bijvoorbeeld het Haarlemmermeer maalden. Rond de 17^e eeuw werden om de weilanden heen kaden aangelegd, waardoor de zo ontstane polders met kleine molens konden worden bemalen en drooggelegd. In dezelfde periode werd de aanleg van de Leidsche Trekvaart gerealiseerd. Bij de Halfweg in Lisse vond de wissel van de paarden plaats en konden passagiers in- en uitstappen. In de 16^e en 17^e eeuw lieten welgestelde heren, voornamelijk uit de grote steden als Haarlem en Amsterdam, buitenhuizen bouwen. In Lisse verzezen langs de Heereweg bijvoorbeeld Wassergeest, Meer en Duin, Wildlust en de Keukenhof. Lisse werd in deze tijd bestuurd bij wijze van ambachtsheerlijkheid. In de 18^e eeuw werden deze terreinen in veel gevallen omgezet tot bloembollenland. Vanaf de 19^e eeuw maakten het telen van groente en fruit, evenals de veeteelt plaats voor grootschalige bloembollenteelt, industrie en havenactiviteiten.



Historische kaart van de ambachtsheerlijkheid Lisse, ca. 1615, Balthasar Floriszn.

De bollenteelt is een belangrijke identiteitsdrager in dit gebied. De teelt is voor een deel specifiek gebonden aan de zanderijgronden en geeft de Bollenstreek kenmerkende landschappelijke kwaliteiten. De oude strandwallen zijn grotendeels afgegraven, maar bepalen nog steeds de huidige richting van belangrijke landschappelijke structuren: de bewoningslijnen, de trekvaart tussen Leiden en Haarlem, de spoorlijn en de rechte wegen, waaronder de Heereweg, hebben overeenkomstig de natuurlijke onderlegger een noordzuid-oriëntatie.

Veel bedrijvigheid in Lisse is nu nog te relateren aan de bloembollensector. Langs de Heereweg staan op enkele plaatsen nog historische bollenloodsen die refereren aan het verleden.



Historische bollenschuur

Het functionele beeld langs de Heereweg als geheel is gevarieerd. Van oudsher bevonden zich er zoals aangegeven veel bedrijfsmatige functies, alhoewel het deel van de Heereweg ten noorden van het centrum en voor zover binnenstedelijk gelegen, grotendeels is verkleurd naar Wonen. Slechts sporadisch komen nog bedrijfsfuncties voor het plangebied is daar in de huidige situatie een voorbeeld van. Pas in het centrum wordt het functioneel gevarieerder en dit geldt ook voor de buitenstedelijk gelegen delen van de Heereweg.



Impressies Heereweg in de omgeving van het plangebied

Dit deel van de Heereweg doet statig aan, de woningen zijn vaak vrijstaand op een zelfstandige, relatief ruime kavel, zijn ook zelfstandig vormgegeven en bestaan veelal uit twee bouwlagen met kap. Enkele woonhuizen zijn als traditioneel herenhuis vormgegeven en het voorname, statige karakter van dit gebied wordt verder benadrukt door het ruime profiel van de weg, met aan weerszijden een vrijliggend fietspad, en parkeerstrook met bomen en een groene aankleding van de meeste voortuinen.

Het bebouwingsbeeld langs de Heereweg is divers maar over het algemeen traditioneel qua aard. De rooilijn verschilt, alsook het woningtype, kaprichting en oriëntatie.

Het bedrijventerrein van Linker Lisse detoneert behoorlijk met het verzorgde beeld aan de Heereweg. Zowel de schaal van de bebouwing als de vormgeving (vooral functioneel) als de onderhoudstoestand verhouden zich niet goed tot de omgeving. Uitzondering hierop vormt het gemeentelijk monument (hieronder linksonder afgebeeld). Ook functioneel gaat het niet een logische eenheid: in dit gebied domineert de woonfunctie en hoewel de levendigheid van het centrum nabij is, en de Heereweg een tamelijk hoge verkeerintensiteit kent, is een bedrijfsfunctie met in dit geval een hoge milieucategorie (C), niet wenselijk te noemen. Nu de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd bestaat de kans tot herontwikkeling van het gebied te komen en tegelijk een ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering door te voeren. Het initiatief het gebied te ontwikkelen met woningen wordt mede ingegeven door de ingeklemde ligging van het bedrijfsperceel- tussen woningen, gelegen in binnenstedelijk gebied, hetgeen een effectieve bedrijfsvoering bemoeilijkt, zowel qua logistiek, bereikbaarheid als milieufactoren.



Impressies (omgeving) huidige situatie

2.2 Nieuwe situatie

Een woonfunctie is gelet op bovenstaande daarom gezien als meer passend bij de omgeving. Het idee is ontwikkeld om de bedrijfsbebouwing te slopen en te vervangen voor 6 vrijstaande woningen. De bestaande inrit naar het perceel blijft behouden. Hier rondom worden in het plan vier vrijstaande woningen gegroepeerd. Twee direct aan het lint, aan weerszijden van de inrit, en twee verder op het achterterrein. De twee woningen aan het lint staan in een licht verspringende rooilijn met de korte zijde naar het lint toe. Parkeren vindt plaats achter de noordelijkste van deze twee woningen in een parkeerhaventjes uit het zicht van het lint.

De vijfde en zesde woning zijn voorzien aan de Oranjelaan. Deze staan in feite los van het cluster van vier woningen rond de inrit. Tussen dit cluster en deze vijfde en zesde woning bevindt zich namelijk een bestaand woonperceel. De vijfde woning is gericht op het lint en op de Oranjelaan en sluit aan op het ritme aan het lint. De zesde woning is gericht op de Oranjelaan.

De woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap en staan allen op een vrijstaande kavel van verschillende omvang, variërend van ca. 530 m² tot 800 m². De woningen die aan de straat staan zijn georiënteerd op de straat en volgen het straatpatroon in de bocht Oranjelaan- Heereweg. De woningen staan hier op regelmatige afstand van elkaar en kennen een min of meer gelijke rooilijn. Achter de twee noordelijke woningen is nog plek voor twee woningen. De ritmiek van het straat- en bebouwingsbeeld wordt met de gekozen verkaveling versterkt en de stedelijke structuur wordt evenwichtiger doordat het profiel van de straat wordt gevolgd. Het type woning sluit aan bij het overwegend woningtype in de omgeving en dat geldt ook voor de bouwmassa, hoogte, afstand tot de straat en afstand tussen de woningen onderling. Het plan past zodoende in het ruimtelijk, functioneel en stedenbouwkundig beeld ter plaatse. Met het verdwijnen van een bedrijfsfunctie verdwijnt een ongewenste functie, daar deze in potentie milieu-overlast veroorzaakt. Tevens wordt architectonisch weinig waardevolle en verwaarloosde bedrijfsbebouwing gesaneerd. Er is daarmee sprake van een gewenst initiatief.



Situatieschets nieuwe situatie, Bodembelang

In een beeldkwaliteitsnotitie¹, als bijlage toegevoegd, is ingegaan op welstands- en stedenbouwkundige aspecten. De plannen zijn nog niet op architectuurniveau uitgewerkt. De intentie is om bij de nadere uitwerking één op één op het welstandsbeleid aan te sluiten. Het idee is daarnaast om wat betreft het bebouwingsbeeld inspiratie te

¹ Bijlage 5. Beeldkwaliteitsnotitie Heereweg 31a-33a Lisse, SRO, 27 november 2020

putten uit de bollenvilla's, zowel in architectonische uitwerking als in opbouw van de afzonderlijke bouwmassa's. Algemene kenmerken van de bollenvilla's uit deze omgeving zijn:

- samengestelde bouwmassa's met een prominente, samengestelde kap;
- symmetrie in de voorgevel;
- toepassing van erkers met zijramen aan voorzijde van de woning, eventueel doorlopend over de verdieping;
- toepassen van luifels bij de entree, royale overstekken en geprofileerde lijsten; gevelindeling met staande gevelopeningen vaak getoogde en met daglichten met onderverdeling in roeden;
- detaillering van het metselwerk met rollagen, speklagen en togen;
- traditioneel materiaalgebruik van baksteen of toepassing van stucwerk.

De referentie aan bollenvilla's kan ook al in de bouwmassa tot uiting komen. Dit sluit goed aan op het streven uit het welstandsbeleid tot individualiteit en variatie tussen de afzonderlijke gebouwen. Onderstaande indicatieve massaschets uit de beeldkwaliteitsnotitie laat zien dat dit door wisselende bouwmassa's in de geest van de bollenvilla's goed bereikt kan worden. Met een dergelijke opzet ontstaat het afwisselende beeld dat het welstandsbeleid ook als uitgangspunt stelt. De gevarieerde lintbebouwing in een samenhangende structuur versterkt hier zelfs ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast sluiten de beoogde massa's goede aan op die van de omliggende dorpse bebouwing. Op stedenbouwkundige niveau sluit het voornemen dan ook goed aan op het welstandsbeleid. De intentie is om dit ook in de nadere architectonische uitwerking te doen.



Indicatieve schets bouwmassa nieuwe woningen

De theoretische parkeerbehoefte wordt zowel op bestaand terrein worden opgevangen als deels op de openbare weg. De parkeerbehoefte kan op basis van de Beleidsregel parkeernormen Lisse 2019 bepaald worden.

Volgens de Beleidsregel parkeernormen Lisse 2019 moet de parkeercapaciteit binnen het ontwikkelplan op eigen grond voldoende zijn om in de parkeervraag te voorzien. Het ontwikkelplan valt in de categorie rest bebouwde kom. Voor een vrijstaande koopwoning is de parkeernorm 2,2 parkeerplaatsen/woning.

Volgens de beleidsregel parkeernormen Lisse 2019 moet voor het berekenen van de parkeercapaciteit bij woningen op de kavels een verrekening worden toegepast. Bij de kavels is er een dubbele oprit zonder garage en zijn er in de openbare ruimte binnen het plan 5 parkeerplaatsen aanwezig. Bij een dubbele oprit zonder garage zijn er theoretisch 2 parkeerplaatsen en is het berekeningsaantal 1,7 parkeerplaatsen.

Op basis van het bovenstaande is de parkeervraag $6 \times 2,2 = 13,2$ parkeerplaatsen en is de parkeercapaciteit $5 \text{ (openbaar)} + 6 \times 1,7 \text{ (kavels)} = 15,2$ parkeerplaatsen en voldoet de parkeerbalans aan de Beleidsregel Parkeernormen.

Er zijn in het plangebied twee waardevolle bomen aanwezig die behouden blijven. Volgens navolgend rekenformulier, overeenkomstig de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR), moeten voor de bomenbalans moeten bij 6 woningen 7 nieuwe bomen in het plan worden toegevoegd, waarvan 5 functionele bomen en 2 structuurbomen. In de situatieschets voor de nieuwe inrichting zijn 8 nieuwe bomen opgenomen (in plaats van de tekstueel aangegeven 5 bomen) en blijven twee waardevolle bomen behouden, waarmee invulling kan worden gegeven aan de bomenvraag voor de bomenbalans. De bomen moeten op toekomstig gemeentelijk grondgebied gerealiseerd worden. Deze bomen komen er in het parkeerhofje (zie ingekleurd deel op voorgaande situatieschets).

Formulier berekening boomnorm

Projectnaam	Heereweg 31-33 Lisse
Datum	13.01.2021
Wijk	02. Meerenburgh
Boornorm per woning	1,2
Nieuwe woningen	6
Te slopen woningen	
Uitbreiding woningen	6
Totaal nieuwe bomen	7

De formulier berekend het aantal nieuw bomen wat moet worden gerealiseerd op basis van uitbreiding van het aantal woningen.

Indien negatief wordt afgeweken van de boornorm, dienen daar redenen voor aangedragen te worden die door het college en eventueel de gemeenteraad afgewogen dienen te worden.

	Niet geregistreerd	Functioneel	Structuur	Waardevol
Bomen per categorie		5	2	0
Te kappen bomen				
Nieuwe aanplant bomen				
Boombalans	0	-5	-2	0

Toelichting

Statuscategorie	Percentage bomen van totale bomenareaal Lisse
Waardevolle bomen	4%
Struikbomen	29%
Functionele bomen	67%

Op basis van de nulsituatie 2015 is het aantal bomen per inwoner vastgesteld op 0,44. Ook is het percentage bomen per statuscategorie waardevol (4%), structuur (29%) en functioneel (67%) vastgesteld.

Niet in elke wijk of gebied binnen Lisse is evenveel ruimte voor bomen. De norm per inwoner wordt dan ook verder toegespitst per wijk en per woning.

Richtlijnen groeiplaatsinrichting

Bij groeiplaatsinrichting en boomonderzoeken worden de richtlijnen gevolgd zoals gesteld in het Handboek Bomen van het Norminstituut Bomen. Bij het berekenen van de benodigde groeiplaats voor een te planten boom dient gebruik gemaakt te worden van de rekenmodule van Boommonitor Online, behorende bij het Handboek Bomen.

Gemeente Lisse is licentiehouder van het Handboek en de rekenmodule van Boommonitor Online. Wilt u het Handboek ontvangen of gebruik willen maken van de Rekenmodule mail dan naar bomen@lisse.nl.

Wijk	Boom per inwoner	Boom per woning
01. Meer en Duin	1	1,5
02. Meerenburgh	0,5	1,2
03. De Binkerd	0,3	0,9
04. Oranjevijk	0,2	0,5
05. Zeeheldenwijk	0,3	0,6
06. Berkhout	0,3	0,6
07. Centrum	0,4	0,8
08. Bloemenwijk	0,3	0,6
09. Van Rijkevorsel	0,5	1,1
10. Dever	1	1,5
11. Vogelwijk	0,6	1,2
12. Componistenwijk	0,7	1,7
13. Schilderswijk	0,4	0,8
14. Geestwater	0,6	1,5
15. Vrouwenpolder	0,4	1,4
16. Lisse Rond	0,4	1,1
17. De Engel	0,2	0,5
18. Ter Beek	0,4	1
19. Roovers Broek	0,4	1,6
20. De Loosters	1	1,5
21. Halfweg	0,3	1
Totaal	0,44	1

In navolgende hoofdstukken wordt getoetst aan het ruimtelijk relevant beleid van diverse overheden en milieu- en omgevingsaspecten.

3 Toets aan beleid

3.1 Inleiding

Aan iedere ruimtelijke onderbouwing ligt een aantal uitgangspunten ten grondslag ten aanzien van de inrichting van de omgeving. Deze uitgangspunten vinden hun grondslag in algemeen gemeentelijk beleid. Ook is er beleid op deelaspecten ten aanzien van bijv. wonen, detailhandel, groen, welzijn etc. dat voor een ruimtelijke onderbouwing van belang is. Dit gemeentelijk beleid ten aanzien van de inrichting van het gemeentelijk gebied, heeft mede gestalte gekregen mede op grond van ruimtelijk beleid van hogere overheden, zoals het rijk en de provincie. Provinciaal en gemeentelijk beleid zijn ieder op hun beurt weer een vertaling van de meer abstracte regie op nationaal niveau, c.q. het rijksbeleid. Rijks, provinciaal en regionaal ruimtelijk beleid worden hierna kort uiteengezet. Het gemeentelijk beleid komt daarna aan de orde.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie 2021*

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en per 1 januari 2021 in werking getreden. De NOVI vervangt vanaf dat moment de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel

erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf hierna.

Beoordeling en conclusie

In relatie tot de beoogde nieuwe woningbouw zijn vooral de nationale belangen 'Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften' van belang. Doel is om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen en daarmee een bijdrage te leveren aan de verbetering van de leefbaarheid. Het plan tast voorts de nationale belangen niet aan, aangezien de geformuleerde nationale belangen geen betrekking hebben op het plangebied. Dit behoudens nationaal belang 13: zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit belang is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, zie hiervoor paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening (Barro/Bro, 2012)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Het 1^e deel van het Barro is in december 2011 van kracht geworden. Per 1 oktober 2012 is een aantal onderwerpen toegevoegd en is de Ladder van duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Met de uitbreiding van het Barro is de juridische verankering van de SVIR compleet geworden.

Het laatste belang, zorgvuldige afweging, is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De regeling komt er op neer dat van bepaalde ontwikkelingen nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit enkele uitspraken - Zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4-201501297/1/R4 (plannen tot 11 woningen zijn niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken, en dit geldt ook voor een uitbreiding winkel met circa 400m² (ABRvS 3 december 2014; ECLI:NL:RVS:2014:4409), de uitbreiding van een bedrijfsgebouw met 400m² (ABRvS 23 april 2014; ECLI:NL:RVS:2014:1442) en de uitbreiding van een kantoor met 540m² (ABRvS 24 augustus 2016; ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan betreft het toevoegen van 6 woningen Gelet op de aangehaalde jurisprudentie, is het plan niet als stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening aan te merken. Er hoeft dus niet verder getoetst te worden aan de Ladder, of anders geformuleerd, het plan voldoet aan de Ladder.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019)

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn er operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

De Omgevingsvisie omvat 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).

De ruimtelijke koers die men wil varen laat zich als volgt omschrijven: een sterk Zuid-Holland is een slim en schoon Zuid-Holland. Er moet ruimte voor ontwikkeling zijn met waarborg kwaliteit. Daarbij zijn zes ambities benoemd:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal

omgevingsbeleid sluiten we aan op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

Omgevingskwaliteit is het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Het gaat hier om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Met het oog op de invoering van de Omgevingswet in 2021 wordt dit verder ontwikkeld. De basis hiervoor is gelegd in de volgende onderdelen van 'omgevingskwaliteit':

- Een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken.
- Een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, waarin ook aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. De leefomgevingstoets is agenderend voor verdere beleidsontwikkeling. Hiertoe implementeren we een integrale beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit voor toekomstige kwaliteitsverbetering.
- Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. In de bijlage zijn de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit' opgenomen, behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening.

Om de verschillende waarden en kenmerken te kunnen benoemen en tot hun recht te laten komen, is gekozen voor een ordening in vier lagen:

1. Laag van de ondergrond
2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen
3. Laag van de stedelijke occupatie
4. Laag van de beleving

Op de ruimtelijk kwaliteitskaart ligt het plangebied op de kaart van cultuur- en natuurlandschappen in het bollenlandschap.



Ruimtelijke kwaliteitskaart

Relevant zijn voorts de gebiedsprofielen. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau en zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen. Ze bieden een gebiedsspecifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

Drie soorten ruimtelijke ontwikkeling

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

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.

Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is. Er wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling; inpassing, aanpassing en transformatie.

Handelingskader Ruimtelijke Kwaliteit			
	Categorie 3 Groene ruimte	Categorie 2 Specifieke waarde	Categorie 1 Bijzondere kwaliteit
Inpassing	ja	na goedkeuring	na goedkeuring
Aanpassing	na goedkeuring	na goedkeuring	nee
Transformatie	na goedkeuring	nee	nee

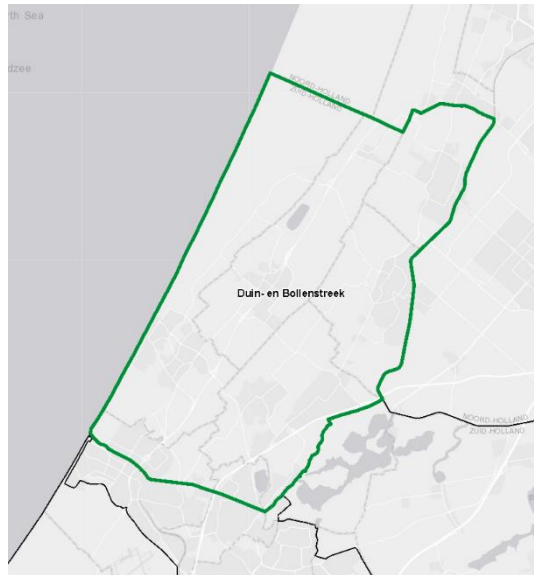
Beschermingscategorieën

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. Er wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar ook onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

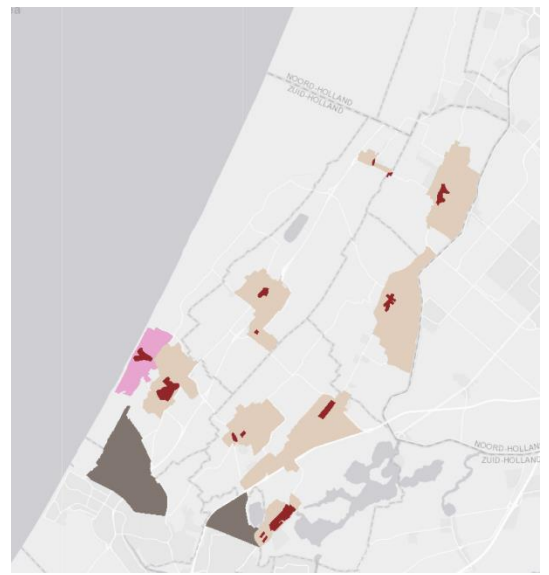
Gebieden met topkwaliteit (beschermingscategorie 1)

Een relatief beperkt aantal gebieden is zo bijzonder, waardevol of kwetsbaar, dat de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de waarden die ze vertegenwoordigen, voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen. Deze gebieden dragen in hoge mate bij aan de identiteit, beleving en biodiversiteit van Zuid-Holland, vormen een tegenhanger van het stedelijk gebied en versterken aldus het onderscheidend karakter van de provincie. Ze leveren bovendien een substantiële bijdrage aan het toeristisch profiel en het leef- en vestigingsklimaat in de provincie.

Lisse ligt in het gebiedsprofiel duin- en bollenstreek. Aan de planlocatie is geen beschermingscategorie 1 of 2 toegekend.



Uitsneden gebiedsprofiel



De kernen in de Duin- en Bollenstreek zijn allemaal zandnederzettingen. Zij zijn meestal ontstaan uit agrarische nederzettingen op de strandwallen. De meeste dorpen liggen midden op een brede strandwal zodat uitbreiding in alle richtingen mogelijk was, alleen Warmond ligt op een smalle strandwal direct grenzend aan het veenweidegebied. De voormalige lintbebouwing is rond de kerken verdicht tot dorpscentrum. Het centrum bestaat vaak uit een enkel lint langs de doorgaande weg met enkele korte zijstraten.

Ambities

- Elke kern ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op zijn karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap.
- Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp.
- Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de groen- en waterstructuur als onderdeel van het stads- en dorpsontwerp.
- Als herstructurering, transformatie of uitbreiding plaatsvindt in het dorp, dan draagt dit bij aan het in balans brengen van de mix aan woonmilieus.
- De dorpen op de strandwallen niet aan elkaar laten groeien; Sassenheim niet aan de Haarlemmermeerpolder.

Programma Ruimte

In de Omgevingsvisie wordt verwezen naar het Programma Ruimte. Dit is het programma, die de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken beschrijft. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet. Het Programma ruimte speelt in onderhavig project een belangrijke rol bij de motivatie van de regionale behoefte aan (extra) woningen.

Woningbehoefteraming

De Zuid-Hollandse Woningbehoefteraming 2016 (WBR2016) is bedoeld als “neutrale” kwantitatieve basis voor het provinciale woningbouwbeleid. Voor elke regio is berekend hoeveel extra woningen er nodig zijn voor het huisvesten van nieuwe huishoudens. Gemeente Lisse is gelegen binnen de regio Holland Rijnland. In deze regio is volgens het WBR2016 in de periode 2015 - 2019 behoefte aan 15.400 nieuwe woningen en in de periode 2020 – 2029 nog eens behoefte aan 13.900 extra woningen. Zie navolgende afbeelding.

Groei van de woningbehoefte per periode per regio, bron: WBR2016

(Sub-)regio	2015-2019	2020-2029	2030-2039
Holland-Rijnland	15.400	13.900	2.300
SG Haaglanden	32.900	45.800	37.200
SR Rotterdam	28.200	29.400	18.100
Midden-Holland	5.600	5.900	2.000
Alblasserwaard/Vhl.	3.000	2.400	0
Drechtsteden	6.400	4.900	1.300
Hoeksche Waard	2.000	1.000	-1.400
Goeree-Overflakkee	900	-200	
ZUID-HOLLAND	94.300	104.200	59.100

Woningbehoefteraming Holland Rijnland Programma Ruimte

Beoordeling en conclusie

Het plan Heereweg 31-33 geeft invulling aan de woningbehoefte voor de komende tijd. Dit wordt nader uiteengezet in navolgende paragrafen.

3.3.2 Omgevingsverordening (2019)

De Omgevingswet treedt in 2022 in werking. De provincie Zuid-Holland kiest ervoor om in aanloop naar de komst van de Omgevingswet twee belangrijke kerninstrumenten van deze wet – de omgevingsvisie en de omgevingsverordening – op basis van huidig recht vast te stellen. Deze verordening integreert achttien verordeningen met het oog op het vereenvoudigen en harmoniseren van de provinciale regels voor de fysieke leefomgeving.

Het algemene artikel 6.10 is op de gehele provincie van toepassing:

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

- Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

In dit hoofdstuk, en in bijlage 9 is ingegaan op de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Dit bestemmingsplan is voorts niet in strijd met de regionale visie voor wonen (zie tevens elders dit hoofdstuk)

Datzelfde geldt voor een aantal andere algemene artikelen, die buiten beschouwing blijven omdat deze niet van toepassing zij (bijvoorbeeld het algemene artikel 6.12 dat een bestemmingsplan bedrijven mag toestaan tot de hoogste mogelijke milieucategorie passend bij de omgeving, of art. 6.18 dat nieuwe agrarische bebouwing aan bepaalde voorwaarden moet voldoen of art. 5.7 dat gaat over de zorg voor stedelijk afvalwater).

Beoordeling en conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de provinciale omgevingsverordening. In Hoofdstuk 2 is gelet op de verordening de ontstaansgeschiedenis beschreven, de kenmerkende structuur en principes, de waarden die nog herkenbaar zijn en de wijze waarop het plan daarbinnen past. Het gaat om een ontwikkeling met een dorpse identiteit, passend bij de identiteit van Lisse.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Ruimtelijk Perspectief 2030 (2008)

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

Beoordeling en conclusie

Het plan voorziet in de leniging van een regionale woningbehoefte en past daarmee binnen het Ruimtelijk perspectief.

3.4.2 Regionale structuurvisie Holland Rijnland 2020

Op 24 juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. De Regionale Structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 weer in de regio Holland Rijnland. Deze structuurvisie heeft geen formele juridische status maar is zelf bindend richting alle 15 gemeenten, bijvoorbeeld bij het opstellen van structuurvisies of bestemmingsplannen. Daarnaast biedt het een kader bij toetsing van en inbreng voor provinciale en nationale ruimtelijke plannen zoals de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en nationale Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit.

De gemeenten binnen de regio Holland Rijnland hebben deze visie samen ontwikkeld om gezamenlijk te werken aan de toekomst van de regio. De regio wil op de scharnierplek tussen de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad een gebied zijn waar zij werken aan kwaliteit en waar het goed wonen, werken en recreëren is. De regio Holland Rijnland biedt een woonomgeving met een diversiteit aan woonmilieus in het hart van de Randstad, met woonlocaties als het duingebied bij Noordwijk en de binnenstad van Leiden. Holland Rijnland wil dit kenmerk benutten en verder uitbouwen, zodat de regio een topwoonregio in de Randstad wordt.

Het reserveren van grond voor woningen heeft ruimtelijke prioriteit. De gemeenten in Holland Rijnland:

- bouwen netto 40.000 woningen tot 2020 in de regio;
- realiseren per gemeente 30 procent van de woningbouwopgave in de sociale sector, met uitzondering van Leiden (20 procent) en Katwijk (bestaand stedelijk gebied, 20 tot 30 procent), (met als doel om te voorzien in de regionale behoefte). Voor de gemeenten Alphen aan den Rijn, Rijnwoude en Nieuwkoop gelden de afspraken zoals vastgelegd in de Regionale Woonvisie Rijnstreek;
- maken afspraken over het verplichtend karakter van de taakstelling, sancties bij het niet halen van de taakstelling en prioriteitsstelling bij uitvoering en aanpassingen van het bouwscenario;
- bouwen gedifferentieerde woonmilieus met veel aandacht voor kwaliteit van de leefomgeving. In de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland wordt aangegeven dat behoefte is aan 40.000 extra woningen. Dit is een hoger aantal dan aangegeven in de WBR2016 van provincie Zuid-Holland (zie vorige paragraaf). Aangezien de WBR2016 het meest recente beleidsstuk is, wordt er van uitgegaan dat de aantallen naar beneden zijn bijgesteld.

Beoordeling en conclusie

Het plan voorziet in de leniging van een regionale woningbehoefte; de voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Structuurvisie.

3.4.3 Regionale woonagenda Holland Rijnland (2017)

Druk op de regionale woningmarkt is groot

Holland-Rijnland ligt centraal tussen de belangrijke economische kerngebieden Amsterdam en Den Haag. In zijn analyse voor de provincie Zuid-Holland constateert prof. Tordoir een grote verwevenheid van de Haagse, Leidse en Amsterdamse agglomeraties. Dit zorgt er dan ook voor dat er een stevige druk is op de ruimte in Holland-Rijnland: voor bedrijfsterreinen, kantoren en wonen. De druk blijft hoog omdat het lastig blijkt om in dit deel van de Randstad de woningproductie gelijke tred te laten houden met de behoefteontwikkeling. In de regio Holland-Rijnland blijkt uit de bandbreedte in de behoefteramingen van de provincie dat er meer behoefte is dan enkel vanuit de regio zelf; immers de behoefte volgens de provinciale Bevolkingsprognose (BP) ligt ruim boven het niveau van de Woningbehoefteraming (WBR) die uitgaat van de autonome regionale behoefte. Er is een substantiële behoefte van buiten de regio. De autonome woningbehoefte in de regio is volgens de WBR van de provincie in de periode 2015-2030 30.000 woningen. De druk op de woningmarkt (veel vraag en beperkt aanbod) leidt tot prijsopdrijving van woningen en daarmee verdringing van woningzoekenden. In de RWA van 2014 is vastgesteld dat minimaal 15% van de toevoegingen in de sociale sector moet plaatsvinden. Als we nu op eenzelfde wijze (aan de hand van een trendprognose) de behoefteontwikkeling uitwerken, komen we uit op een vergelijkbare behoefteontwikkeling. Uitgaande van een langjarige trend, groeit de behoefte aan sociale huurwoningen in de regio nog met 4.100 woningen tot 2030. Een belangrijk element is destijds niet meegewogen: het tekort op dit moment. Nu is er namelijk (aanzienlijke) schaarste in de sociale huur. Dit tekort aan sociale huurwoningen is ingeschat op circa 3.000 woningen.

Gelet op voornoemde en andere opgaven maakt de regio de volgende keuzes.

- Keuze 1: Tempoversnelling woningproductie noodzakelijk, zeker voor korte termijn
- Keuze 2: Groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding
- Keuze 3: Een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is
- Keuze 4: Bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt
- Keuze 5: Een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus, centrumstedelijk, suburbaan en dorps / landelijk
- Keuze 6: Groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling
- Keuze 7: Langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren
- Keuze 8: Bereikbaar bouwen
- Keuze 9: Solidariteit

Beoordeling en conclusie

Het plan Heereweg 31-33 geeft invulling aan de Woonagenda; er wordt een bijdrage geleverd aan het woningtekort. Het gaat voorts om een binnenstedelijke inbreidingslocatie met een dorps karakter. Het plan past zodoende in de Woonagenda.

3.4.4 Regionale woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 (2009)

De samenwerkende gemeenten in de regio Holland Rijnland presenteren in de regionale woonvisie hun visie op de gewenste ontwikkelingsrichting van de woningmarkt.

Er zijn twaalf afspraken vastgelegd over onder andere woningbouwaantallen en minimale percentages voor sociale woningbouw. Hieronder een samenvatting:

- De samenwerkende gemeenten spannen zich maximaal in om in de periode 2008-2019 in totaal netto 24.240 woningen toe te voegen (gemiddeld ruim 2000 woningen per jaar). Hiermee wordt tevens de overloop van de woningbehoefte vanuit de Haarlemmermeer gefaciliteerd. Het gaat hierbij om de 5.200 woningen die met het Bestuurlijk Platform Zuidvleugel zijn afgesproken;
- In het gezamenlijke gemeentelijke nieuwbouwprogramma tot 2020 wordt een minimumpercentage aan sociale woningen (sociale huurwoningen tot € 647,83 per maand en goedkope koopwoningen) opgenomen (prijsspeil 1 juli 2009). Hierbij hanteert Lisse een minimumpercentage van 30% (inmiddels is dit getal bijgesteld naar 25 % sociale huur).

Beoordeling en conclusie

De ontwikkeling zoals vervat in dit bestemmingsplan draagt bij aan het realiseren van het woonprogramma. Zodoende is het bestemmingsplan in overeenstemming met het regionale beleid.

3.4.5 Bestuurlijk kader Externe veiligheid Holland Rijnland 2014

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

Beoordeling en conclusie

Zie voor externe veiligheid paragraaf 4.2.6. Hieruit blijkt dat er geen (onacceptabele) risico's ontstaan als gevolg van de planontwikkeling en dat er in zowel de huidige als de nieuwe situatie geen knelpunten zijn. Het plan is zodoende in overeenstemming met de omgevingsvisie externe veiligheid.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Toekomstvisie Lisse 2030

In de toekomstvisie Lisse 2030 geeft de gemeente een richting aan de ontwikkeling van Lisse tot 2030. Deze richting is bepaald aan de hand van trends en ontwikkelingen op verschillende gebieden. De visie die hieruit voortkomt is gefundeerd op een viertal bouwstenen: 'Duurzaamheid', 'Wonen en leefbaarheid', 'Zorg en welzijn' en 'Leren, werken en ondernemen'. De toekomstvisie is vastgesteld op 30 november 2017.

Duurzaamheid

Duurzaam Lisse draagt bij aan een kwalitatieve en ontspannen woonomgeving, gericht op de toekomst. Veel groen in het dorp met projecten als Steenbreek (stenen eruit, planten erin) en ruimte voor innovatieve ideeën. Maar ook alternatieve bronnen van energie, als zonne-energie verdienen de aandacht.

Wonen en leefbaarheid

Er is meer woonruimte nodig voor jongeren en ouderen. Nieuwe woonvormen als bijvoorbeeld generatiewoningen en tiny houses kunnen daarbij mogelijk worden. Vanuit Lisse zijn Amsterdam, Haarlem, Leiden en de Haarlemmermeer goed bereikbaar. Er is aandacht voor de (elektrische) auto, het openbaar vervoer en de (elektrische) fiets, met bijvoorbeeld brede fietspaden en voorzieningen. Een terugkerende wens uit het participatietraject is een park in Lisse, waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten. Dit is een van de plannen die Lisse verder wil uitwerken.

Zorg en welzijn

Het is de ambitie Lisse meer en beter in te richten op ontmoeting. Het inrichten van de leefomgeving en het groen op ontmoeting kan betekenen: meer groene 'ommetjes', uitnodigende zit-, speel-, beweeg- en praatgelegenheden. Er is ruimte voor initiatieven van inwoners en buurten, gericht op het ontmoeten van jong en oud.

Leren, werken en ondernemen

Grenzen tussen werk, zorgen en leren vervagen. Technologische ontwikkelingen waardoor werk minder plaats- en tijdgebonden wordt, spelen hierin een belangrijke rol.

Beoordeling en conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de transformatie van een bedrijfsperceel tot woongebied, bestaande uit 6 nieuwe woningen en een bestaande. De herontwikkeling raakt op verschillende vlakken het gemeentelijke beleid zoals uiteengezet in de Toekomstvisie 2030. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling van in lijn is met de Toekomstvisie Lisse 2030.

3.5.2 Structuurvisie Lisse “Vertalen, verbinden en versterken”

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

Centraal in deze visies staat het behoud en ontwikkeling van de Noordelijke Bollenstreek in ruimtelijke, sociale en economische zin.

Lisse is echter niet alleen onderdeel van de Bollenstreek, maar ook een zelfbewuste, zelfstandige gemeente met uiteenlopende kwaliteiten. In 2020 wil Lisse dan ook niet alleen goed functioneren binnen de Bollenstreek, maar vooral ook een aantrekkelijke plek zijn om te wonen, werken en recreëren. De toekomstvisie heeft hiervoor de handvatten gegeven die concreet zijn uitgewerkt in de Structuurvisie.

Om een economisch duurzame basis te kunnen blijven bieden en door het maken van duidelijke keuzes op het gebied van ruimtelijke ordening is het mogelijk de regio te versterken en tevens het open landschap te behouden. Lisse heeft zich met de omliggende gemeenten verenigd in Holland Rijnland. Hierdoor kan Lisse haar stem nog beter laten horen op regionaal en nationaal niveau. Binnen Holland Rijnland werken de betrokken gemeenten gezamenlijk aan ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, natuur en landschap, verkeer en vervoer, samenleving en welzijn.

Op een lager schaalniveau is Lisse in 2005 met de gemeenten Hillegom en Noordwijkerhout een samenwerkingsverband aangegaan. Doel is de economische, ruimtelijke en maatschappelijke kracht van de Noordelijke Bollenstreek in samenhang te versterken en te ontwikkelen met aandacht voor zowel het bollencomplex als het open, cultuurhistorisch waardevolle landschap.

Voor dit bestemmingsplan is vooral het thema Wonen relevant.

Bevolkingssamenstelling

Geconstateerd wordt in Lisse de komende jaren een verdere vergrijzing op treedt. Niet alleen de groep 65 jaar en ouder, maar ook de groep 55 tot 65 jaar groeit volgens de groeiprognose zoals uitgevoerd voor de gehele Noordelijke Bollenstreek (Companen, 2007).

Huishoudenontwikkeling

Ondanks de hiervoor genoemde stabilisering van de jongere leeftijdsgroepen zal het aantal huishoudens in deze leeftijdsgroepen in 2020 zijn toegenomen (zowel alleenstaande als tweepersoonshuishoudens). In overeenstemming met de groeicijfers van de leeftijdsgroep 55 jaar en ouder zal het aantal huishoudens in die leeftijdsgroep ook toenemen.

Woningbouw

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

In de Woonvisie Lisse (gemaakt samen met Hillegom en Teylingen, zie navolgende paragraaf) is benoemd dat er tot 2040 740 extra woningen nodig zijn. Het accommoderen van de eigen woningbouwbehoefte en een bescheiden groei is daarbij het belangrijkste uitgangspunt voor de gemeente. De concrete opgaven zijn:

- 736 woningen;
- meer diversiteit in woningaanbod: nu veel eengezinswoningen, hiertoe kunnen
- mogelijk voor een deel appartementen worden toegevoegd aan het
 - woningbestand;
 - 30% sociale huurwoningen², aandacht voor starters en senioren;
 - Opplussen bestaande woningen van Stek en Eigen Haard, en (door voorlichting) van eigenaar-bewoners;
 - Nieuwbouw nultredenwoningen (met name in de huursector) voor ouderen, bij voorkeur in de meest vergrijzende wijken van Lisse;
 - Inrichten woonservicegebieden onder regie gemeente in Lisse-Centrum, en Poelpolder;
 - Realiseren extramurale woonzorgarrangementen.
- Landgoedachtige woningen (minimaal 800 m² per kavel);
- Offensiefwoningen (geen aantal gesteld): binnen of buiten de rode contour zoals opgenomen in de voormalige streekplancontour 2003 (hierbij staat de verdien capaciteit centraal), bedoeld om herstructurering buitengebied te bekostigen.

Door deze opgaven op het gebied van wonen in Lisse en de beperkte Beleidsruimte (de rode contour zoals vastgelegd door gemeente en provincie loopt nagenoeg gelijk

² Inmiddels op basis van een regionale afspraak bijgesteld naar 25%

met het stedelijk, dus reeds bebouwd gebied), is zuinig omgaan met de beschikbare ruimte, geboden. De gemeente kiest voor inbreiden én herstructureren om Lisse leefbaar en dynamisch te houden. Bij de binnenstedelijke ontwikkellocaties wordt aandacht besteed aan voldoende parkeerruimte en de opgaven voor waterkwaliteit en kwantiteit. Bedrijfslocaties in het stedelijk gebied worden zoveel mogelijk uitgeplaatst naar bedrijventerreinen, zodat in Lisse het wonen centraal komt te staan.

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan draagt bij de woningopgave voor Lisse. Er is sprake van intensief gebruik van bestaand stedelijk gebied. Er wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd. Het bestemmingsplan draagt zodoende bij aan het uitvoeren van de toekomstvisie en de structuurvisie.

3.5.3 De Groenatlas van Lisse (2007)

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

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

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

Bomenbeleidsplan

Daarnaast is op 28 mei 2014 het Bomenbeleidsplan vastgesteld. In het Bomenbeleidsplan is opgenomen dat binnen de gemeente Lisse een boomnorm per inwoner geldt. Op basis van de boomnorm wordt vastgesteld, hoeveel waardevolle bomen, structuurbomen en functionele bomen bij de realisatie van een nieuwbouwproject moeten worden gerealiseerd.

Lijst van waardevolle bomen

Op 22 december 2015 heeft het college in de Bomenverordening een lijst van waardevolle bomen, structuurbomen en functionele bomen vastgesteld. Deze indeling wordt weergegeven op onderstaande bomenkaart. Uitsluitend voor waardevolle bomen geldt een verplichting tot de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de kap. Voor de overige typen bomen is een omgevingsaanvraag niet nodig.

- Waardevolle bomen

Deze bomen vormen de 'top' van het bomenbestand. Ze zijn waardevol voor de beleving van mensen, omdat ze een belangrijke cultuurhistorische of esthetische waarde vertegenwoordigen. Ook monumentale bomen vallen hieronder.

- Structuurbomen

Bij structuurbomen gaat het vooral om de (esthetische) waarde die ze met elkaar, als lijn of vlak, vertegenwoordigen. Ze zijn belangrijk voor de verkeersgeleiding, accentuering van bepaalde bebouwing of landschapselementen, of vormen een corridor voor natuur.

– Functionele bomen

Deze bomen vormen de aankleding van een wijk of gebied en vervullen daarmee hun functie. Ze zijn vooral van belang voor het welbevinden van mensen die er wonen of recreëren. Ze hebben een positieve invloed op de gezondheid en sociale veiligheid, en op het plaatselijke klimaat en de luchtkwaliteit.

Beoordeling en conclusie

Zoals aangegeven, zijn er twee waardevolle bomen aanwezig die behouden (moeten) blijven. Voor de bomennorm zie hiervoor hoofdstuk 2. Het gaat om een *Taxodium distichum* (moerascipres) en een *Fagus sylvatica* 'Atropunicea' (bruine beuk).



Uitsnede bomenbeleidsplan

In een bomen effect analyse³ zijn de boomgegevens van de bestaande waardevolle bomen, de boomkwaliteit en de toekomstverwachting beschreven, bepaald welke effecten de werkzaamheden kunnen hebben en welke maatregelen en/of randvoorwaarden kunnen gelden teneinde de bomen zo goed mogelijk te behouden. De kwaliteit van de bomen is als voldoende beoordeeld. Voor beide bomen geldt een toekomstverwachting van ten minste 15 jaar. De veiligheid van de bomen is als goed beoordeeld. De projectinvloed wordt bij beide bomen als beperkt aangemerkt. Rondom de groeiplaats van de bomen zullen veel werkzaamheden plaatsvinden, echter op de groeiplaatsen van de bomen zelf (binnen de kroonprojectie) worden geen werkzaamheden uitgevoerd.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geadviseerd om:

- rond de bomen een afschermingszone in te stellen die reikt tot 1 meter buiten de kroonprojectie.
- alle aan- en afvoer van bouwmaterialen en materieel via bestaande inritten te laten verlopen, binnen de kroonprojectie mag geen transport plaatsvinden.

³ Bijlage 5. Bomen effect analyse Heereweg 33 Lisse, Bomenwacht Nederland, 19 november 2020

- bij eventuele bronbemaling in het groeiseizoen de grondwaterstand en het bodemvochtgehalte te monitoren met peilbuizen en bodemvochtsensoren en zo nodig op peil te houden. Met name de bruine beuk is erg gevoelig voor droogte tijdens het groeiseizoen.

Met dit advies zal initiatiefnemer rekening houden. Zodoende kan voldaan worden aan het bomenbeleid.

3.5.4 Woonprogramma Lisse 2020-2024: Evenwicht op de woningmarkt Een actuele blik op de woningmarkt Woningmarktonderzoek in Hillegom, Lisse en Teylingen

Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte Lisse

Volgens de trendraming van de provincie Zuid-Holland neemt het aantal huishoudens tussen 2018 en 2030 behoorlijk toe, namelijk met circa 800 huishoudens. Tussen 2030 en 2040 neemt het aantal huishoudens licht af met 60 huishoudens. Op basis van deze verwachte huishoudensontwikkeling zijn er tot 2040 circa 740 extra woon-eenheden nodig. Met name het aantal ouderen neemt de komende jaren toe.

Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte

Tot 2030 neemt de woningbehoefte in Lisse toe. Deze toenemende behoefte bestaat voor een belangrijk deel uit grondgebonden koopwoningen (+430). De behoefte aan koopappartementen groeit met circa 180 woningen. De toenemende behoefte aan koopwoningen manifesteert zich met name in het segment vanaf €250.000. Ook in de huursector neemt de behoefte tot 2030 toe, namelijk met circa 150 woningen. Er is vooral behoefte aan huurappartementen, die grotendeels afkomstig zal zijn van ouderen en starters. Tussen 2030 en 2040 neemt net als het aantal huishoudens ook de behoefte aan huurwoningen af met circa 120 woningen. Dit betekent overigens niet dat deze woningen leeg komen te staan. Gezien de druk op de markt in de regio zullen naar verwachting ook na 2030 voor leegkomende huurwoningen weer nieuwe huurders gevonden worden. In de koopsector zal tussen 2030 en 2040 de behoefte aan woningen ongeveer gelijk blijven.

Beoordeling en conclusie

Het plan draagt bij aan een invulling van de benoemde kwalitatieve en kwantitatieve behoefte in Lisse (en de regio).

Dit plan geeft invulling aan de woonvisie met de toevoeging van woningen in de vrije koopsector, waarschijnlijk in de categorie duurdere eensgezinskoopwoningen (tussen € 250.000 en €400.000), waar zoals aangegeven een vraag naar bestaat. Hierdoor wordt tevens de doorstroming bevordert. Het betreft een particulier initiatief dat bestaat uit 6 vrijstaande woningen. Er zouden daarom twee sociale woningen gerealiseerd moeten worden. Echter, hier leent de locatie zich niet goed voor. Er wordt daarom gebruik gemaakt van het zogenaamde *vereveningsarrangement*.

Lisse wil sturen op het aantal en aandeel sociale woningen dat binnen Lisse en de diverse ruimtelijke plannen gerealiseerd wordt. Het hier voorliggende vereveningsarrangement is daarbij een instrument om de woningbouw een impuls te geven en regisserend op te treden, zonder een rol voor de gemeente in de financiële afwikkeling hiervan. Het arrangement gaat uit van aantallen sociale woningen, een soort contin-gentenbenadering, op een rekeningcourant.

De gemeente wil stimuleren dat het beste woningproduct op de beste plek wordt gerealiseerd. Het kan zijn dat een locatie niet aantrekkelijk is voor sociale woningbouw of juist andersom, dat een locatie uitstekend geschikt is voor veel meer dan 25% sociale woningbouw. Om dat te faciliteren is het idee van een vereveningsarrangement uitgewerkt.

In lijn met de regionale afspraken hanteert Lisse de eis dat 30% van de nieuw te realiseren woningen in het sociale segment moet worden gerealiseerd. Het (sociale) vereveningsarrangement is eigenlijk een recht dat een partij, die meer sociale woningen heeft gerealiseerd dan 25% op één locatie, overdraagt aan een andere partij die dit op haar beurt kan inzetten op een andere locatie binnen Lisse. Het gaat om de aantallen sociale woningen die verhandeld worden en niet over de financiële afspraken die partijen daaraan koppelen.

De gemeente eist van private partijen die onderling rechten op sociale woningen verhandelen, een meldingsplicht via een privaatrechtelijke overeenkomst voordat de gemeente overgaat tot het in behandeling nemen / vaststellen van een bestemmingsplan of andere ruimtelijke procedure. Per project moeten partijen de gemeente informeren over de afspraken tussen partijen. Dat gaat om de verklaring over het aantal sociale woningen dat overgaat van de ene partij naar de andere.

Deze privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten. Zodoende wordt voldaan aan het regionale en gemeentelijke beleid met betrekking tot wonen en het aandeel sociaal.

3.5.5 *Richtinggevend Plan Duurzaamheid Lisse 2040*

Op 27 oktober 2016 heeft de raad van Lisse een aantal ambities vastgesteld op het gebied van duurzaamheid. Deze zijn uitgewerkt in het Richtinggevend Plan 2040.

De missie luidt dat Lisse toekomstbestendig wil worden door niet langer bij te dragen aan de opwarming van de aarde; we maken verantwoord gebruik van beschikbare hulpbronnen; we koesteren onze natuur en het milieu; we zorgen voor een maatschappij voor iedereen.

De visie luidt: duurzaamheid is een maatschappelijke missie van en voor iedereen. De gemeente heeft beperkte invloed en middelen ter beschikking om veranderingen te bewerkstelligen. De gemeente zet de eigen mogelijkheden met inspiratie, effectief en efficiënt in om Lisse duurzaam te helpen maken.

De strategie die de gemeente hanteert om bovenstaande te bereiken bestaat uit de volgende aspecten:

- De gemeente stimuleert en faciliteert bewoners, bedrijven, bezoekers, maatschappelijke partners, buurtgemeenten, regionale samenwerkingen, om actief te werken aan een duurzame samenleving. Met kennis, met netwerken, met geld waar dat effectief bijdraagt aan onze duurzame doelstellingen.
- De gemeente benut haar verbindingen en relaties waar mogelijk om duurzaamheid bij alle partnerpartijen te bevorderen.
- De gemeentelijke organisatie geeft zelf het goede voorbeeld. De organisatie werkt zelf duurzaam en richt zich bij de uitvoering van reguliere gemeentelijke taken en diensten op duurzaamheid waar dat maar mogelijk is.

Hierbij gelden de ambities dat Lisse energieneutraal in 2040; in 2025 al het maatschappelijk vastgoed energiezuinig is (Label A+) en tenminste 3 objecten (waaronder in ieder geval het gemeentehuis) energieneutraal (NoM). Voorts zijn in 2030 de mobiliteit gerelateerde CO2-emissies 25% lager dan in 1990 en heeft Lisse een circulaire economie in 2040. Gasloze wijken/ woningen is één van de maatregelen die genoemd worden om de ambities te kunnen halen. Het verwarmen van gebouwen door uit het afvalwater in een rioolstelsel energie terug te winnen door warmtewisselaars is een andere.

Beoordeling en conclusie

De woningen worden gasloos gebouwd en er wordt voldaan aan de eisen die het Bouwbesluit stelt op het gebied van duurzaamheid (BENG, Bouwbesluit). Om in te spelen op de ambities die de gemeente Lisse heeft op het gebied van energie en klimaat kunnen kopers opteren voor extra duurzaamheidsmaatregelen aan de woning.

3.5.6 Wmo-nota 2013 - 2016

Om te zorgen dat iedereen mee kan doen is het van belang te zorgen dat zowel de openbare ruimte als openbare voorzieningen toegankelijk zijn. De Gemeente gaat bij (her)inrichting van de openbare ruimte minimaal uit van de Nederlandse norm NEN 1814 en de Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen. Bij projecten van (her)inrichting wordt advies gevraagd aan het gehandicapten platform en omwonenden als het gaat om specifieke woonvoorzieningen en grotere wegconstructies. Indien afgeweken wordt moet dit voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

Beoordeling en conclusie

De herinrichting van de openbare ruimte in het plangebied zal uitgevoerd worden conform de Nederlandse norm NEN 1814 en de Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen.

3.5.7 Nota grondbeleid Lisse 2016-2020

Grondbeleid is een middel om gemeentelijke ambities waar te maken. Met deze Nota Grondbeleid geeft de Gemeente invulling aan het bevorderen van het gewenste ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit, rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten en het beheersen van de risico's van ruimtelijke ontwikkelingen voor de Gemeente. Hoe de Gemeente met grondbeleid wil omgaan is opgenomen in de Nota grondbeleid Lisse 2016-2020.

Uitgangspunt het grondbeleid is dat de gemeente zogenaamd facilitair grondbeleid voert. Dat wil zeggen dat ontwikkelingen vanuit de markt gestimuleerd worden en de gemeente niet zelf actief ontwikkelingen initieert. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de wijze dat de gemeente grondbeleid voert.

3.5.8 Welstandsnota (2015)

In deze nota worden welstandscriteria gesteld aan gebouwen en aan de omgeving om de beeldkwaliteit van gebouwen en straten te beheren en te verbeteren. De nota is opgebouwd uit algemene- en gebiedsgerichte welstandscriteria. Bij verbouw en

nieuwbouw dient tevens te worden getoetst aan de specifieke criteria op gebiedsniveau uit de Welstandsnota. De algemene welstandscriteria zijn gericht op het realiseren van een evenwichtige relatie tussen vorm, gebruik en constructie, alsmede gelet op de omgeving en de sociaal-culturele context. Verder wordt gekeken naar materiaal, textuur, kleur en licht; deze aspecten ondersteunen het karakter van het bouwwerk zelf en de ruimtelijke samenhang met de omgeving.

Een deel van het grondgebied van de gemeente Lisse is welstandsvrij. Althans, als het gaat om bestaande bouw en verbouw. Voor nieuwbouw blijft in principe welstand van kracht. Het plangebied valt binnen het welstandsvrij gebied maar de regeling die hierbij hoort is in dit geval niet van toepassing aangezien het om een groot herontwikkelingsproject gaat. De welstandsnota bevat geen specifieke welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke specifieke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten vormt indien gewenst een onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met de welstandscommissie.

Beoordeling en conclusie

Het plan maakt deel uit van het gebied dat in de welstandsnota Lint Heereweg ligt. De Heereweg is een bebouwingslint met aan weerszijden overwegend kleinschalige en afwisselende bebouwing in wisselende dichtheden. De bebouwing aan de Heereweg wisselt sterk. Naar buiten toe zijn de panden meestal vrijstaand, teruggelegen en deels agrarisch van aard, en staan ze op ruimere afstand tot elkaar dan de panden die meer in de kern liggen. In de kern komen behalve vrijstaande woningen, zoals villa's, ook tweekappers, korte rijen en pandsgewijs opgebouwde straatwanden voor. De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bij rijwoningen en tweekappers is de rooilijn in samenhang. De bebouwing is veelal georiënteerd op de weg en heeft een gevarieerd en individueel karakter, hoewel bij rijwoningen herhaling voorkomt. Er is sprake van enige functiemenging. Bijgebouwen liggen in principe achter het hoofdgebouw.

De statige villa's en andere grotere panden, die veelal in de kern zijn te vinden, hebben meestal een onderbouw tot twee lagen en een kap, die varieert van eenvoudig schilddak tot samengesteld dak en vaak een overstek heeft. De hoofdvorm wisselt van eenvoudig tot gedifferentieerd. Op- en aanbouwen zijn bij de villa's opgenomen in het ontwerp. De architectonische uitwerking en detaillering is in het algemeen zorgvuldig en varieert van eenvoudig tot zeer rijk. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw, waarbij representatieve gevels in de regel op de weg gericht zijn. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor. De geleding is veelal verticaal met staande ramen. De Heereweg heeft een aardige diversiteit aan architectuurstijlen en een verzorgde tot zorgvuldige detaillering, variërend van sober tot rijk. Oude gevels hebben veel accenten terwijl bij nieuwere panden en bedrijfsgebouwen de detaillering vaak sober is. Hier en daar komen accenten voor als uitkragende dakgoten en schoorstenen, op andere plekken voeren accenten in metselwerk en stuc de boven- toon. (Gedeeltelijke) symmetrie en zorgvuldig vormgegeven erfafscheidingen komen

bij de villa's veel voor. Materialen en kleuren zijn divers, terughoudend en overwegend traditioneel. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met keramische pannen en bij uitzondering met riet. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bijgebouwen zijn van steen of hout. Eigentijdse materialen als betonsteen en plaatmateriaal komen met name bij nieuwere panden en bedrijfsgebouwen voor. Bij de rijwoningen is het samenhangend kleurgebruik hier en daar doorbroken door individuele wijzigingen. Bijzondere elementen zijn de verspreid voorkomende gebouwen met andere functies zoals het gemeentehuis en de kerk. Deze objecten staan veelal vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm. Vaak hebben deze gebouwen meerdere voorkanten. Daarnaast vormt een enkel nieuw pand met name in hoofdvorm en materiaalgebruik een uitzondering.

De waarde van de Heereweg is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde bebouwing aan overwegend stenige straten. Diverse panden cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is monument. Het Lint Heereweg heeft een bijzonder welstandsniveau. Het beleid is gericht op het beheer en behoud van het aanwezige historische karakter gevarieerde lintbebouwing in een samenhangende structuur. Het gebied heeft een dorps karakter, waarin variatie zonder verrommeling uitgangspunt is. Het straatbeeld is opgebouwd uit kleinschalige bebouwing in verspringende rooilijn, grotere (bedrijfs)bebouwing staat in de regel op achterterreinen. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren. Bouwplannen aan achterkanten worden niet preventief getoetst.

De nieuwe woningen zullen moeten voldoen aan de welstandsnota; op voorhand zijn er geen redenen te verwachten dat niet voldaan kan worden aan de welstandsnota.

3.5.9 Kruimelbeleid (2010)

Deze notitie "kruimelbeleid" bestaat uit een lijst van verschillende toelaatbare bouwwerken waarbij objectieve, eenduidige en meetbare criteria zijn opgenomen. Als een aanvraag aan de criteria voldoet kan vergunning worden verleend. Het kan gaan om erkers of uitbreidingen bij woningen, zwembaden, kassen, speeltoestellen et cetera. Steeds mag de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig worden aangetast en mag het belang van derden (buren) niet worden aangetast.

Beoordeling en conclusie

Omdat het in het beleid om bouwwerken gaat die niet rechtstreeks in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, maar pas na het verlenen van een (buitenplans) afwijkingsbesluit heeft dit voor het bestemmingsplan geen gevolgen.

3.5.10 Beroep aan huis

Van oudsher wordt bij woningen geaccepteerd dat bepaalde beroepen die niet of nauwelijks hinder voor de woonomgeving opleveren, uitgeoefend mogen worden vanuit een deel van de woning. Het gaat dan om beroepen als huisarts en notaris, de zogenaamde 'vrije' beroepen. Er zijn werkzaamheden of activiteiten denkbaar die niet onder de vrije beroepen vallen, maar wel aan huis kunnen worden uitgevoerd. Hier-

voor is toestemming van de gemeente nodig. Bij de beoordeling van verzoeken, bekijkt de gemeente vooral of de activiteiten het woongenot in een buurt of wijk niet verstoren. Verder gelden de hieronder genoemde regels en voorwaarden.

- 1 Detailhandel en horeca zijn uitgesloten;
- 2 Het mag slechts gaan om activiteiten die door een (hoofd)bewoner van de woning worden uitgeoefend;
- 3 Bedrijven waarvoor een milieuvergunning nodig is, mogen zich niet aan huis vestigen;
- 4 Er moet worden uitgegaan van een bedrijf waar slechts één persoon (de bewoner van het huis) werkzaam is (uitzondering voor bijvoorbeeld dokters- of tandartsassistenten);
- 5 Het gebruik moet zich beperken tot een ondergeschikt deel van de woning (maximaal 30% van het vloeroppervlak inclusief aan- en bijgebouwen);
- 6 Neemt de burger een aangebouwde garage in gebruik, dan moet deze op eigen terrein in ieder geval één parkeerplaats hebben;
- 7 Als het om de uiterlijke aspecten gaat, moet het gebruik van de woning voor een bedrijf aan huis passen bij het woonkarakter van het huis. Reclameuitingen zijn dus niet toegestaan;
- 8 Het bedrijf aan huis mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer in de wijk. Het mag ook geen (onevenredige) parkeerdruk veroorzaken;
- 9 Het uitoefenen van een beroep en/of activiteit aan huis mag alleen plaatsvinden tussen 7.00 uur 's ochtends en 20.00 uur 's avonds.

Beoordeling en conclusie

Voor zover deze voorwaarden ruimtelijk relevant zijn en vertaald kunnen worden in het bestemmingsplan zijn deze opgenomen.

3.5.11 Participatienota

Het Lissese bestuur richt zich de komende vier jaar vooral op de volgende twee vormen van participatie:

1. burgerparticipatie: '(...) *De besluitvorming in college en raad zal op een zodanige manier worden ingericht dat (organisaties van) burgers van de oorsprong invloed kunnen hebben op de planvorming van de gemeente (...)*' en
2. gemeentelijke participatie bij burgerinitiatieven/overheidsparticipatie: '(...) *vanuit de gemeente ruimte en ondersteuning (wordt ge-) geven aan initiatieven vanuit de lokale samenleving (...)*

De participatienota is een uitwerking van 'Koers op participatie'. De nota, die breed gedragen en uitgezet is in de organisatie, biedt goede handvatten voor het op korte termijn vormgeven van participatie (samenspraak en inspraak).

Er worden drie doelen van participatie onderscheiden:

1. Participatie vergroot het vertrouwen van de burger in de overheid
2. Participatie leidt tot een breed draagvlak voor initiatieven, beleid en besluiten
3. Participatie draagt bij aan de kwaliteit van beleid (-svorming) en besluitvorming

Beoordeling en conclusie

Voorafgaand aan de formele omgevingsprocedure worden alle direct omwonenden middels een brief op de hoogte gebracht van de nieuwe plannen. Omwonenden en

andere belanghebbenden hebben vervolgens de mogelijkheid om een afspraak met de initiatiefnemer te maken waarbij ze aanvullingen, opmerkingen en suggesties kunnen doen om. Ook eventuele bezwaren worden meegewogen in de verdere uitwerking van de plannen. Daarmee zal voldaan aan de participatienota.

4 Toets aan milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieu-aspecten

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

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Dit bestemmingsplan voorziet in activiteiten die zijn benoemd in de Dlijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft.

Beoordeling en conclusie

Gelet op de geringe omvang van de theoretisch mogelijk toename, ruim onder de drempelwaarde zoals genoemd in de D-lijst (de drempelwaarde bedraagt voor stedelijke ontwikkelingsprojecten 100 hectare of 2.000 woningen), en de ligging van het plan, gaat het niet om een stedelijke ontwikkeling als bedoeld onder D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.; het Besluit m.e.r. is daarom in zijn geheel niet van toepassing. Voorts worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing in voldoende mate afgewogen (zie verder dit hoofdstuk). Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is daarom niet noodzakelijk.

4.2.2 *Bedrijven en milieuzonering*

Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging tussen bedrijvigheid enerzijds en gevoelige functies met betrekking tot de hinderaspecten geluid, geur, gevaar en stof. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De SvB is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Er dient hierbij nadrukkelijk onderscheid gemaakt te worden in de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

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

1. past de nieuwe functie in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (woningen) worden hinder en gevaar voorkomen (anders gezegd, er kan een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen worden gegarandeerd) en wordt het bedrijven mogelijk binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen/ de bedrijfsvoering uit te oefenen. Dit heet milieuzonering.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

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

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, dienstverlening, horeca en/of kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Beoordeling en conclusie

De Heereweg e.o. is hoofdinfrastructuur en valt als gemengd gebied aan te wijzen. Het dichtstbijzijnde bedrijf is een benzinestation/autobedrijf Polderman (SBI-code 451/473.3) aan de Heereweg 50 op ca. 105 m, met daarnaast een taxibedrijf. Aan de Heereweg 60 bevindt zich een uitvaartcentrum (SBI-code 9603.1) op c. 165 meter. Op ca. 165 m ligt ook het bedrijventerrein Lisser Beek. Deze afstanden zijn groot genoeg om een acceptabel woon- en leefklimaat te garanderen ter plaatse van de nieuwe woningen. Van woningen zelf gaat geen milieu-overlast uit. Het bestemmingsplan is zodoende haalbaar voor wat betreft bedrijven en milieuzonering.

4.2.3 Bodem

De kalkrijke zandgronden in Lisse zijn geschikt voor bollenteelt en vanaf circa 1600 zijn in eerste instantie de strandwallen en duinen hiervoor gebruikt, door deze af te graven. Bij verdere uitbreiding van de bollenteelt, zijn ook de lager gelegen strandvlaktes geschikt gemaakt. De gronden zijn omgezet, waarbij het kalkrijke zand naar de oppervlakte is gebracht en de aanwezige toplaag van veen en klei is in de diepte gebracht.

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Beoordeling en conclusie

Gelet hierop is een bodemonderzoek uitgevoerd⁴. Op basis van de onderzoeksresultaten kan het navolgende geconcludeerd worden:

- In de bodem tot een diepte van maximaal 2,1 m-mv is sprake van enkele bodemvreemde puinbijmengingen, in een gradatie van zwak tot sterk.
- De bodem met matig tot sterke bijmengingen, zand is licht verontreinigd met kwik, lood, zink en minerale olie.
- De bodem, zand met zwakke bijmengingen is licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik, lood en zink.
- De zintuiglijke schone bovengrond, zand, is licht verontreinigd met kwik, lood, zink en PAK.
- De zintuiglijke schone ondergrond, zand, is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.
- Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.
- De bodem met bodemvreemde bijmengingen is indicatief onderzocht op de aanwezigheid van asbest. In beide mengmonsters is analytisch geen asbest aangetoond.

De lichte verontreinigingen in de grond geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel, ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is. Hoewel er geen verkennend asbestonderzoek con-

⁴ Bijlage 1. Milieu hygiënisch vooronderzoek, verkennend bodemonderzoek, asfaltonderzoek Heereweg 31-33 Lisse, IDDS, 29 november 2019

form de NEN 5707 is uitgevoerd, kunnen de resultaten van de indicatieve asbestbepalingen als representatief worden beschouwd. Omdat er analytisch in beide mengmonsters geen asbest is aangetoond, is het volgens het bureau niet aannemelijk dat in een verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5707 wel asbest aangetoond zal worden.

Er is aanvullend onderzoek nodig ter plaatse van de huidige bebouwing. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal dit aanvullende onderzoek uitgevoerd moeten worden. Dit zal uitgevoerd worden.

Asfaltonderzoek

De asfaltconstructie heeft een gemiddelde dikte van circa 5,25 centimeter en bestaat uit grind asfaltbeton (GAB). Uit de resultaten van het chemisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat het asfalt niet teerhoudend is.

De bodemkwaliteit werpt gelet hierop geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

4.2.4 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (de Wgh). De Wgh is bedoeld voor nieuwe situaties (het projecteren van nieuwe geluidgevoelige functies of het verrichten van fysieke aanpassingen aan een weg). De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere waarde). Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegen met 1 of 2 rijstroken een (onderzoeks)zone van 200 meter. Voor wegen bestaande uit 3 of meer rijstroken is de onderzoekszone 350 meter. Wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur zijn volgens de Wet geluidhinder niet onderzoeksplchtig.

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

	Wegverkeer
Stedelijk gebied	
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting	63 dB (art. 83 lid 2)
Buitenstedelijk gebied	
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)
Hoogst toelaatbare geluidsbelasting	53 dB (art. 83 lid 1)

Overzicht van de grenswaarden uit de Wgh en het Bgh

Beoordeling en conclusie

Nu er nieuwe woningen worden gerealiseerd, gelegen binnen de onderzoekszone van een weg (de Heereweg) is akoestisch onderzoek verricht⁵. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er voor 4 woningen hogere waarden vastgesteld moeten worden voor wegverkeerslawaaï afkomstig van de Heereweg en de Oranjelaan.

Met uitzondering van één woning wordt overal voldaan aan de in het gemeentelijk geluidsbeleid gestelde voorwaarden voor het verlenen van een hogere waarde; de waarde bedraagt hier 59 dB terwijl het gemeentelijk beleid maximaal 58 dB toelaat. De Wet geluidhinder staat zoals aangegeven voor deze situatie een hogere waarde van maximaal 63 dB toe. Voor deze woning is een afwijking van het beleid noodzakelijk. De gecumuleerde geluidsbelasting van alle wegen samen bedraagt bij de woningen ten hoogste 63 dB exclusief correctie artikel 110g Wgh.

Met name de woningen aan de westzijde van het plan, direct aan de Heereweg en Oranjelaan gelegen ondervinden een relatief hoge cumulatieve geluidsbelasting (hoger dan 53 dB).

Er is daarom overwogen of deze geluidsbelasting gereduceerd kan worden door het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied.

Voor wat betreft vermindering van het wegverkeerslawaaï kan gedacht worden aan verbetering van het wegdektype en/of het toepassen van schermen. Verbetering van het wegdektype brengt echter hoge kosten met zich mee en de initiatiefnemer heeft geen zeggenschap over de weg. Het plaatsen van een geluidsscherm of wal zijn in voorliggende situatie stedenbouwkundig niet wenselijk.

Gelet op het voorgaande wordt overwogen dat het treffen van verdere maatregelen aan de wegen zelf of in de vorm van een afscherming redelijkerwijs niet mogelijk zijn. Daarmee resteert het vaststellen van hogere waarden en het zorgen voor voldoende geluidswering zodat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau.

De belangrijkste gemeentelijke voorwaarden hierbij zijn:

- Bij een gevelbelasting hoger dan 53 dB wordt akoestische compensatie toegepast;
- Voor nog niet geprojecteerde woningen kan alleen een hogere waarde dan 53 dB worden vastgesteld als voldoende verzekerd wordt dat de verblijfsruimten alsmede tenminste één van de tot de woning behorende buitenruimten niet aan de uitwendige scheidingsconstructie worden gesitueerd waar de hoogste geluidbelasting optreedt tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daar tegen verzetten; in dat geval wordt de buitenruimte afsluitbaar uitgevoerd;
- De woningen worden ter plaatse gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing;
- De woningen beschikken ieder over tenminste 1 stille gevel (< 48 dB);
- Er worden (in beginsel) geen dove gevels toegepast.

⁵ Bijlage 3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Heereweg Lisse, Alcedo, 21 mei 2021 en aanvulling 26 mei 2021

Het plan voldoet aan de volgende in het gemeentelijk geluidsbeleid gestelde criteria voor het verlenen van hogere waarden:

- De woningen worden ter plaatse gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing;
- De woningen beschikken ieder over tenminste 1 stille gevel (< 48 dB);
- De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 58 dB;
- Er worden geen dove gevels toegepast;
- De gevelbelasting bedraagt meer dan 53 dB, in overleg met de gemeente dient te worden bepaald op welke wijze akoestische compensatie kan worden toegepast binnen het plan.

Voor de woningen waarvoor een hogere waarde wordt aangevraagd (zie tabel hierna) dient aanvullend onderzoek naar de geluidswering van de gevel uitgevoerd te worden. Zo nodig dienen geluidsisolerende maatregelen getroffen te worden om te kunnen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit en om een goed woon- en leefklimaat in de woning te garanderen. Dit onderzoek wordt nog uitgevoerd. Op voorhand bestaat er geen aanleiding aan te nemen dat niet voldaan kan worden aan de Wgh/ gemeentelijk beleid. Het plan is zodoende haalbaar wat betreft geluid.

Punt	Omschrijving	Aan te vragen hogere grenswaarden L_{den} [dB]		Cumulatieve geluidsbelasting L_{cum} [dB]
		Heereweg	Oranjelaan	
R01_C	Kavel 1 - westgevel	58	--	63
R13_B	Kavel 2 - westgevel	58	--	63
R18_B	Kavel 5 - noordoostgevel	56	--	61
R20_B	Kavel 5 - zuidoostgevel	--	53	59
R22_B	Kavel 6 - westgevel	50	--	59
R21_B	Kavel 6 - zuidgevel	--	56	62

4.2.5 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen van de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2, artikel 5.6 tot en met 5.24, van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen.

Ingevolge artikel 5.16, eerste lid, van de Wet milieubeheer kan de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan, waarvan de uitoefening of toepassing gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, worden uitgeoefend indien aannemelijk is gemaakt dat:

- 1 deze uitoefening niet leidt tot het overschrijden of waarschijnlijk overschrijden, van een in bijlage 2 van de wet opgenomen grenswaarde;
- 2 de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van die uitoefening of toepassing per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of

- 3 bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met die uitoefening of toepassing samenhangende maatregel of een door die uitoefening of toepassing optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert;
- 4 deze uitoefening niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen;
- 5 deze uitoefening is genoemd of beschreven in, dan wel betrekking heeft op, een ontwikkeling of voorgenomen besluit welke is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet in strijd is vastgesteld programma (NSL).

Niet in betekenende mate

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de Regeling Niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip "niet in betekende mate (NIBM)". Projecten waarvan vastgesteld is dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De grens voor NIBM is sinds de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% van de grenswaarde mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een besluit toestaat.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke bouwprogramma's vastgelegd wanneer er nog sprake is van "niet in betekenende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden.

Beoordeling

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient te worden afgewogen of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van het plan kunnen de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) worden gebruikt. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ter plaatse van de dichtst bijgelegen doorgaande weg, de Heereweg respectievelijk 21 µg/m³ (2017) en 19 µg/m³ (2017) bedragen. De grenswaarden voor deze stoffen zijn 40 µg/m³. De PM_{2,5} concentraties zijn nergens hoger dan 11 µg/m³ (2016). De grenswaarde van PM_{2,5} is 25 µg/m³. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog lager is. Het plan ligt niet naast een zeer drukke weg en de concentraties liggen ver beneden de wettelijke grenswaarden.

Het aantal woningen is voorts zodanig, dat gebleven wordt binnen de NIBM grens van 1.500 woningen.

Conclusie

Dit plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening wat betreft het aspect luchtkwaliteit en er zijn geen belemmeringen voor het plan met betrekking tot luchtkwaliteit.

4.2.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als lpg en toxische gassen. De externe veiligheidsregelgeving voor inrichtingen ligt vast in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). De externe veiligheidsrichtlijnen voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Betv). Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met bijbehorende regeling (Revb).

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

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

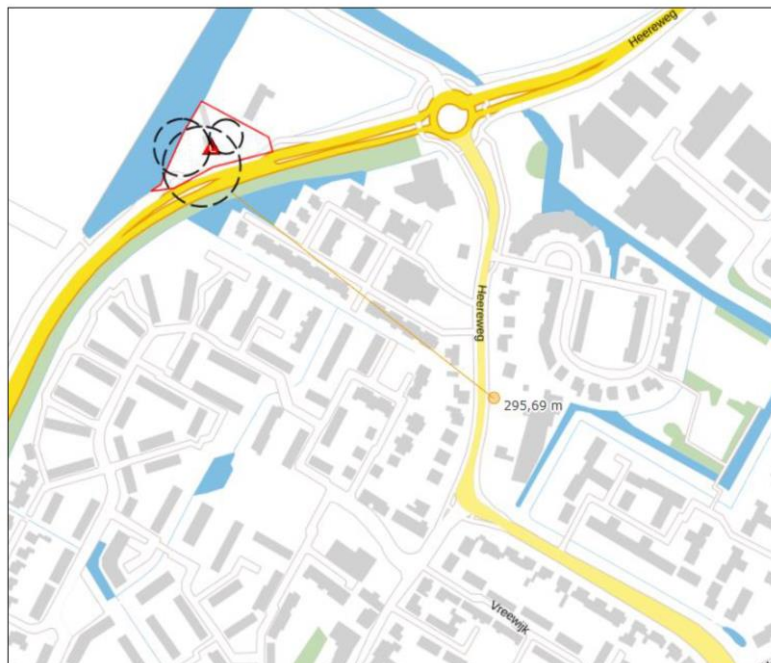
Het GR heeft ten opzichte van het PR een extra dimensie; het wordt namelijk beïnvloed door het aantal personen dat zich binnen de invloedssfeer van mogelijke ongevallen bevindt. Het groepsrisico zet de kans op een ongeval uit tegen het aantal mogelijke slachtoffers. Hoe groter de groep slachtoffers kan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

Het GR kent een richtwaarde, de zogenaamde oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde, vaak aangeduid met "1", geeft weer wat de algehele politiek-maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep slachtoffers. De oriëntatiewaarde biedt een handvat om tot consensus te komen over de mate van vertrouwen dat de toekomst gevrijwaard blijft van een ramp. Door het groepsrisico te vergelijken met de oriëntatiewaarde legt het bevoegd gezag verantwoording af of de kans acceptabel is.

Beoordeling

Plaatsgebonden risico

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10^{-6} contour dan wel het invloedsg gebied van een inrichting, route gevaarlijke stoffen of buisleiding. Zie navolgende uitsnede van de provinciale risicokaart.



Uitsnede risicokaart

Aan de Westelijke Randweg ligt het Total tankstation De Blinkerd. Hier bevindt zich een vulpunt met een risicocontour 10^{-6} afstand van 35 meter, een LPG-reservoir met een contour van 25 meter en een LPG-afleverinstallatie van een contour van 15 meter. Uitgebreide toetsing is niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

In de directe omgeving van het planvoornemen liggen geen wegen die zijn opgenomen in het Basisnet, incl. de N208. Alhoewel de N208 (dus) niet is opgenomen in het Basisnet weg, wil dat niet zeggen dat er geen transport gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit is gezien de aanwezigheid van een lpg-tankstation juist wel te verwachten. Om een schatting te maken van de hoogte van het Groepsrisico van de N208 is de Handleiding risicoanalyse transport (HART) toegepast. Voor de bevoorrading van het lpg-tankstation zijn naar schatting 140 lpg transporten nodig (vergunde doorzet aan lpg is 1.000 m^3 per jaar; aanname: de tankwagen rijdt dezelfde weg). Volgens HART heeft een weg met deze kenmerken geen PR 10^{-6} -contour. Dit geldt zowel binnen als buiten de bebouwde kom. Het Groepsrisico is volgens HART maximaal 0,1 maal de oriëntatiewaarde uitgaande van 140 lpg transporten, eenzijdige bebouwing met een bevolkingsdichtheid van 200 personen per ha en een afstand van 20 m tussen bebouwing en weg. Dit geldt zowel voor een weg binnen als buiten de bebouwde kom. In dat geval kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Dit plan leidt er toe dat ter plaatse meer mensen kunnen verblijven (het bedrijf wordt vergeleken met de personendichtheid van een agrarisch bedrijf). Het gaat hier echt om een minimale toename dat nauwelijks een effect zal hebben op de hoogte van het groepsrisico.

Over zelfredzaamheid kan in dit verband gemeld worden dat er vluchtroutes zijn van de provinciale weg af. Over bestrijdbaarheid geldt dat de provinciale weg goed bereikbaar is per brandweer; er zijn in de huidige situatie geen belemmeringen bekend ten aanzien van aanrijdtijden.

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

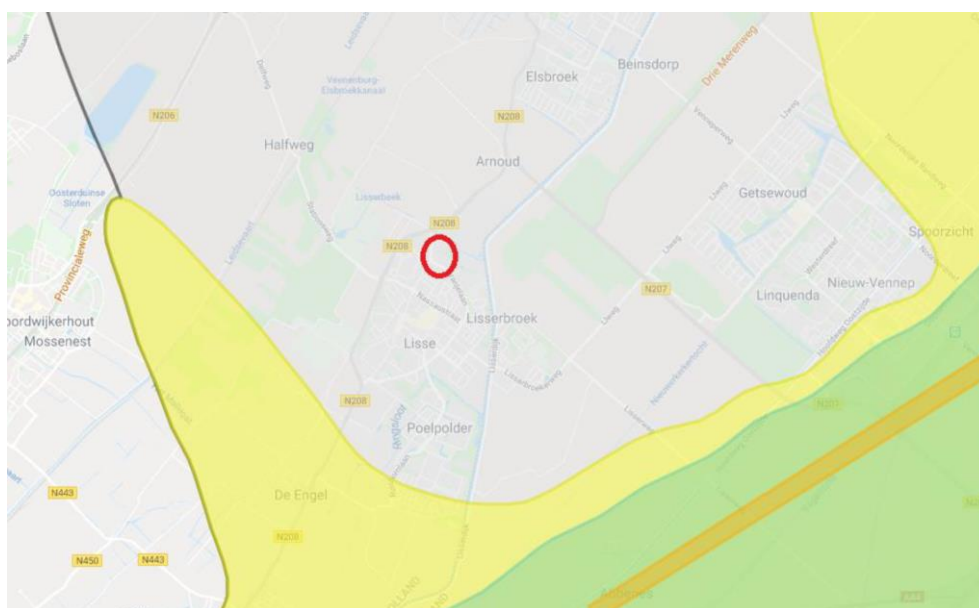
In de directe omgeving van het planvoornemen liggen geen buisleidingen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Groepsrisico vanwege Bevi-inrichtingen

Zoals aangegeven, ligt in de nabijheid het LPG station de Blinkerd. Deze ligt echter op een afstand van bijna 300 meter. Het plangebied ligt daarmee buiten het invloedsgebied van dit station, zodat geen onaardvaardbare groepsrisico's verwacht worden.

Beperkingsgebied Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB)

Het plangebied is gelegen in het beperkingsgebied van het Luchthavenbesluit Schiphol (LIB). Echter, vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen. Geen van de beperking bebouwing (LIB 1-5) zijn van toepassing op het gebied.



Uitsnede LIB

Conclusie

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

4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Ecologie

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Wet natuurbescherming aangewezen zijn als Natura 2000-gebied. Er geldt in dergelijke gebieden een verbod om handelingen of projecten te realiseren of te verrichten die, gelet op instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van deze richtlijnge-

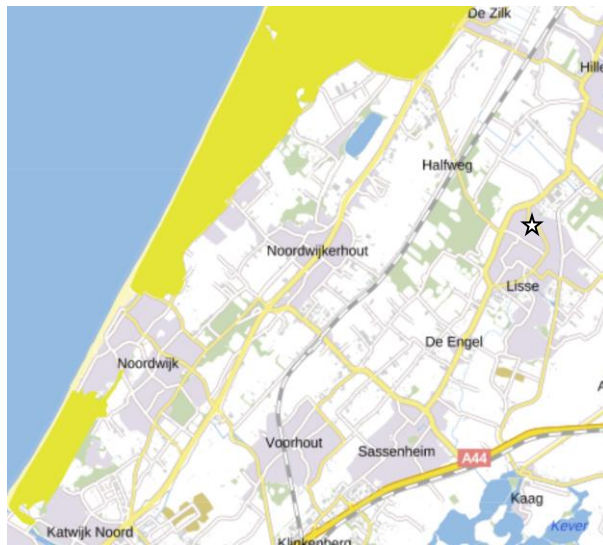
bieden kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten die in dit gebied leven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wet natuurbescherming is aangewezen (zie navolgende afbeelding). De relevante Natura 2000-gebieden in de omgeving zijn 'Kennemerland-Zuid' en Coepelduynen, die op ongeveer 3,9 resp. 9 kilometer ten westen van het plangebied liggen. Met de ontwikkelingen in het plangebied is een toename in stikstofuitstoot te verwachten als gevolg van verkeerstoename. Wanneer deze stikstof neerslaat op hiervoor gevoelige habitats kan dat negatieve effecten hebben op de natuurwaarden in deze gebieden. Ditzelfde geldt voor stikstofuitstoot tijdens de sloop- en bouwfase. Met een berekening is nagegaan of er een toename aan stikstofdepositie op enig Natura 2000-gebied ontstaat c.q. te verwachten is. Dit is voor de gebruiksfase niet het geval⁶. In de berekening is ook de bouwfase (realisatiefase) berekend, doch dit is inmiddels niet meer nodig. Op grond van artikel 2.9a van de Wnb worden de gevolgen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die worden veroorzaakt door activiteiten van de bouwsector buiten beschouwing gelaten voor de toepassing van artikel 2.7, tweede lid. Op grond van artikel 2.5 van het Besluit natuurbescherming worden als activiteiten van de bouwsector als bedoeld in artikel 2.9a van de wet aangewezen: het verrichten van een bouwactiviteit of een sloopactiviteit die het feitelijk verrichten van bouw- of sloopwerkzaamheden aan een bouwwerk betreft, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen en het aanleggen, veranderen of verwijderen van een werk, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen.

Er zijn gelet hierop geen significant negatieve effecten te verwachten op Natura 2000-gebieden en er is geen Wnb-vergunning nodig.

⁶ Bijlage 6. Stikstofberekening Heereweg 31-33 Lisse, VdZ Ruimtelijk Advies, 8 juni 2021



Natura 2000-gebieden omgeving plangebied



Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen Natuurnetwerk Nederland (zie voorgaande afbeelding). Binnen het plangebied zijn ook geen karakteristieke landschapselementen aanwezig.

In de omgeving van het plangebied liggen onderdelen van het NNN op minimaal 1 kilometer afstand ten westen van het plangebied. Het plangebied ligt ook niet in een gebied dat is aangewezen tot Strategische reservering natuur of als Belangrijk weidevogelgebied. Doordat het plangebied niet in één van deze gebieden ligt leidt de voorgenomen ingreep niet tot vermindering van de oppervlakte kwaliteit of samenhang van de aanwezige natuur. Bovendien is bij NNN en weidevogelleefgebied geen sprake van externe werking.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Wet natuurbescherming. In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Wet natuurbescherming een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Zorgplicht

Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels, zoals rooi- en sloopwerkzaamheden, dienen bij voorkeur buiten de broedperiode gestart te worden. Indien binnen de broedperiode gestart wordt met verstorende activiteiten, moet aantoonbaar worden vastgesteld dat er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn. Er wordt gelegenheid gegeven aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dit gebeurt door onder andere vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen) gefaseerd te verwijderen.

Beoordeling en conclusie

Er worden twee panden gesloopt en er worden bomen gekapt. Er heeft gelet hierop een quick scan plaatsgevonden naar de vraag of uitgesloten kan worden of de vaste rust- en verblijfplaats van (strikt) beschermde soorten wordt aangetast⁷. Dit kon niet worden uitgesloten, met name voor wat betreft de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Gelet hierop is nader onderzoek uitgevoerd⁸. Uit dit onderzoek is gebleken dat binnen het plangebied een paar- en winterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig is (indicatief blauw op navolgende afbeelding). Verder maakt het lijnelement dat door het plangebied wordt gevormd onderdeel uit van een vliegroute voor vleermuizen (gele lijn). Er is ontheffing van de Wnb nodig om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.

Deze kan worden verkregen wanneer:

- Maatregelen worden getroffen waardoor er geen afbreuk gedaan wordt aan het streven de populatie in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.
- Er bestaat geen andere bevredigende oplossing.
- Er is sprake van een wettelijk belang (het plan is nodig in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van

⁷ Bijlage 4. Quick scan Wet natuurbescherming Heereweg 31-33 Lisse, IDDS, 5 november 2021

⁸ Nader onderzoek vleermuizen Wet natuurbescherming Heereweg 31-33, Lisse, IDDS, 27 oktober 2020

groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten).

Deze ontheffing is inmiddels verleend⁹.



Verblijfplaats en vliegroute vleermuizen

Er is in het kader van de aanvraag ontheffing een activiteitenplan opgesteld¹⁰. Ten aanzien van het lijnelement wordt gesteld dat bij het verwijderen van de bebouwing een deel van een lijnvormig geheel wordt verwijderd. Echter, er blijven nog veel structuren langs de vliegroute aanwezig waar de gewone dwergvleermuis op kan oriënteren. Daarnaast zijn er meerdere gelijkwaardige alternatieven voor de gewone dwergvleermuis om een vliegroute te hebben. Gelet op de aanwezigheid van voldoende alternatieven betreft de vliegroute geen essentiële vliegroute. De gewone dwergvleermuis hoeft bij de alternatieven niet significant meer afstand af te leggen dan bij de huidige vliegroute. Tijdens de werkzaamheden in de bouwfase wordt de watergang in de actieve periode van vleermuizen (april t/m oktober) niet aangelicht om verstoring van vleermuizen op de vliegroute te voorkomen.

De mogelijke effecten op de lange termijn zijn tevens zeer gering. Door het voorkomen van het doden van individuen en het aanbieden van duurzame vervangende verblijfplaatsen in de nieuwe situatie kan de gewone dwergvleermuis duurzaam van het projectgebied gebruik blijven maken. Daarnaast is er in de nieuwe situatie meer gelegenheid voor groen in de vorm van tuinbeplantingen en zal derhalve het foerageergebied van de gewone dwergvleermuis worden uitgebreid. Na afronding van de werkzaamheden wordt de watergang niet aangelicht. De nieuwbouw is qua oppervlakte fors kleiner dan de huidige bebouwing en komt verder van het water te liggen waar-

⁹ Bijlage 10. Beschikking Heereweg 31a en 33a Lisse, Omgevingsdienst Haaglanden, 19 augustus 2021

¹⁰ Heereweg 31a-33a Lisse Activiteitenplan, Adviesbureau ecologisch, 14 december 2020

door er minder licht vanuit de bebouwing op het water zal uitstralen dan in de huidige situatie.

Ten aanzien van de verblijfplaats wordt gesteld dat het verlies van één paarverblijfplaats op zichzelf niet leidt tot een negatief effect op de gunstige staat van instandhouding. Door mogelijke cumulatieve effecten kan dit wel het geval zijn indien er geen maatregelen worden getroffen. Door het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen en het zorgvuldig werken (zie hoofdstuk 4) wordt een negatief effect op de gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie van de gewone dwergvleermuis niet verwacht.

Voorgestelde maatregelen zijn het tijdelijk ophangen van vleermuiskasten, werken buiten de kwetsbare periode, het ongeschikt maken van bebouwing voor vleermuizen en het opvangen van permanente voorzieningen na afronding van het plan, zoals het opnemen van ruimte in de spuwmuur. Initiatiefnemer zal deze maatregelen, dan wel maatregelen die hetzelfde effect bereiken, uitvoeren. Gezien de uitgevoerde onderzoeken, Activiteitenplan en de verleende ontheffing vormt de Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming, geen belemmering voor uitvoering van het plan.

4.3.2 Water

Rijksbeleid

Nationaal Waterplan 2016

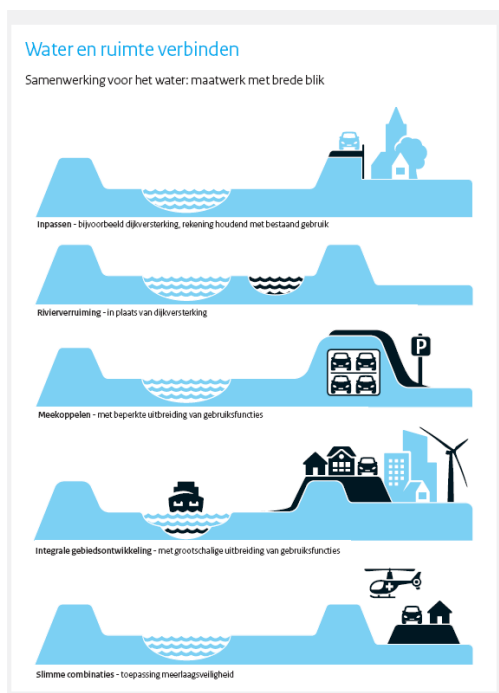
Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in 2016 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement’;
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen.



De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water (zie voorgaande afbeelding). Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland heeft het rijksbeleid overgenomen in de herziening van de Nota Planbeoordeling. Een bestemmingsplan (lees: besluit art. 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo als in onderhavig geval) zal inzicht moeten geven in aspecten als veiligheid en waterbeheer, de huidige situatie, de volgens het waterbeleid gewenste ontwikkelingen, de wijze waarop in het ruimtelijk beleid hiermee rekening wordt gehouden, de wijze waarop dit is vertaald naar verbeelding (plankaart) en planregels en het overleg met de waterbeheerders.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie

hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan (2016-2021) werkt Rijnland aan zijn ambities: <http://www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan>. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en beleidsregels 2020

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen),
- De bodem van kwelgevoelige gebieden.
- Maar ook aan:
- Onttrekken en lozen van grondwater,

De Keur gaat uit van een Ja, tenzij benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of wordt een watervergunning geelst.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen (zie de vergunningencheck: <https://vergunningen.info/?overheid=RIJ>).

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Initiatieven met een toename van verharding tot 500 m² in stedelijk gebied hoeven niet in watercompensatie te voorzien. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem. In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen. De compensatie geschiedt bij voorkeur in hetzelfde peilgebied. Indien dat (fysiek) niet mogelijk is dan is compensatie in een peilgebied binnen hetzelfde bemalingsgebied mogelijk, zulks in overleg met Rijnland.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Gemeentelijk beleid- Waterplan Lisse 2008 (i.s.m. Hoogheemraadschap Rijnland)

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

1. Veiligheid

Dit thema betreft de veiligheid tegen overstromingen.

2. Waterkwantiteit

Om overlast door hemelwater en grondwater zoveel mogelijk te voorkomen wordt het watersysteem in Lisse geoptimaliseerd door ruimte voor water te creëren. Hierbij is vasthouden – bergen – afvoeren het uitgangspunt. Voor het oppervlaktewatersysteem werken Lisse en Rijnland aan een verbeterde waterstructuur, onder meer door het invullen van de wateropgave (hoeveel waterberging is in het gebied nodig).

3. Waterkwaliteit en ecologie

Lisse en Rijnland streven ernaar om meer ruimte te geven aan watergebonden natuur in het bebouwde gebied.

4. Water in de ruimtelijke ordening

In Lisse is aandacht voor ruimte voor water bij ruimtelijke ontwikkelingen. Waterneutraal bouwen wordt bij nieuwbouwprojecten en herinrichtingen het uitgangspunt. Dit wil zeggen dat bij een toename van verhard oppervlak en/of een afname van het waterbergend vermogen, maatregelen genomen worden om de negatieve effecten op de waterhuishouding te voorkomen. De verbeterde waterstructuur, die in het waterplan is uitgewerkt, zal worden opgenomen in het bestemmingsplan voor Lisse, zodat op die manier ruimte voor water is bestemd en vastgelegd.

5. Afvalwaterketen

Lisse en Rijnland werken toe naar een optimale inzameling, transport en zuivering van afvalwater in Lisse.

6. Beheer en onderhoud

Om het onderhoud in Lisse te structureren zal een overdracht van het onderhoud van het stedelijk water plaatsvinden tussen Lisse en Rijnland.

7. Recreatie en beleving

Water in Lisse komt terug in de stad en draagt bij aan de kwaliteit van de omgeving.

8. Communicatie

Naast deze zeven thema's is communicatie als aandachtspunt in het waterplan en het uitvoeringsprogramma meegenomen.

In het bestemmingsplan worden de aanwezige substantiële waterpartijen overeenkomstig bestemd. Maatregelen op het gebied van waterkwaliteit- en waterkwantiteit, zoals het aanleggen van verbeterde rioleringsystemen, duikers, etc. zijn mogelijk binnen de openbare bestemmingen (Groen, Verkeer etc.).

Waterstructuur

Het watersysteem van Lisse is deels onderdeel van de boezem van Rijnland en bestaat verder uit diverse polders. De oude strandwallen liggen boven boezemniveau en kunnen vrij afwateren. De polders liggen onder boezemniveau en zijn voor de waterhuishouding afhankelijk van bemaling. Voor een goed beheersbare waterhuishouding, noodzakelijk voor de bloembollenteelt en de waterhuishouding in de polders is een structuur van sloten en hoofdwatgangen aangelegd. Bij de ontwikkeling van het stedelijk gebied is dit patroon van watgangen grotendeels verdwenen. Het peilgebied van het centrum watert af op de Ringvaart.

Wateroverlast

In Lisse is af en toe sprake van grondwateroverlast. In juli/augustus 2006 is onder een groot deel van de inwoners van Lisse een enquête gehouden over grondwateroverlast. Daarnaast is in de winter 2006/2007 als onderdeel van het waterplan een grondwateronderzoek uitgevoerd in Lisse. Uit de enquête en uit het grondwateronderzoek volgt dat in het stedelijk gebied grondwateroverlast optreedt in een klein deel van het centrum. De overlast wordt ervaren onder woningen, in kelders en kruipruimtes. Daarnaast is wisselend melding gemaakt van overlast in tuin en woning. Bij ongeveer de helft van de gevallen is er sprake van continue overlast of overlast gedurende de wintermaanden. Een derde heeft de overlast na langdurige regen.

De grondwateroverlast wordt met name veroorzaakt door de bodemopbouw en de sterke beïnvloeding van het grondwater door neerslag. De gebieden die te maken hebben met grondwateroverlast liggen op een relatief dunne zandlaag gevolgd door een klei- of veenlaag, waardoor de afvoer van regenwater onvoldoende plaats kan vinden. Daar komt bij dat het geohydrologische systeem gedomineerd wordt door neerslag. De fluctuatie van het grondwater wordt met name veroorzaakt door neerslag en in mindere mate door het grond- en oppervlaktewater. In het buitengebied wordt het grondwaterpeil ten behoeve van de bloembollenteelt sterk gereguleerd. Een fijnmazig slotenstelsel brengt/houdt de grondwaterstand op het gewenste peil.

Waterkwaliteit

Uit een monitoring in de gemeente volgen de volgende algemene knelpunten op het gebied van waterkwaliteit:

- lage zuurstofgehalten, eutrofiëring (stikstof en fosfaat), hoge koperconcentraties en hoge bestrijdingsmiddelenconcentraties. Uitloegbare materialen, onkruidbestrijdingsmiddelen en gladheidsbestrijdingsmiddelen hebben;

- een negatief effect op de waterkwaliteit. De gemeente heeft geen beleid voor deze emissies. Op de toepassing van uitloogbare materialen heeft de gemeente weinig grip, zelfs indien gekozen wordt voor de invoering van Duurzaam Bouwen. Dit doordat Duurzaam Bouwen niet wettelijk is af te dwingen maar geregeld moet worden via exploitatieovereenkomsten. Lisse en Rijnland werken aan een verbeterde waterstructuur. Door deze verbeterde waterstructuur worden lokale waterkwaliteitsknelpunten door te weinig doorstroming of gebrek aan verbindingen aangepakt.

Waterkeringen

Om functioneren van de keringen te waarborgen heeft Rijnland voor alle keringen veiligheidszones vastgelegd in de legger op de waterkeringen van Rijnland. Binnen deze zones gelden restricties voor bouw- en graafwerkzaamheden. In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig. De sloten in en rondom het plangebied zijn aangemerkt als secundair boezemwater dat behoort tot het lokale stelsel van watergangen. De watergangen rond het plangebied zijn met elkaar verbonden. Het hemelwater dat in het plangebied neerkomt op het niet verharde oppervlak wordt opgenomen in de bodem door middel van infiltratie.

Beoordeling en conclusie

In de huidige situatie is het onderzoeksgebied voor het overgrote deel verhard. Dit blijkt uit een bureaustudie op basis van luchtfoto's en openbare stukken. De bestaande te slopen panden hebben een oppervlakte van ca. 2.620 m². Daarnaast zijn er ook een tweetal parkeerterreinen van in totaal ca. 950 m² aanwezig.

Voor wat betreft het vigerend Peilbesluit valt het gebied onder Peilvak Boezem Rijnland meteen zomerpeil van -0,61 en een winterpeil van -0,64. Het plan ligt buiten de kernzone watergangen, en het naastgelegen oppervlaktewater (ten oosten van het plangebied) is niet aangewezen als primair oppervlaktewater, maar als overig oppervlaktewater. Om dit oppervlaktewater heen, ligt een beschermingszone watergangen. De ontwikkeling vindt deels plaats in de beschermingszone van een waterkering, zie navolgende afbeelding. Er is om die reden een waterbelang. Het plan zal daarom worden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland.



Uitsneden Legger

Gezien het plangebied in huidige staat bijna in zijn geheel verhard is, behaalt dit planvoornemen bij lange na niet 500 m² extra verhard oppervlak. Water compenserende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

Er is een digitale watertoets verricht¹¹. Uit de digitale Watertoets blijkt dat het HHvR op basis van de gegeven antwoorden concluderen dat er een mogelijk waterbelang is. Dit is zoals hierboven benoemd vanwege het voornemen te bouwen binnen de beschermingszone van een regionale waterkering. Een deel van het plan bevindt zich in de beschermingszone van een waterkering. Het is daarom nodig een watervergunning aan te vragen. Het bouwen van kelders in deze beschermingszone is mogelijk niet mogelijk. Initiatiefnemer zal deze aanvragen.

Het plan leidt verder niet tot een toename in verharding zodat er geen invloed is op het infiltrerend vermogen. Er wordt voorts geen oppervlaktewater gedempt en er wordt niet gewerkt met uitlogbare materialen. Nu er in de huidige situatie ook al bebouwing binnen de beschermingszone staat, is de verwachting dat het onderwerp water werpt gelet hierop geen belemmeringen opwerpt. Mogelijk stelt het Hoogheemraadschap wel voorwaarden aan de ontwikkeling, die worden dan hier vermeld.

4.3.3 Archeologie

Wettelijk kader

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

¹¹ Watertoets Heereweg 31-33 Lisse, 22 november 2021

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

Deze inventarisatie is bedoeld als een verfijning van het verwachtingsbeeld van de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) en de Cultuur Historische Waardenkaart (CHW) van de provincie Zuid-Holland, en de landelijke Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) waarin de stedelijke gebieden niet gekarteerd zijn. De nota resulteert in een archeologische beleidskaart waarin per gebied de *archeologische verwachting* wordt weergegeven. Dat is iets anders dan een archeologische waarde. Deze kan immers pas worden vastgesteld wanneer grondroerende werkzaamheden daadwerkelijk plaatsvinden. Om die reden wordt in het bestemmingsplan in de gebieden met een archeologische verwachting de regel gekoppeld dat bij omgevingsvergunning voor bouw- en aanlegwerkzaamheden de eis gekoppeld kan worden dat het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport noodzakelijk is. Aan de vergunningen kunnen voorschriften gekoppeld zijn. In veel gevallen zal dit in Lisse het geval zijn. In welk geval welke voorschriften gelden en wanneer onderzoek gedaan moet worden, kan bepaald worden door middel van de gemeentelijke beleidskaart.

Situatie in Lisse

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

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

Recentelijk is de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van Lisse geactualiseerd. Dit is vastgelegd in het rapport: Wink, K. e.t. 2014: Toelichting op de archeologische verwachtings(waarden) kaart en beleidskaart Gemeenten Katwijk, Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Teylingen en Hillegom, Weesp (Raap-rapport 2852). De verwachtingen op deze kaart zijn verwerkt in het geldende bestemmingsplan.

Beoordeling en conclusie

Dit plan zal worden gerealiseerd in een zone waarvoor op grond van het Bestemmingsplan Lisse Dorp de dubbelbestemming Waarde-Archeologie (specifieke vorm van waarde -3) geldt. De voor Waarde-Archeologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. In dit gebied gelden voor ruimtelijke plannen de volgende criteria: archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, indien de bodem wordt verstoord over een oppervlakte van meer dan 100 m².

Het plangebied staat op de archeologische waardenkaart van Lisse aangeduid als terrein waarvoor in principe een hoge archeologische waarde van toepassing is. Dit is het gevolg van de ligging op een strandwal die vanwege zijn hoge ligging in het verleden een gunstige bewoningsplaats is geweest. Er heeft echter reeds archeologisch onderzoek plaatsgevonden in het plangebied. Hierbij is gebleken dat er geen archeologische resten meer in de bodem te verwachten zijn. Op de beleidskaart is het plangebied vervolgens daarom vrijgegeven.

Er is gelet hierop geen archeologisch onderzoek nodig; en een archeologische dubbelbestemming is niet meer opgenomen omdat het plangebied op de archeologische beleidskaart reeds is vrijgegeven.

4.3.4 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is het Rijksbeleid Modernisering Monumentenzorg ("Momo") in werking getreden. Onderdeel van dit beleid vormt de aanpassing van diverse wet- en regelgeving, zoals het Bro, Besluit Omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz). De nieuwe wet- en regelgeving is ook ingegaan per 1 januari 2012. Eén van de aspecten is dat met het aspect cultuurhistorie verplicht rekening gehouden moet worden in bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen gemeentelijke- en Rijksmonumenten aanwezig. Wel is de woning voormalig behorende tot het bedrijf aangewezen als gemeentelijk monument. Dit wordt echter niet aangetast door dit plan.

Beoordeling en conclusie

Er zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied aanwezig, die nadere bescherming behoeven. De ontstaansgeschiedenis van het gebied is in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven. Daarmee is voldoende rekening gehouden met cultuurhistorie.

4.3.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Uitgaande van de CROW publicatie Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen (publicatie 381, 2018), kan de verkeersproductie bepaald worden. Deze wordt bepaald door te kijken naar het maximale getal (worstcase) rest, bebouwde kom, matig stedelijk voor vrijstaande woningen. De bijdrage bedraagt gelet hierop $6 \times 8,6 = 51,6$ mvt/etmaal. De toename kan de Heereweg eenvoudig verwerken, zeker als deze verdisconteerd wordt met de verkeersproductie van de huidige functie, een bedrijf.

Parkeren

Zie hiervoor hoofdstuk 2.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planonderdelen

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

Verbeelding

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

- via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen;
- via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels ‘iets’ geregeld. Dat ‘iets’ kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen bestemmingsregel hebben. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- Inleidende regels. Het hoofdstuk “inleidende regels bestaat uit een tweetal artikelen te weten de begrippen en de wijze van meten. In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet 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 wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.
- Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de planregels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toe-

gestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Eerst voor gebouwen, dan voor de overige bouwwerken. Deze worden genoemd '*bouwwerken, geen gebouwen zijnde*', en betreffen de constructies van enig omvang die toch geen gebouw¹² zijn. Te denken valt aan erf-scheidingen, hekwerken, lichtmasten, speelvoorzieningen, vlaggenmasten, lantaarnpalen, en dergelijke. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

- Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan.
- Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regel betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 De bestemmingen

Wonen

In dit stadium is gekozen voor een brede woonbestemming. Binnen het bestemmingsvlak zijn maximaal 6 woningen mogelijk. Met een aanduiding gevellijn is geregeld waar de (voorgevel van de) hoofdgebouwen kan komen. In de regels zijn vervolgens maxima gesteld ten aanzien van maximale inhoud, goothoogte en bouwhoogte.

Aanvullend geldt:

Erfbouwing

De erfbouwingsregeling geldt in beginsel voor woningen en ziet toe op alle voorkomende erfbouwing, zoals aan- en uitbouwen, schuurtjes, garages en erfscheidingen. De regeling houdt onder meer in dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 150 m² mag bedragen. Ook worden regels gesteld ten aanzien van de maximale bouwhoogtes. Voor aan- en uitbouwen houdt dit in dat de maximale goothoogte die van de eerste bouwlaag van het aangrenzend hoofdgebouw mag be-

¹² Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

dragen vermeerderd met 0,3 m. De maximale hoogte bedraagt 4,5 m. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 4,5 m. De regeling voor erfscheidingen is zo geformuleerd, dat ook langs openbaar gebied erfscheiding tot maximaal 2 m mogelijk zijn, voor zover gelegen achter de voorgevel van een woning. Voor een tweetal locaties is aanvullend geregeld dat erfbebouwing op minimaal 1 m uit de zijdelingse erfgrens gebouwd moeten worden teneinde een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing te borgen.

Dakterrassen

Op aan- en uitbouwen zijn onder voorwaarden dakterrassen toegestaan.

Aan-huis-gebonden beroep

Ondergeschikt aan het wonen mag in het hoofdgebouw aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De omvang van de activiteiten is wel gelimiteerd zodat er geen ongewenste ruimtelijke effecten naar de omgeving ontstaat en het niet leidt tot onevenredige parkeeroverlast.

Bed & Breakfast

Het realiseren van een Bed & Breakfastvoorziening bij een woning is, conform het beleid van Lisse, na afwijking toegestaan.

Verkeer-Verblijfsgebied

De toegangsweg en de openbare parkeerplaatsen zijn voorzien van een bestemming Verkeer – Verblijfsgebied.

Waterstaat-Waterkering

De beschermingszone van de waterkering is één op één uit het geldende bestemmingsplan overgenomen.

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is.

De raad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is; en het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is (art. 6.12 Wro);

- er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro);
- het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van een bouwplan, als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Er wordt daarom een overeenkomst gesloten met ontwikkelaar.

De financieel-economische uitvoerbaarheid van dit plan is zodoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Het bestemmingsplan is voor overleg ex artikel 3.1.1 Bro verzonden aan de overlegpartners. De adviezen zijn beantwoord en verwerkt.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbestemmingsplan conform het gestelde in de Wro en afd. 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder kon gedurende deze termijn zijn of haar zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Gelet hierop, wordt het bestemmingsplan geacht maatschappelijk uitvoerbaar te zijn en is het vastgesteld door de raad.