

Lisse

Buitenplaats Grotenhof

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0553.lgachterwegzuid56-vax1

projectnummer:

080105.15346.00

projectleider:

ing. D.J. Willems

planstatus

datum:

30-11-2010

21-07-2011

15-05-2012

23-04-2014

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

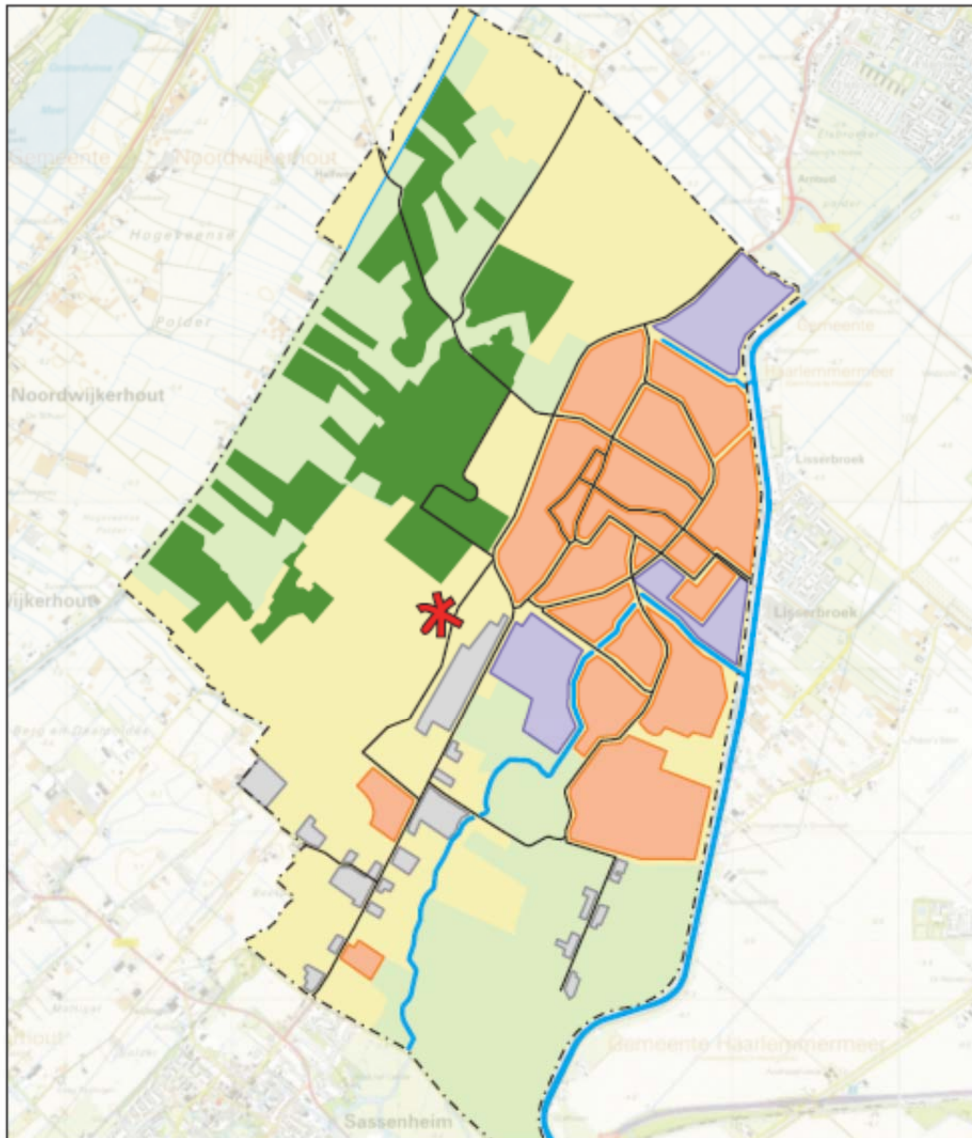
Toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Planvorm	7
1.3. Ligging plangebied	7
1.4. Leeswijzer	7
2. Planbeschrijving	9
2.1. Plangebied en directe omgeving	9
2.2. Huidige situatie	9
2.3. Toekomstige situatie	11
3. Ruimtelijk beleidskader	15
3.1. Nationaal- en provinciaal beleid	15
3.2. Regionaal beleid	18
3.3. Vigerend bestemmingsplan en vrijstelling	19
4. Sectorale toetsing	23
4.1. Verkeer en parkeren	23
4.2. Akoestisch onderzoek	23
4.3. Bodem	24
4.4. Externe veiligheid	25
4.5. Leidingen	25
4.6. Bedrijven en milieuhinder	26
4.7. Schiphol	27
4.8. Luchtkwaliteit	28
4.9. Waterhuishouding	29
4.10. Archeologie	33
4.11. Ecologie	35
5. Juridische planbeschrijving	39
5.1. Inleiding	39
5.2. Plansystematiek	39
5.3. Uitleg van de regels	40
6. Uitvoerbaarheid	45
6.1. Economische uitvoerbaarheid	45
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7. Conclusie	47

Bijlagen:

- 1 Vergelijking vergund en mogelijkheden bestemmingsplan/bouwtekeningen
- 2 Akoestisch onderzoek volgens Standaard Rekenmethode 1
- 3 Keurvergunning
- 4 Advies Omgevingsdienst West-Holland
- 5 Archeologie rapport 2008
- 6 Archeologie rapport 2013
- 7 Nota van Zienswijzen
- 8 Beheersovereenkomst Ecologische Zone, nr.9



Figuur 1: Ligging plangebied

legenda

 ligging plangebied



1.1. Aanleiding

Procesverloop Buitenplaats Grotenhof

Het voornemen is om de 'Buitenplaats Grotenhof' aan de Achterweg-Zuid 56 in Lisse te herstellen en de allure te geven van een buitenplaats in het landelijk gebied van Lisse. Op 18 september 2008 is voor deze herbouw van de Buitenplaats Grotenhof de procedure op grond van artikel 19 lid 1 WRO doorlopen. De hiermee toegestane werkzaamheden bestonden uit de herbouw van de woning, orangerie, garage en de restauratie van de bollenschuur op de percelen 2460 en 2461.

Bij de restauratie van de bollenschuur is deze helaas (deels) ingestort en dat daarna het gebouw is gesloopt. De werkzaamheden aan de bollenschuur en de garage zijn vervolgens door de gemeente Lisse stil gelegd, omdat de bouwvergunning niet meer overeenkomt met de werkzaamheden en de andere ontwikkelingen zoals beschreven in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de artikel 19.1 WRO procedure.

Huidige ontwikkeling

De ontwikkeling bestaat thans uit de herbouw van de woning, de bouw van de schuur, de bouw van een garage, de bouw van de orangerie, het herstel van de tuinen en het aanleggen van watergangen. Deze ontwikkelingen vinden plaats op de kadastrale perceelnummers 2460, 2461 en 3199 (zie figuur 2). Aangezien de beoogde ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002 wordt een bestemmingplanprocedure gevolgd om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. Hiermee ontstaat voor de initiatiefnemer, de gemeente en belanghebbenden duidelijkheid en wordt het plan juridisch verankerd.



Figuur 2: Kadastrale percelen

1.2. Planvorm

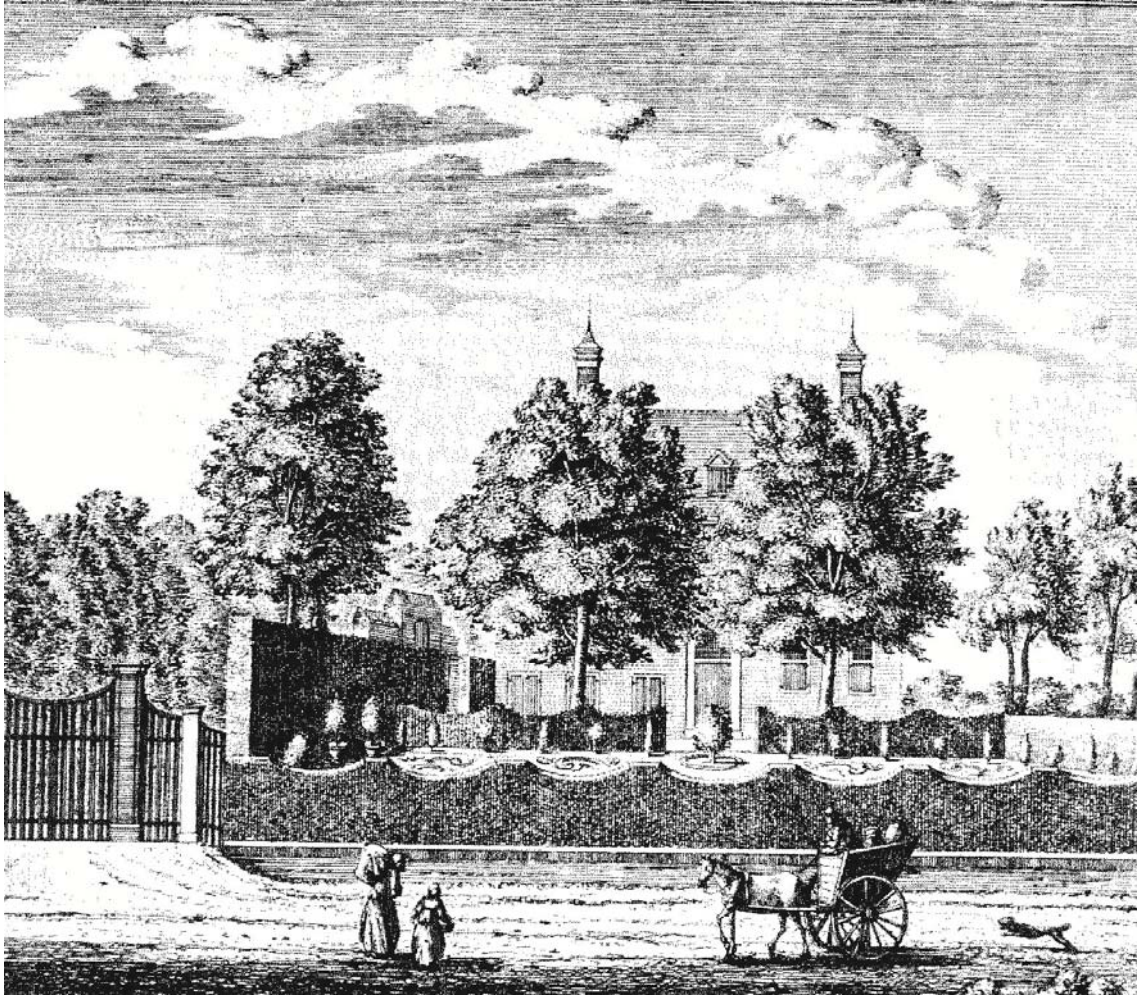
Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen de beoogde nieuwe functie mogelijk wordt gemaakt. De gekozen juridische vorm voor dit bestemmingsplan sluit aan bij de bestemmingsplan systematiek van het Landelijk Gebied 2002. Dit houdt in dat er onderscheid wordt gemaakt in een woonbestemming (voor het woongebouw), de tuinbestemming om de woning en de bestemming water. De erfbestemming in het Landelijk Gebied 2002 kan vanwege de RO-standaarden qua terminologie niet worden overgenomen. De inhoud van de nieuwe regeling is hierop wel afgestemd.

1.3. Ligging plangebied

De locatie ligt ten zuidwesten van de kern Lisse in het overwegend agrarische buitengebied. De locatie wordt aan de noord- en westzijde begrensd door watergangen en bollenvelden. Aan de oostzijde ligt de Achterweg-Zuid met op circa 300 m afstand de doorgaande verbindingroute Heereweg. Ten zuiden van de locatie ligt een agrarisch handels- en exportbedrijf bestaande uit een woonhuis met bijbehorende bedrijfsgebouwen. De ligging van het plangebied is weergegeven op figuur 1.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgezet. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het relevante provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleidskader en wordt een beoordeling gegeven van de planologische inpasbaarheid van het project. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de toekomstige ontwikkeling. In hoofdstuk 4 komen de sectorale toetsingen zoals milieuaspecten, verkeer, ecologie, waterhuishouding en archeologie aan de orde. Hoofdstuk 5 vormt een juridische toelichting op de verbeelding en de regels. Hoofdstuk 6 bevat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tot slot vormt hoofdstuk 7 de neerslag van de integrale afweging van de verschillende aspecten.



Figuur 3: De Buitenplaats Grotenhof in 1732, destijds nog onder de naam Knappenhoff.

(bron: R.J. Pex, Knappenhof of Grotenhof te Lisse, 1999)

2.1. Plangebied en directe omgeving

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lisse aan de Achterweg-Zuid, een zuidelijke uitloper van de Achterweg. De Achterweg-Zuid loopt op een afstand van circa 300 m parallel aan de Heereweg. Deze weg vormt een belangrijke historische ontginningsas gesitueerd op een hoger gelegen strandwal. De oude 'sterkte' Dever, waarvan 't Huis Dever nog steeds een zichtbaar fragment is, lag op de rand van deze strandwal. De in gebruik name en verstedelijking van de wal en het oostelijk gelegen poldergebied hebben dit landschap ingrijpend veranderd. De Achterweg-Zuid ligt in het verlengde van de Achterweg die de Heereweg ontmoet in wat thans het centrum van Lisse is. Ten zuiden van de dorpskern van Lisse is langs de Heereweg een gemengd patroon ontstaan bestaande uit verspreid liggende woon- en bedrijfsbebouwing met tussenliggende open ruimtes. In de zone daarachter, waarin het onderhavige plangebied is gelegen, domineert hoofdzakelijk het agrarisch gebruik. Op dit zanderijlandschap heeft de bollenteelt zich een prominente plaats verworven. Dit heeft geleid tot een open landschap bestaande uit grootschalige bollenvelden en sloten afgewisseld met clusters van agrarische bedrijfsbebouwing. Verspreid tussen het agrarische bollenlandschap liggen diverse (historische) buitenplaatsen, die een ensemble vormen van bijzondere landhuizen met bijgebouwen omringd door tuinen en parken.

2.2. Voormalige huidige situatie

Het plangebied omvatte ten tijde van de aankoop een perceel van circa 8.300 m² met centraal hierop een woonhuis en diverse bijgebouwen ten westen hiervan (zie figuur 4). Het woonhuis is inmiddels gesloopt en herbouwd. Het woonhuis had een L-vorm en een totaal vloeroppervlak van circa 220 m². Het gebouw had een tweeledige opbouw bestaande uit een hoofdgebouw met haaks hierop een langere aanbouw. De hoofdbebouwing had een afmeting van 12,5 m x 11 m en een vloeroppervlakte van circa 140 m². Dit bouwdeel omvatte het feitelijke woongedeelte en bestond uit een begane grond met onder de kap op de eerste verdieping de slaapvertrekken en in de nok een zolderverdieping. De goothoogte van dit gebouw bedroeg 4,5 m en de nok lag op een hoogte van 9 m. Centraal in de plattegrond van het woonhuis was het trappenhuis met op elke verdieping een overloop.

De aanbouw had een afmeting van circa 12 m x 6,5 m en heeft een vloeroppervlakte van 78 m². In dit bouwdeel waren op de begane grond achter elkaar twee aparte vertrekken ondergebracht met onder de kap een vliering. De goothoogte van deze aanbouw bedroeg 2 m en de nok lag op een hoogte van 3,5 m.



Figuur 4: Situatie ten tijde van de aankoop

De voormalige bijgebouwen bestaande uit een bollenschuur, schuur, paardenstal en narcissenloods vormden een aaneenschakeling van individuele schuren. De bollenschuur en de schuur waren voorzien van een kap. Het omliggende parkachtige terrein wordt langs de randen van omzoomd door bomen. Rondom het woonhuis ligt een open ruimte in de vorm van een gazon.

Het terrein wordt door middel van één in- en uitrit ontsloten vanaf de Achterweg-Zuid. Vanwege dichte beplanting is er nauwelijks direct zicht vanaf de Achterweg Zuid op de gebouwen van de Buitenplaats.

2.3. Toekomstige situatie

Bebouwing

Woning

De bouw van het woonhuis tot de nieuwe buitenplaats Grotenhof richt zich met name op een algehele functionele herindeling van de verschillende ruimten op de begane grond. Daarnaast wordt het woonhuis uitgebreid met een uitbouw aan de zuid- én westkant van het gebouw. Hiermee is de bestaande L-vorm van het gebouw niet meer als zodanig herkenbaar in het grondvlak van het gebouw, maar wel in de verschijningsvorm van het hoofdgebouw (zie figuur 5).

In de opbouw van dit bouwdeel wordt een lange hal voorzien die de verschillende vertrekken met elkaar verbindt. Aan weerszijden van de hal zijn entrees voorzien. De centrale hal loopt in de vorm van een vide door op de eerste verdieping waar de slaapvertrekken zijn ondergebracht. In de zuidzijde van het huis worden de woonvertrekken ondergebracht.

In de aanbouw wordt een nieuw slaapgedeelte met de aanverwante natte ruimten voorzien. Hiermee is de woning als levensloopbestendig aan te merken. Op de vliering van de aanbouw is ruimte ondergebracht voor een studieruimte die van voldoende licht wordt voorzien middels dakkapellen aan weerszijden van het dak.

Het oppervlakte van de beoogde woning bedraagt 257 m². De goothoogte bedraagt 4 m en de bouwhoogte circa 9,35 m. In bijlage 1 zijn deze maten in tabelvorm opgenomen.

De uiterlijke veranderingen aan de buitenzijde betreffen deels plastische wijzigingen, zoals de toevoeging van ramen, deuren, daklijsten en schoorstenen en deels uitbreiding door middel van uitbouwen. De uitbouw van de woonkamer aan de zuidzijde krijgt een platte afdekking. De uitbouw aan de westzijde verkrijgt een dakconstructie die doorloopt in het dakvlak van de aanbouw. De functie van het pand blijft echter onveranderd. Het gebouw blijft in de nieuwe opzet duidelijk herkenbaar.

Schuur en de garage

De schuur en de garage worden op de locatie van de voormalige bollenschuur en schuur gebouwd, waarbij gebruik zal worden gemaakt van de oorspronkelijke materialen. Hiermee wordt de oorspronkelijke situatie hersteld waarin de twee rechthoekige bouwdelen haaks op elkaar staan gesitueerd. De schuur en de garage worden voorzien van een kap, zoals de voormalige situatie.

Het grondvlak van de schuur heeft een afmeting van circa 18 m x 6,5 m en een vloeroppervlakte van 117 m². Dit gebouw heeft een goothoogte van 3,8 m en een nokhoogte van 7,35 m.

De haaks op de schuur gesitueerde garage heeft een afmeting van circa 16,5 m x 7,5 m en een vloeroppervlakte van 124 m². Dit bijgebouw heeft een goothoogte van 3,40 m en een nokhoogte van 6,46 m.



Figuur 5: Beoogde inrichtingstekening

De uiterlijke veranderingen (ten opzichte van de voormalige bollenschuur) betreffen de toevoeging van ramen, deuren en een doorlopende eerste verdieplingslaag onder de nok van schuur en garage. Verder wordt een orangerie van 6 m x 12 m (72 m²) aan de noordoostzijde van de schuur gebouwd. Dit bijgebouw heeft een goothoogte van 3,03 m en een nokhoogte van 4,55 m.

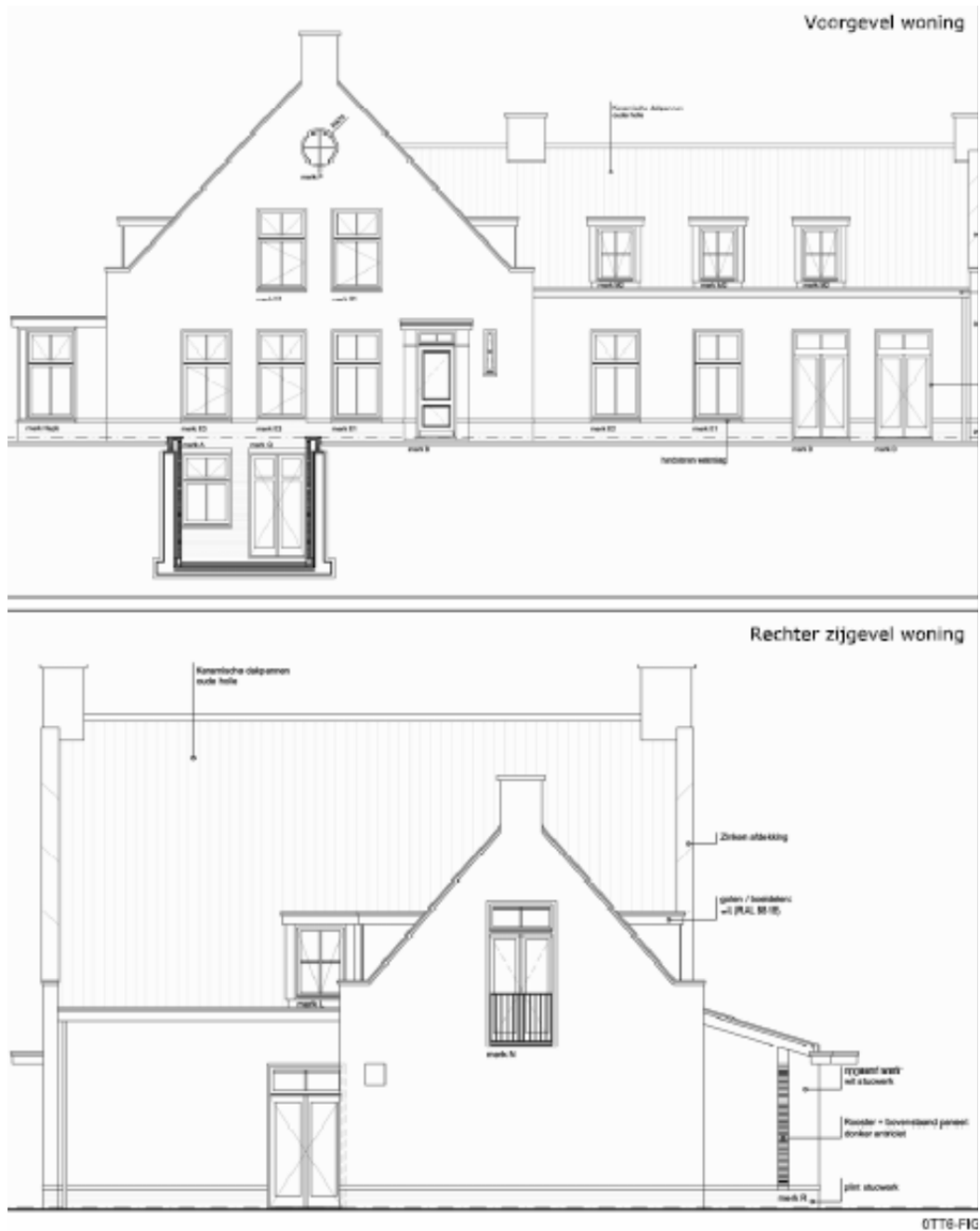
Tuinen

Een van de uitgangspunten bij de verbouwing van Grotenhof is dat de locatie weer zijn allure van vroeger krijgt. Dit vertaalt zich niet alleen in de veranderingen van de bebouwing, maar tevens in het herstellen van de tuinen in de oude luister. Hiervoor heeft de eigenaar opdracht gegeven aan de tuinarchitect Arend-Jan van der Horst.

De structuur van de tuin wordt met name bepaald door de aan te leggen waterpartijen. De eerste waterpartij is een vijver rondom de hoofdbebouwing. De vijver wordt aan de noordwestzijde aangesloten op de omringende sloten. Aan de noordoostzijde zal de bestaande watergang worden

verbreed. Een nieuwe watergang wordt gegraven aan de zuidwestzijde. Rondom de vijver komen paden met bruggen waardoor de terrassen, de compostopslag, het voorplein, de hoofdbebouwing en bijgebouwen worden verbonden. Een van de nieuwe bijgebouwen is de orangerie die in het verlengde van de schuur wordt aangebouwd en omringd is door een terras.

Ten behoeve van de verkeersbewegingen zal de bestaande entree gebruikt worden. In het ontwerp bestaat de entree van Grotenhof uit een verbinding over de duiker/brug, een poort met één bestaande en één nieuwe pilaster, en een plein voor parkeren die wordt omsloten door een muur.



Figuur 6: Gevelaanzichten

3.1. Nationaal- en provinciaal beleid

Besluit ruimtelijke ordening (2012)

Op het niveau van het rijksbeleid is het 'Besluit ruimtelijke ordening' (2012) relevant. Uit het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro volgt dat bij ruimtelijke besluiten aandacht besteed moet worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (SER ladder). Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (SER ladder).

In dit geval is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door de herbouw van een woning en bijgebouwen op een bestaand woonperceel in het agrarische gebied.

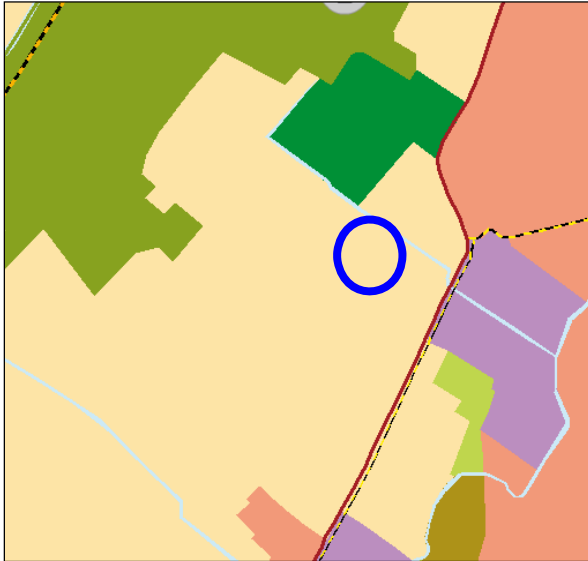
Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' (2010)

De Provinciale Staten stelden op 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie vast. De jaarlijkse actualisering op onderdelen van de Structuurvisie heeft geen betrekking op dit plangebied. De nieuwe Structuurvisie komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

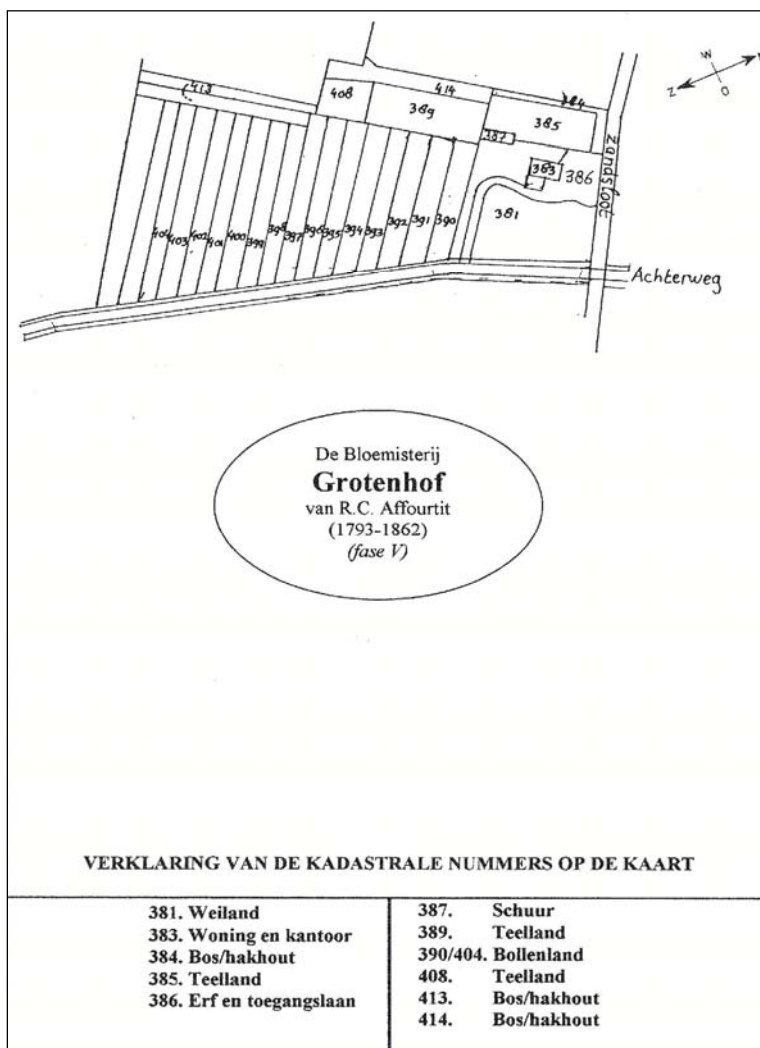
De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. De visie is opgebouwd uit vijf integrale hoofdpogaven, namelijk:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Het plangebied is aangeduid als bollenteelt-zanderijenlandschap (blauwe cirkel is de globale ligging van het plangebied).



Figuur 7: Uitsnede Structuurvisie



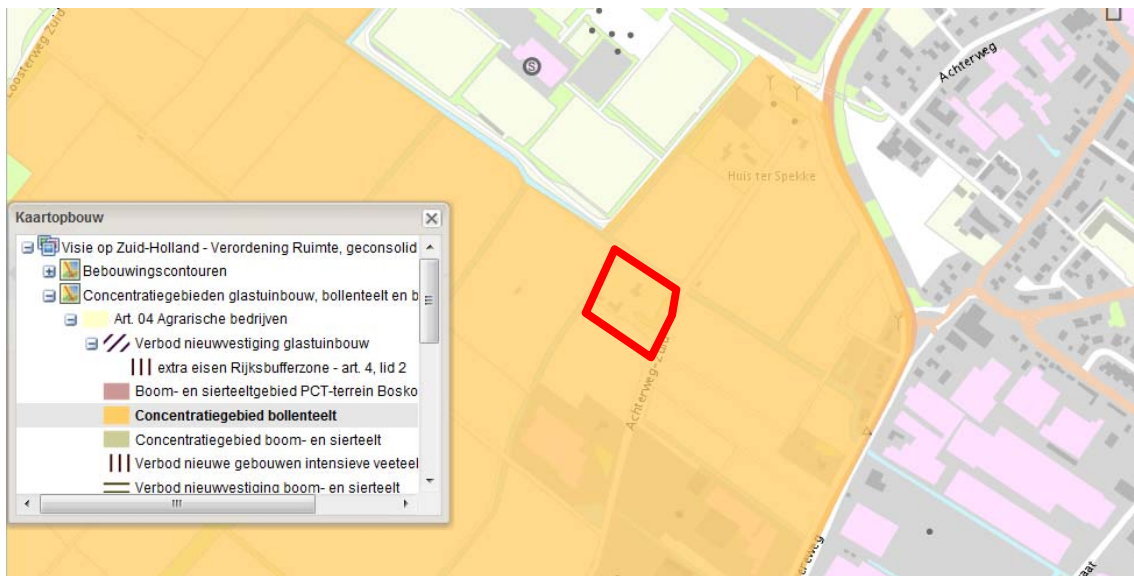
Figuur 8: De Buitenplaats Grotenhof in 1793-1862.

(bron: R.J. Pex, Knappenhof of Grotenhof te Lisse, 1999)

Provinciale verordening Ruimte

Samen met de Provinciale Structuurvisie is op 2 juli 2010 ook de provinciale Verordening Ruimte vastgesteld door Provinciale Staten. Hierop zijn enkele actualisaties vastgesteld waarvan de 'Actualisering 2012' zoals vastgesteld op 30 januari 2013 de meest recente is.

De Verordening Ruimte bevat regels die de gemeenten in bestemmingsplannen moeten overnemen en verplicht ook tot een nadere toelichting van bepaalde ontwikkelingen en situaties waarop het bestemmingsplan ziet. Volgens de kaart bij de verordening is het plangebied gelegen binnen het 'concentratiegebied bollenteelt'. In artikel 2 lid 6 van de Verordening Ruimte is de compensatie voor bollengrond geregeld. Op de bestaande woonpercelen gaat dit plan niet ten koste van bollenteeltbedrijven of bollengrond. Bollengrond compensatie is wel van toepassing op het perceel 3199. Onder het beleidsdocument 'Ruimtelijk Streefbeeld Greenport Duin en Bollenstreek (2008) – Bollengrondcompensatie' wordt dit nader toegelicht.



*Kaart Verordening Ruimte, het rode kader is de globale ligging van het plangebied
(bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

Behoefte en regionale afstemming

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een nieuwe ontwikkeling met wonen, bedrijven en andere stedelijke voorzieningen moet voorzien in een aantoonbare behoefte en gebaseerd zijn op een regionale visie op het programma terzake of tenminste regionaal afgestemd zijn.

Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op een nieuwe woning of een aanvulling op het woningprogramma. Aan deze regels van de Verordening wordt voldaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op nieuwe stedelijke ontwikkeling moet rekening houden met de volgende voorkeursvolgorde:

- het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stedelijk en dorpsgebied;
- het benutten van locaties aansluitend aan bestaand stedelijk en dorpsgebied 2010.

Omdat het plan uitgaat van de herbouw van een woning en bijgebouwen op een bestaand woonperceel in het agrarische gebied, wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2. Regionaal beleid

Pact van Teylingen

In het Pact van Teylingen, een toekomstperspectief voor de Duin- en Bollenstreek (1996) is door de projectgroep 'Toekomst Duin- en Bollenstreek'¹⁾ door middel van een gebiedsgerichte aanpak voor de streek, een duurzaam ontwikkelingsperspectief voor de lange termijn opgesteld in de vorm van een set van afspraken. Deze afsprakenlijst wordt het "Pact van Teylingen" genoemd. Op 26 maart 1996 is het Pact door alle betrokken partijen, waaronder de gemeente Lisse, ondertekend.

Partijen hebben de volgende doelstelling geformuleerd: 'het ontwikkelen van een uitvoerbaar lange termijn perspectief voor een duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling van de Duin- en Bollenstreek via een gebiedsgerichte benadering; in dat kader richten de activiteiten zich primair op behoud van het bollencomplex'.

Het Pact van Teylingen is een manifest van en voor de streek. Er kunnen geen juridische rechten aan worden ontleend. Partijen hebben zich echter wel gebonden aan de in het Pact gemaakte afspraken. Daarbij is onderscheid gemaakt in intentieverklaringen, inspanningsverplichtingen en resultaatverplichtingen.

Pact van Teylingen (1996, evaluatie 2001)

Het Pact van Teylingen is een visie op en geeft een programma voor de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de Duin- en Bollenstreek tot 2015. In de evaluatie van het Pact in 2001 is geconcludeerd dat de doelstellingen nog steeds als richtinggevend worden gezien. De bollensector wordt gezien als vitale drager van het gebied.

Landschapsbeleidsplan (1997)

De Bollenstreek wordt gekenmerkt door de parallelle ordening van verschillende landschappen: duinen in het westen, in het centrale deel het zanderijlandschap in afwisselend strandwallen en strandvlakten en in het oosten veenweidegebieden. Op de strandvlakten liggen de landgoederen, de noord-zuidgerichte hoofdwegen en de stedelijke gebieden. Daardoor ontstaat afwisseling tussen verdichte gebieden en open landschappen met bollenland en gras. In delen van het gebied is de openheid langzaam maar zeker aan het verdwijnen door glas, verspreid liggende bedrijvigheid en andere bebouwing.

Uitgangspunten zijn versterking van de landschappelijke structuur in noord-zuidrichting en vergroting van de landschappelijke openheid van het gebied.

Ruimtelijk Streefbeeld Greenport Duin en Bollenstreek (2008) – Bollengrondcompensatie

In het Ruimtelijke Streefbeeld Greenport Duin- en Bollenstreek wordt beleidsmatig gezocht naar meer bewegingsruimte in de Bollenstreek. De wethouders Ruimtelijke Ordening en burgemeesters van de Greenportgemeenten hebben hun handtekening gezet onder een Memorandum of understanding voor

1) De projectgroep "Toekomst Duin- en Bollenstreek" bestond uit vertegenwoordigers van de provincie Zuid-Holland, het samenwerkingsorgaan Duin- en Bollenstreek, het Samenwerkingsorgaan Leidse Regio, het Hoogheemraadschap van Rijnland, Natuur- en Milieuverenigingen in de Duin- en Bollenstreek, het "bollencomplex" en de Westelijke Land- en Tuinbouw Organisatie.

de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek (GOM). Hierin worden aanzetten gegeven voor het omgaan met bollencompensatie in deze streek.

Voor dit project op de percelen 2460 en 2461 zal geen bollengrondcompensatie nodig zijn. De Buitenplaats Grotenhof is namelijk een van de historische buitenplaatsen, bestaande uit bebouwing en omringd door een ruime tuin in een parkachtige setting. Op figuur 8 is zichtbaar dat de percelen rondom de woning van oudsher een deel van deze Buitenplaats vormen. Voor perceel 3199 is wel bollengrondcompensatie omdat de bestemming 'Agrarisch-bollenteelt' wordt gewijzigd in de bestemmingen tuin, water en waarde-archeologisch verwachtingsgebied. Tussen de initiatiefnemer en het GOM is hiervoor een overeenkomst gesloten.

3.3. Vigerend bestemmingsplan en vrijstelling

Toetsingskader

Het planologische kader voor onderhavig plangebied wordt gevormd door zowel het geldende bestemmingsplan als de artikel 19 WRO (oud)-vrijstelling die voor de woning is verleend.

1. Vigerend bestemmingsplan

De gronden van de percelen 2460, 2461 en 3199 (zie figuur 9) maken deel uit van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002 (vastgesteld door de gemeenteraad op 2 oktober 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 18 mei 2004). Tevens zijn er door middel van de eerste herziening enkele wijzigingen in het plan doorgevoerd. Daarnaast is voor dit perceel relevant dat ter plaatse van de noord-oost oever het 'Wijzigingsplan ecologische corridors' is vastgesteld (13 oktober 2007).

Bestemmingen

Het bestaande woonhuis is in het bestemmingsplan voorzien van de bestemming Woondoeleinden (W) en het direct omliggende erf is bestemd als Erven (E). De omliggende gronden hebben de bestemming Agrarische doeleinden, met een subbestemming ten behoeve van de bollenteelt (Ab). Aan de noordoostzijde van het perceel, direct grenzend aan het water ligt een strook met de bestemming Natuurdoeleinden met de subbestemming Ne. Over het gehele plangebied ligt de medebestemming II: Agrarisch gebied met verweving van landbouw en landschapswaarden.

Voorschriften

Inhoudelijke relevante voorschriften zijn:

Woondoeleinden (artikel 7)

- Woningen en bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen de bestemming Wonen;
- per bouwvlak mag er maximaal 1 woning worden gebouwd;
- de maximale goothoogte is 4 m;
- de maximale inhoud van een woning is 600 m³ (inclusief aanbouwen) en bijgebouwen, inclusief het aantal m³ dat op de bijbehorende gronden met de bestemming Erven is gebouwd.
- de inhoud van een woning inclusief aanbouwen en bijgebouwen op een bouwperceel mag niet meer bedragen dan:
 - o indien de inhoud, inclusief aanbouwen en bijgebouwen, op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan 300 m³ of minder bedraagt: 450 m³;
 - o indien de inhoud, inclusief aanbouwen en bijgebouwen, op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan groter is dan 300 m³: 600 m³.

Erven (artikel 18)

- mede bestemd voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen;
- bijgebouwen en aanbouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- de diepte van een aanbouw, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw, mag ten hoogste 2,5 m bedragen;

Agrarische doeleinden (artikel 2)

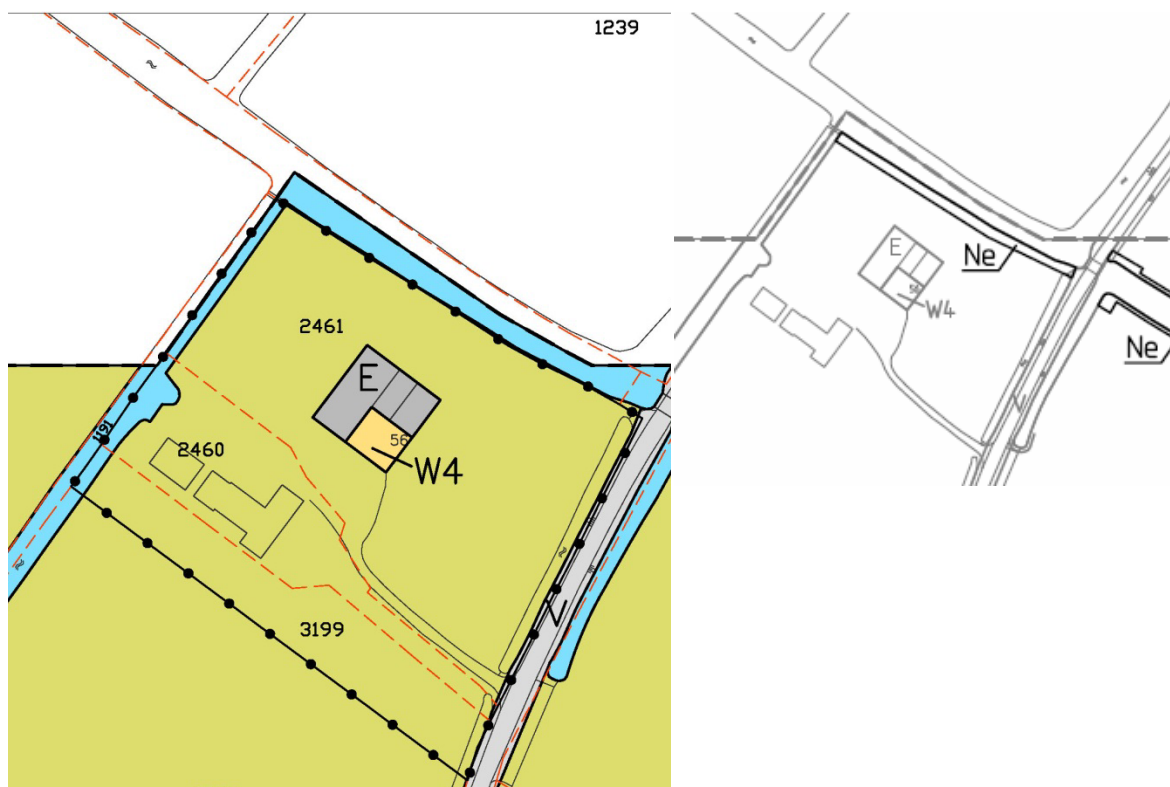
- gebouwen ten dienste van de bestemming zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak;
- De bouwhoogte van terrein- en of erfafscheidingen is maximaal 2 m;
- De bouwhoogte van overige bouwwerken is maximaal 3 m.

Natuurdoeleinden (artikel 20)

- de subbestemming Ne dient onder andere ter bescherming en behoud van natuurvriendelijke oevers;
- op deze gronden zijn enkel terreinafscheidingen ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan én voor zover dit geen belemmering vormt voor deze gronden om als migratieroute te functioneren.

Medebestemming II

- deze gronden zijn o.a. tevens bestemd voor de voorkomende landschapswaarden;
- als gevolg van deze medebestemming zijn verschillende functies direct toegestaan (bv voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie), ofwel na vrijstelling, wijziging, of in het geheel niet;
- verder is voor verschillende aanlegactiviteiten een vergunning vereist, zoals bijvoorbeeld voor het graven van water, het verwijderen van beplanting en het aanbrengen van oppervlakteverharding.



Figuur 9: Vigerend bestemmingsplan (links LG Lisse 2002; rechts wijzigingsplan ecologische corridors)

Toetsing bestemmingsplan

Op verschillende aspecten is de beoogde situatie niet in te passen in het vigerende plan:

- de nieuw te bouwen woning valt deels buiten de bestemming Wonen;
- de (gedeeltelijk nog aanwezige, maar ook voorheen aanwezige) bijgebouwen op het perceel worden herbouwd/opnieuw gebouwd tot schuur en garage. In het geldende plan zijn deze bijgebouwen onder het overgangsrecht gebracht nu deze ingevolge het bestemmingsplan niet zijn toegelaten. Dit betekent dat deze gebouwen bij een nieuw plan enkel zijn toegestaan op het moment dat ze expliciet worden toegestaan;
- de gronden rondom het blok met de bestemming W en E worden als tuin ingericht. Dit is niet passend binnen de bestemming Agrarisch die nu op deze gronden rust.

Vrijstelling

Het instrument van de vrijstelling betreft geen algemeen toetsingskader en is slechts voor de op dat moment aangevraagde bouwactiviteit wordt verleend, kan de vrijstelling niet als kader voor de beoogde ontwikkeling worden gebruikt. Desondanks acht de gemeente het wenselijk de verschillen die door de verschillende regimes die op dit perceel heersen inzichtelijk te maken. Hiertoe is een tabel opgesteld, waarin de verschillende afmetingen zijn opgenomen, zie bijlage 1 (situatie voor vrijstelling, regime bestemmingsplan, regime vrijstelling, gewenste situatie).

4.1. Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De locatie van de nieuwe buitenplaats Grotenhof wordt ontsloten vanaf de Achterweg-Zuid, een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom waarop een maximumsnelheid geldt van 60 km/h. De Achterweg-Zuid sluit via de Spekkelaan en de Professor van Slogterenweg aan op de Heereweg (N208), een gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom eveneens met een maximumsnelheid van 60 km/h. In zuidelijke richting leidt de Heereweg langs de noordrand van de kern Sassenheim naar de A44 (Wassenaar-A4) en in noordelijke richting naar de kern Lisse.

Fietsverkeer wordt conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig op de Achterweg-Zuid gemengd met het autoverkeer afgewikkeld.

Parkeren

Personenauto's rijden vanaf de Achterweg-Zuid via de bestaande in- en uitrit naar het erf. Ook fietsers maken gebruik van deze in- en uitrit. Op het perceel is voldoende ruimte voor parkeervoorzieningen en voor het laden en lossen van vrachtwagens. De bestaande woonfunctie van het perceel blijft gehandhaafd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de verkeersproductie niet zal wijzigen omdat het een vervangende nieuwbouw betreft en de functie van het perceel niet zal veranderen.

4.2. Akoestisch onderzoek

Onderzoeksanalyse locatie

Voor uitbreiding van een bestaande woning is akoestisch onderzoek noodzakelijk omdat de locatie binnen de geluidszone van de Achterweg-Zuid ligt. In het onderzoek is berekend wat de geluidsbelasting aan de gevel van de woning is ten gevolge van het verkeer op de Achterweg-Zuid.

Normstelling en beleid

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De Achterweg-Zuid is buitenstedelijk gelegen, kent een maximumsnelheid van 60 km/h en heeft twee rijstroken. De ge-

luidszone bedraagt 250 m. De woning ligt buiten de wettelijke 250 m brede geluidszone van de N208 en de Spekkelaan.

Voor de geluidsbelasting aan de gevels van woningen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De voorkeursgrenswaarde mag in principe niet worden overschreden. De uiterste grenswaarde voor vervangende nieuwbouwwoningen langs bestaande wegen in buitensstedelijk gebied bedraagt 58 dB.

Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Voor wegen met een snelheid lager dan 70 km/h geldt een aftrek van 5 dB. Voor wegen met een maximumsnelheid van 70 km/h of meer geldt een aftrek van 2 dB. Op alle in deze rapportage genoemde geluidsbelastingen is deze aftrek toegepast.

Onderzoek

Voor de intensiteiten van de Achterweg-Zuid is aangesloten bij de meest recente RVMK 2020 van de gemeente Lisse (versie d.d. februari 2010). De intensiteit voor de Achterweg-Zuid bedraagt 950 mvt/weekdagemaal voor het jaar 2020. Voor de voertuigverdeling is uitgegaan van een gebruikelijke voertuigverdeling van een plattelandsweg. De maximum-snelheid bedraagt 60 km/h.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode I (SRM I) conform het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 2. De woning wordt op 45 m uit de wegas gerealiseerd. Ten gevolge van het verkeer op de Achterweg-Zuid bedraagt de maximale geluidsbelasting op de maatgevende gevel 40 dB.

Conclusie

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Er wordt voldaan aan de eisen vanuit de Wet geluidhinder.

4.3. Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is bij functiewijziging een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

De provincie hanteert bij de beoordeling van projecten de richtlijn dat voorafgaand aan de formele besluitvorming over het project ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, wordt verricht. Indien uit het historisch onderzoek blijkt dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling – het terugbrengen van een landgoeduitstraling op het landgoed Grotenhof – leidt in de praktijk niet tot een functiewijziging. Op dit moment zijn de gronden rondom de woning in

gebruik als tuin. Ook de bijgebouwen zijn in gebruik ten behoeve van de woonfunctie. De vervanging van de woning vindt plaats op gronden waar reeds een woon- en erfbestemming vigeert. Alhoewel de agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woon- en tuinbestemming, was deze situatie reeds toegestaan vanwege de vrijstelling die in het verleden is verleend. Er kan om die reden niet worden gesproken van een functiewijziging naar een meer gevoelige functie. Ook in de huidige situatie moet de bodem geschikt zijn voor de functie woning met tuin. Derhalve kan zonder verdere onderzoeken worden geconcludeerd dat het aspect bodemkwaliteit de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

Conclusie

Op basis van de reeds aanwezige (vanwege verleende vrijstelling toegestane) functies wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit de uitvoering van het project niet in de weg staat.

4.4. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

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

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zoals Bevi-inrichtingen, potentiële Bevi-inrichtingen, inrichtingen die onder het Vuurwerkbesluit vallen, windturbines, een luchthaven;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water of door leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken²⁾ en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Onderzoek

In het plangebied en zijn omgeving zijn geen activiteiten aanwezig die gevolgen hebben voor de situatie met betrekking tot externe veiligheid in het plangebied. Er liggen geen risicovolle inrichtingen en er worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd.

In de tuin zal een propaantank van 1.600 m³ worden geplaatst. Uit het activiteitenbesluit blijkt de ruimtelijke scheiding tussen de propaantank en de woning minimaal 7,5 m dient te bedragen. De afstand bedraagt circa 25 m. In de omgeving van de propaantank liggen geen gevoelige functies van derden. Er wordt voldaan aan de externe veiligheidsnormen.

Conclusie

Op basis van het verrichte onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.5. Leidingen

Er zijn in het plangebied en zijn directe omgeving geen planologisch relevante leidingen gelegen.

2) Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

4.6. Bedrijven en milieuhinder

Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (editie 2009). Deze afstemming beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, bijvoorbeeld vanwege de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen, kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden. In dat geval wordt het omgevingstype gemengd gebied gehanteerd en met kleinere richtafstanden gewerkt.

Onderzoek

De omgeving van Achterweg-Zuid 56 wordt aangemerkt als (lint) bebouwing in het buitengebied met overwegend- agrarische en andere bedrijvigheid. De omgeving van het plangebied is daarom als een gemengd gebied te typeren.

Uit het bedrijfsinformatiesysteem van de Omgevingsdienst blijkt dat in de directe omgeving van de locatie aan de Achterweg-Zuid 56 de volgende tweetal inrichtingen zijn gevestigd.

Bedrijf/activiteit	Adres	SBI-1993	Milieu cat.	Minimale gewenste afstand	Huidige Afstand tot het plangebied
FC Lisse	Spekkelaan 3	931G	3.1	30	30
Jac. Th. De Vroomen B.V.	Achterweg-Zuid 62	011, 012, 013 en 494	3.2	50	190

De afstand van bestemmingsvlak Sport naar het bestemmingsvlak van de woning bedraagt 30 meter. Met deze afstand wordt verwacht dat de beoogde woning met bijgebouwen geen onacceptabele hinder zal ondervinden van de activiteiten die worden ontplooid op het sportcomplex. De afstand van de woning naar het bestemmingsvlak van de Sportvelden is circa 70 meter. FC Lisse is van zulke onbeduidende betekenis en de activiteiten vinden zo sporadisch plaats dat er geen beperkingen voor het plan worden verwacht.

De milieuzonering tussen het bedrijf Jac. Th. De Vroomen B.V. en de woning is voldoende.

Conclusie

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuhinder de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.7. Schiphol

Normstelling en beleid

Luchthavenindelingbesluit

Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de Wet Luchtvaart die op 20 februari 2003 in werking is getreden (verder gewijzigde Wet Luchtvaart genoemd). De gewijzigde Wet Luchtvaart is gericht op het tot stand brengen van een wettelijke grondslag voor het nieuwe regime voor de luchthaven Schiphol. Deze wet vormt de grondslag voor twee uitvoeringsbesluiten: het Luchthavenverkeerbesluit en het Luchthavenindelingbesluit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen in overeenstemming te zijn met het Luchthavenindelingbesluit.

De ruimtelijke consequenties van de gewijzigde Wet Luchtvaart worden weergegeven in het Luchthavenindelingbesluit. In dit Besluit wordt een beperkingengebied aangegeven. Hierin worden beperkingengebieden ten aanzien van Schiphol weergegeven met betrekking tot externe veiligheid, geluidsbelasting, hoogtebeperkingen en vogel aantrekkende werking.

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt aangegeven dat Schiphol voor de toekomst ruimte nodig heeft om uit te breiden. Derhalve is op een PKB-kaart de zogenoemde 20 Ke-contour opgenomen. Binnen deze contouren mogen geen nieuwe uitleglocaties ten behoeve van woningbouw worden ontwikkeld. Herstructurering en intensivering in bestaand gebouwd gebied zijn binnen de 20 Ke-contour nu en in de toekomst wel mogelijk. Revitalisering, herstructurering en transformatie van bestaande woon- en werkgebieden is volgens de Nota cruciaal om de gestelde ruimtelijke doelen te kunnen bereiken.

Onderzoek

Het plangebied ligt buiten het beperkingengebied van het luchtvaartterrein Schiphol. De grens van de 20 Ke-contour ligt namelijk ter hoogte van de kruising van de Vennestraat met de Heereweg, het plangebied ligt noordelijk hiervan. Tevens is er geen sprake van een uitleglocatie zoals bedoeld in de Nota Ruimte en ligt het plangebied buiten de 20 Ke-contour.

Conclusie

De aanwezigheid van luchthaven Schiphol heeft geen gevolgen voor de beoogde ontwikkeling.



Uitsnede kaart PKB – kaart 3: Schiphol

4.8. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Wet luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

Stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM)

In dit Besluit is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

De herinrichting van het perceel heeft geen extra verkeersproductie tot gevolg. Gelet op de geringe achtergrondconcentratie³⁾, de geringe verkeersintensiteit ter plaatse⁴⁾ en de grote afstand tot de weg (meer dan 30 m vanaf de Achterweg Zuid) kan zonder verdere luchtkwaliteitsberekeningen worden geconcludeerd dat ook na realisatie van de beoogde ontwikkeling voldaan wordt aan alle grenswaarden uit het Wlk.

3) De achtergrondconcentratie ligt in 2011 tussen de 20 en 22,5 µg/m³ (jaargemiddelde stikstofdioxide) en tussen de 22, en 24,5 µg/m³ (jaargemiddelde fijn stof). Bron: www.saneringstool.nl.

4) De verkeersintensiteiten op de Achterweg-Zuid is 950 mvt/weekdagemaal.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er wordt voldaan aan Wlk. In het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoering van het bestemmingsplan daarom niet in de weg.

4.9. Waterhuishouding*Normstelling en beleid**Watertoets*

De watertoets is een procedure waarbij de initiatiefnemer van de voorziene ontwikkeling in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het kader van de verplichte watertoets is overleg gevoerd worden met de waterbeheerder.

Waterbeheersplan 2006-2009

De beleidsspeerpunten van het Waterbeheersplan 2006-2009 'Waterwerk Rijnland' (maart 2006) van het Hoogheemraadschap Rijnland zijn de realisatie van duurzaam stedelijk waterbeheer, het realiseren van een veilig watersysteem met goed functionerende waterkeringen, het voorkomen van afwenteling van knelpunten, het realiseren van meer zelfvoorzienende watersystemen (geen wateroverlast en tekorten), realiseren van robuust en biologisch gezond water en het versterken van de relatie met de ruimtelijke planvorming, onder meer door te participeren in stedelijke waterplannen.

Beleidsregels en algemene regels (2009)

Het Hoogheemraadschap met betrekking tot de inrichting van het watersysteem beleidsregels en algemene regels vastgesteld. Belangrijke richtlijnen hierbij zijn dat er niet mag worden afgewenteld, dempingen voor 100% dient te worden gecompenseerd, minimaal 15% van de toename aan verharding dient te worden gecompenseerd en dat de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' wordt gehanteerd. Indien er niet gedempt wordt en het verhard oppervlak niet toeneemt dan hoeft er niet gecompenseerd te worden.

Keur 2006 en Beleids- en Algemene regels (2009)

De Keur maakt het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen (dijken en kaden), watergangen (kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen). Er kan een ontheffing van de in de Keur vastgelegde gebods- en verbodsbepalingen worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt wordt dat geregeld in een Keurvergunning. In de Beleids- en Algemene regels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Waterplan Lisse 2008-2012

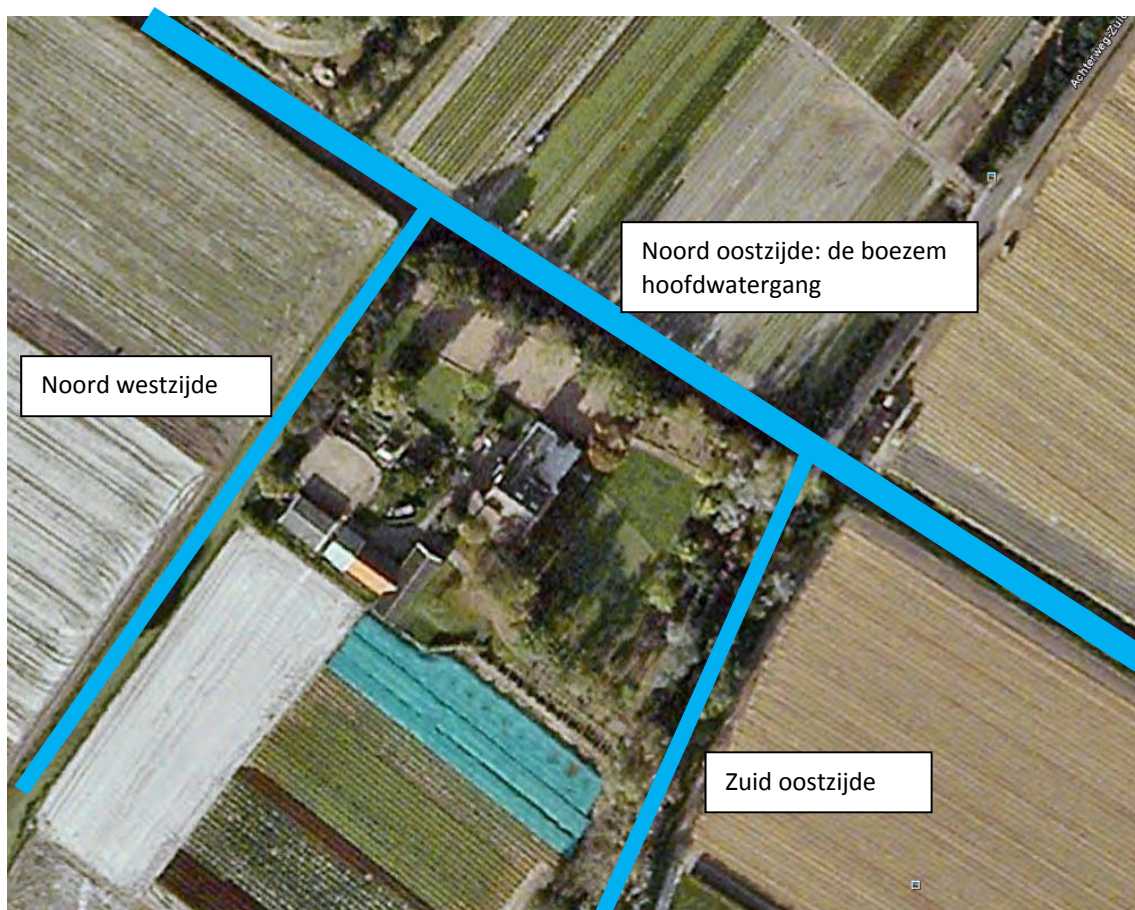
De gemeente Lisse en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben gezamenlijk het Waterplan Lisse opgesteld. In dit waterplan zijn de knelpunten geïnventariseerd, waarna een visie is opgesteld. Uit de

visie volgen een aantal doelen en om de doelen te bereiken, is aan de hand van de knelpunten een maatregelenplan opgesteld.

Huidige situatie water en bodem

Het plangebied ligt op de hoger gelegen strandwalgronden (fijn zand) in het landelijk gebied van de gemeente Lisse en heeft een maaiveldhoogte van circa NAP 0 m. Het gebied is gerioleerd. De locatie heeft een oppervlakte van circa 8.300 m². In de huidige situatie is het plangebied, op enkele gebouwen en een geasfalteerde oprit na, geheel onverhard. De bestaande gebouwen hebben een gezamenlijk verhard oppervlak van 411 m² (woning 140 m², aanbouw 78 m² en de schuur, bollenschuur, 193 m²).

De locatie is gelegen in boezemgebied, dat wil zeggen dat overtollig hemelwater zonder tussenkomst van gemalen kan afstromen naar het boezemwater. Direct langs de noordwest-, noord- en zuidoostzijde van het plangebied zijn watergangen gesitueerd, zie onderstaande figuur. De watergang aan de noordoostzijde betreft een boezemhoofdwatergang, waar ter plaatse een waterpeil wordt gehandhaafd van NAP -0,6 m. Het waterbeheer is afgestemd op de bloembollenteelt.



De huidige watergangen

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Waterbeheersplan 2006-2009 "Waterwerk Rijnland" (maart 2006)

Het beleid borduurt voort op hetgeen in het Waterbeheersplan 2000-2004 "Meer ruimte voor water" is ingezet. Een en ander is verder geconcretiseerd. Beleidspeerpunten blijven de realisatie van duurzaam (stedelijk) waterbeheer, het realiseren van een veilig watersysteem met goed functionerende waterkeringen, het voorkomen van afwenteling van knelpunten, het realiseren van meer

zelfvoorzienende watersystemen (geen wateroverlast en -tekorten), realiseren van robuust en biologisch gezond water en het versterken van de relatie met de ruimtelijke planvorming, onder meer door te participeren in gemeentelijke waterplannen.

Nota Waterneutraal Bouwen, "Vasthouden, bergen of afvoeren bij transformatie van onverhard naar verhard gebied in boezemland" (januari 2003)

In deze Nota geeft het Hoogheemraadschap nadere invulling aan het door haar opgestelde Waterbeheersplan 2000, in de vorm van aandachtspunten, vuistregels en concrete maatregelen met betrekking tot de (her)inrichting van het boezemland. In principe gelden de volgende overwegingen:

- het "niet afwentelen-principe", met andere woorden: de gevolgen van de ontwikkeling voor de waterhuishouding dienen zoveel mogelijk binnen het plangebied te worden opgelost;
- de ontwikkeling dient minimaal te voldoen aan het "waterneutraal-principe", met andere woorden: negatieve effecten door toename van het verhard oppervlak en/of afname van het waterbergend vermogen dienen te worden voorkomen; voor bestaand stedelijk gebied geldt dat de extra verharding moet worden gecompenseerd door het realiseren van extra open water (het extra oppervlak aan open water dient ten minste 15% van het extra oppervlak aan verharding te zijn);
- ten aanzien van het treffen van maatregelen gaat de voorkeur uit naar het vasthouden van water in de bodem, vervolgens het bergen van water in bijvoorbeeld waterlopen en/of referentiegebieden en als laatste het afvoeren van (extra) water (door bijvoorbeeld de uitvoering van technische maatregelen als extra pompcapaciteit etc.); het doel is derhalve om de afvoer van water te vertragen.

Toekomstige situatie

De voormalige woning is gesloopt en de bollenschuur is bezweken. Deze bebouwing zal in grote mate (met op ondergeschikte punten enkele afwijkingen) op dezelfde locatie worden herbouwd. In de tuin zal een nieuwe vijver worden aangelegd en een watergang aan de zuidwest zijde. Verder zal zowel ten behoeve van de woning als ten behoeve van de orangerie een terras aan worden gelegd. Ook wordt een oprijlaan aangelegd en zal her en der verspreid over het terrein in sierbetegeling worden voorzien. Voor het aanpassen van de bestaande waterhuishouding is reeds van het Hoogheemraadschap een vergunning verleend met de voorwaarde dat de werkzaamheden voor 31 januari 2013 dienen te zijn voltooid, zie bijlage 3. Deze vergunning zal geactualiseerd worden na de vaststelling van het bestemmingsplan.

Uiteindelijk zal het verhard oppervlak, bestaande uit bebouwing en erfverharding, toenemen met circa 2.075 m². Dit op basis van 2.486 m² beoogde verharding minus de 411 m² bestaande verharding. De beoogde verharding is opgebouwd uit:

- bebouwingstotaal 570 m²; woning 257 m², schuur 117 m², garage 124 m² en de orangerie 72 m²;
- erfverharding 1.916 m².

Van belang voor de watertoets is dat de ruimtelijke ontwikkeling geen negatieve gevolgen mag hebben voor de waterhuishouding. De hoofdthema's, welke vanuit het perspectief van integraal en duurzaam waterbeheer relevant zijn en terug te voeren zijn naar de zorgtaken van het Hoogheemraadschap, zijn hieronder in relatie tot het planvoornemen, kort beschreven.

Voorkomen van wateroverlast

Om het verlies aan open grond, waar hemelwater vrij kan infiltreren, te compenseren wordt circa 1.850 m² nieuw oppervlaktewater gerealiseerd. De compensatie-eis is 312 m² (15% van 2.075 m²). Dit

water is tevens een dragend inrichtingselement voor de tuin en wordt aangesloten op het bestaande watersysteem (peil van NAP -0,6 m). Het toekomstige bouwpeil in het plangebied wordt dusdanig gekozen dat voldoende drooglegging (het verschil tussen het bouwpeil en het oppervlaktewaterpeil) is gewaarborgd.

Waterkwaliteit en riolering

De nieuwbouw wordt zoveel mogelijk met duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen gerealiseerd, om diffuse verontreinigingen te voorkomen (onder andere geen koper, zink, lood). Overtollig hemelwater afkomstig van de daken zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, een en ander conform de 'Beslisboom Aan- en afkoppelen' van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Hiermee wordt voorkomen dat de rioolwaterzuiverings-installatie onnodig wordt belast en wordt de kans op riooloverstorten van vervuild (gemengd) water op het oppervlaktewater sterk gereduceerd.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op de bestaande riolering⁵⁾.

Inrichting en ecologie

In het plangebied worden enkele oevers natuurvriendelijk ingericht. De natuurvriendelijke oeversinrichting bestaat uit oevers met een flauw talud, zodat de waterdiepte geleidelijk afneemt. Hiermee wordt een variatie aan vegetatietypen gestimuleerd. Door een inrichting van het watersysteem met een waterdiepte van minimaal 1 m, wordt een robuust watersysteem gerealiseerd. Met het afkoppelen zal de nodige doorstroming gerealiseerd worden.

Beheer en onderhoud

In de Keur is geregeld dat 'beschermingszones' voor watergangen in acht dienen te worden genomen. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Voor de hoofdwatgang, gelegen langs de noordzijde van het plangebied, geldt dat een beschermingszone van 5 m in acht dient te worden gehouden aan weerszijden van de watgang. Voor de overige watergangen geldt een beschermingszone van 2 m aan weerszijden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan een verbetering is voor de bestaande waterhuishouding door de toename van het oppervlak open water, dat zonder hindernissen aangesloten is op het boezemstelsel. Voor de werkzaamheden is reeds een Keurvergunning verleend.

5) Verhard oppervlak wordt afgekoppeld van het rioolstelsel. Volgens de door het Hoogheemraadschap gehanteerde richtlijnen wordt de oppervlakte verdeeld in verschillende categorieën, in dit geval:

- regenwater van daken en gevels mag direct afgekoppeld worden; dit geldt niet voor zinken dakgoten en excessieve toepassing van lood en koper; deze mogen niet worden afgekoppeld indien zij niet gecoat zijn;
- voor licht verontreinigde oppervlakken is afkoppeling toegestaan;
- ook voor matig verontreinigde oppervlakken is afkoppeling toegestaan waarbij in sommige gevallen moet worden voorzien in een olieafscheider.

In principe is hier geen watervergunning (op grond van de Waterwet) voor nodig.

4.10. Archeologie

Normstelling en beleid

Monumentenwet 1988

In de Monumentenwet wordt voorgeschreven dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De provincie en gemeenten zijn verantwoordelijk voor het verantwoord beheren van het archeologisch erfgoed.

Nota Archeologie (2009)

De provincie en gemeenten zijn verantwoordelijk voor het verantwoord beheren van het archeologisch erfgoed. De gemeente Lisse heeft hieraan gehoor gegeven door op 16 september 2009 de Nota Archeologie vast te stellen. In deze nota wordt het beleid uiteengezet voor een realistische en duurzame omgang met het archeologisch erfgoed en is de daarbij behorende Archeologische beleidskaart vastgesteld. Per geomorfologische eenheid geldt een hoge tot lage archeologische verwachtingswaarde waarbij voorschriften zijn opgenomen inzake de onderzoeksverplichting. Het plangebied (figuur 10 blauw omkaderd) omvat volgens de beleidskaart van de gemeente Lisse twee verwachtingsgebieden. Zowel het donkergele als het lichtgele gedeelte heeft een middelmatige archeologische verwachting vanaf het neolithicum.

Onderzoek

Bodem

Door Becker & Van der Graaf is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennde fase) uitgevoerd⁶, zie bijlage 5. Dit onderzoek is op 6 november 2008 goedgekeurd door de provincie Zuid-Holland.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat het grootste deel van het plangebied op een strandwal ligt waarvoor een middelhoge tot hoge verwachting geldt voor resten vanaf het neolithicum. Ook zijn er in het plangebied mogelijk nog resten van de buitenplaats Grotenhof aanwezig, daterend vanaf de 16^e eeuw.

Deze verwachtingen zijn als 'Waarde – Archeologie verwachtingsgebied (WR-AV) op de verbeelding verbeeld met bijbehorende bepalingen in de bestemmingsplanregels.

Op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek wordt aanbevolen archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uit te voeren voor de karterende en waarderende fase in de cyclus van de Archeologische Monumentenzorg. Archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven zal de daadwerkelijke waarden in de grond inzichtelijk moeten maken. Dit onderzoek zal uitgevoerd worden bij het graven van de vijvers.

Aanvullend archeologisch onderzoek⁷ is in juni 2013 uitgevoerd ter plaatse van perceel 3199. Het onderzoek heeft uitgewezen dat de bodemopbouw in het plangebied niet meer intact is, maar volledig is verstoord door bollenteelt. De verwachting voor archeologische resten vanaf het Neolithicum in de top van de strandwal wordt bijgesteld naar een lage verwachting. Er wordt daarom geen vervolgonderzoek geadviseerd.

6) Becker & van der Graaf. Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennde fase, Achterweg-Zuid, Lisse. Cis-code 30027, november 2008.

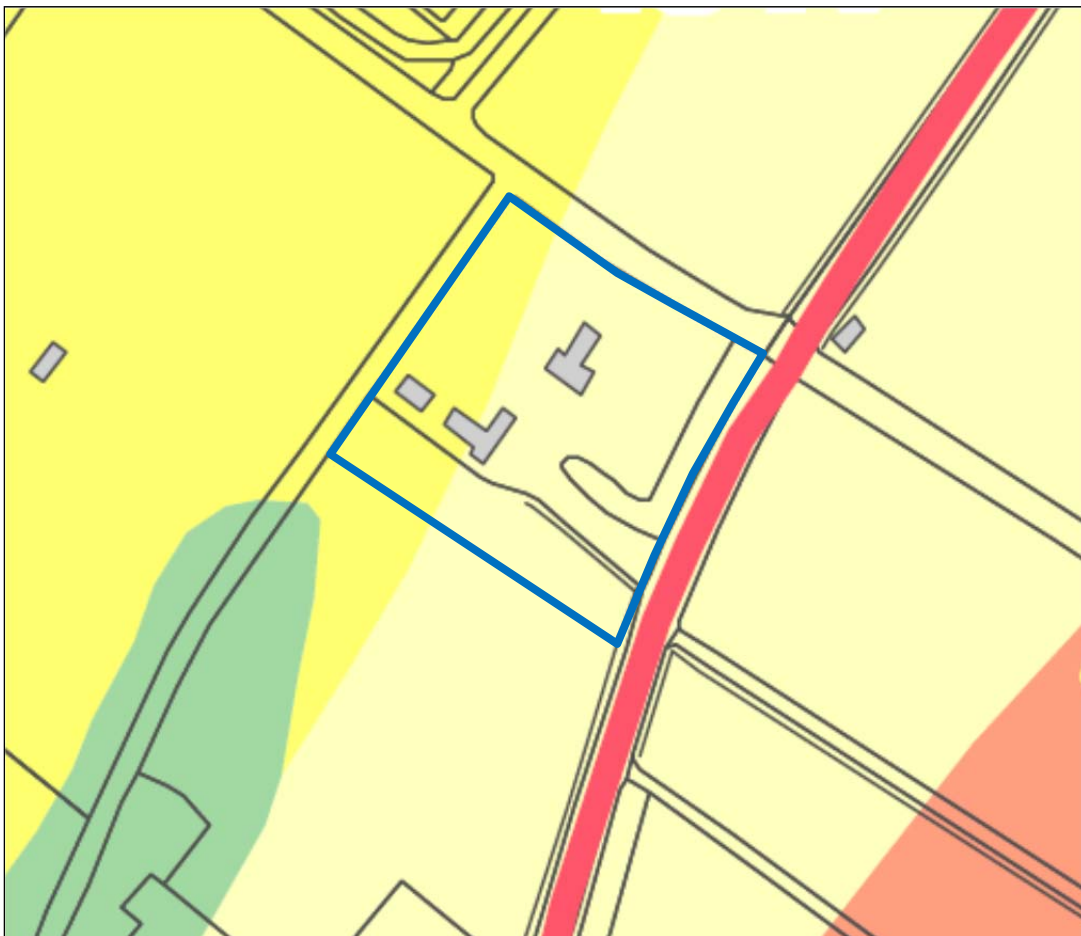
7) IDDS Archeologie. Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennde fase, Achterweg-Zuid 56, Lisse. Rapport 1554, 27 juni 2013.

Bouwwerken

Op het terrein van het landgoed zijn enkele waardevolle bouwwerken aanwezig. Dit betreft in eerste instantie de pilaar bij de entree van het landgoed. Voorts kan de oorspronkelijk gemetselde penant (hekpaal) van het toegangshek en de tuinmuur ten zuiden van de beoogde garage als archeologisch monument worden benoemd. Deze bouwwerken worden bij het in ere herstellen van het landgoed Grotenhof behouden en hun aanwezigheid wordt versterkt door de kwaliteitslag van het landgoed.

Conclusie

De eventueel aanwezige archeologische waarden worden gewaarborgd in het bestemmingsplan. Dit aspect vormt geen belemmering voor de planvorming.





Figuur 10: Uitsnede Archeologiekaart

4.11. Ecologie

Inleiding

In het bestemmingplan moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. In dit verband is het van belang dat in het bestemmingsplan aannemelijk moet worden gemaakt dat de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten niet in het geding is. In deze paragraaf wordt beschreven welke beschermde soorten naar verwachting in het plangebied aanwezig zijn en wat de ecologische gevolgen zijn van de beoogde ingrepen.

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

Toetsingskader

Ecologische Hoofdstructuur

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt, de PEHS.

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, hollen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet níet. Er is dan sprake van

vrijstelling op grond van de wet. De Flora- en faunawet is voor dit bestemmingsplan van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Bestaande situatie en beoogde ontwikkelingen

De bestaande woning is reeds gesloopt en de bollenschuur is helaas bezweken. De woning is ondertussen in aanbouw (op grond van de eerder verleende vergunning). De herbouw van de schuur wordt middels dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De ecologische toetsing voor deze werkzaamheden is reeds doorlopen ten tijde van de artikel 19 WRO procedure.

Voor de herinrichting van de tuin zijn de volgende werkzaamheden in uitvoering:

- inrichten gebied met onder andere beplanting, verharding en aanleg van waterpartijen.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd gebied, zoals een Natura 2000-gebied of een natuurgebied in de PEHS. Op korte afstand liggen natuurgebieden die onderdeel uitmaken van de PEHS, te weten de Lageveense Polder, het Keukenhofbos en de polder Wassergeest. Langs de sloten en akkerlanden in de omgeving loopt een ecologische corridor, welke de Ringsloot met het PEHS-gebied verbindt. Deze is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als natuur. Het plangebied omvat voor een klein gedeelte de ecologische corridor, namelijk de oever van de Vennesloot. Het betreft een ruige berm met een kruidenrijke grasvegetatie.

Soorten

Planten	In de tuin komen enkel aangeplante en algemene kruiden voor. Er zijn geen soorten aanwezig die bescherming genieten.
Vogels	Het plangebied is zeer geschikt voor algemene soorten broedvogels die gebruik maken van de bebouwingen en de tuin, zoals spreeuw, huismus, koolmees, merel, roodborst en winterkoning.
Zoogdieren	De bomen zijn niet geschikt voor vleermuissoorten. De tuin biedt naar verwachting biotopen voor de egel, gewone bosspitsmuis, konijn en mol.
Amfibieën	Door de aanwezigheid van oppervlaktewater ten oosten van het plangebied en de schuilgelegenheid in de tuin, biedt het plangebied mogelijk huisvesting aan groene kikker, bruine kikker en kleine watersalamander.

Toetsing

Gebiedsbescherming

De beoogde ontwikkeling is qua impact op de omgeving zeer kleinschalig van aard en zal daarom geen versturende werking hebben op de soorten die gebruikmaken van de natuurgebieden in de omgeving.

De corridor zal liggen naast de waterpartij die gelegen is in de bestemming Natuur. Er zal geen verbinding plaatsvinden tussen de waterpartij in de tuin en de sloot (PEHS). Voor deze gronden (de ecologische corridor) is in het plan een natuurbestemming (met beschermende regeling) opgenomen. Het plan waarborgt het behoud en versterking van de houtige beplanting langs deze oever. Er zijn geen negatieve effecten op gebiedsbescherming.

In tabel 4.3 is weergegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 4.3 Beschermden soorten in het plangebied en het beschermingsregime

soorten	vrijstellingsregeling Flora- en faunawet	ontheffingsregeling Flora- en faunawet
vogels	alle soorten vogels (mits buiten broedseizoen)	
zoogdieren	egel, gewone bosspitsmuis, konijn, mol	
amfibieën	kleine watersalamander, groene kikker, bruine kik- ker	

Soorten

Het omvormen van de tuin heeft een tijdelijke verstoring van alle aanwezige soorten, met name grondgebonden zoogdieren, amfibieën en broedvogels, tot gevolg. Na afloop van de werkzaamheden zal het plangebied meer natuurwaarden kunnen herbergen dan de huidige situatie.

Omdat de bestaande woning is gesloopt en de schuren zijn bezweken is er geen sprake van verstoring van de verblijf- en leefgebieden van vleermuizen.

Conclusies

- Het plangebied is gelegen nabij natuurgebieden die onderdeel zijn van de PEHS. Bovendien ligt er een ecologische corridor ten noorden van (en ook gedeeltelijk in) het plangebied.
- In het plangebied zijn licht beschermde soorten aanwezig, waarvoor een vrijstelling geldt voor de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Het aanvragen van een ontheffing is niet aan de orde.
- In het plangebied zijn vogels aanwezig die niet mogen worden verstoord of aangetast. Dit is te voorkomen door buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) te starten met de werkzaamheden in de tuin. Er kan geen ontheffing voor de verbodsbepalingen uit Flora- en faunawet voor vogels worden aangevraagd.

Wat de soortenbescherming betreft wordt geconcludeerd dat de Flora- en faunawet geen beletsel vormt voor uitvoering van het bestemmingsplan. Ook de Natuurbeschermingswet 1988 staat het bestemmingsplan niet in de weg.

5.1. Inleiding

Het bestemmingsplan Buitenplaats Grotenhof is een plan waarin enerzijds sprake is van een wijziging van het planologische regime, maar anderzijds ook een deel van de huidige functies behouden blijven. Zo bestendigt dit plan de woonfunctie en wordt deze aangepast op de nieuwe afmetingen van de woning.

Voor zover mogelijk is bij de uitgangspunten van de vigerende regeling uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002 aangesloten. Hierbij is overigens de regeling in 'lagen' niet overgenomen. Deze manier van bestemmen is met de huidige wettelijke vereisten niet meer mogelijk. Bovendien is gebleken dat het gebruik zoals dat in de lagenbenadering op het hele buitengebied van Lisse van toepassing is verklaard, niet direct van relevantie is voor het gebied waarop het onderhavige bestemmingsplan ziet. Hierbij is tevens van belang geacht dat bepaalde toegestane gebruiken en bouw mogelijkheden niet wenselijk zijn gebleken. Voor zover de realisatie van de ontwikkeling niet overeenkomt met de regels uit het vigerende plan worden deze regels niet gevolgd en is een nieuwe regeling opgezet.

5.2. Plansystematiek

Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvoi.

Verbeelding

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) een nieuwe aangelegenheid. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien.

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvoi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels

daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

De in het plan voorkomende bestemmingen bestaan ofwel uit één vlak: een bestemmingsvlak, ofwel uit twee vlakken: een bestemmingsvlak én een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is een gebied dat op de plankaart is aangeduid waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven.

Aanduidingen

Op de digitale verbeelding is gebruik gemaakt van één aanduiding. Dit betreft een maatvoeringsaanduiding. Met deze aanduiding wordt de goothoogte van het hoofdgebouw op het perceel inzichtelijk gemaakt.

5.3. Uitleg van de regels

Opbouw planregels

De regels van het plan bestaan uit de volgende onderdelen:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregel.

5.3.1. Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

De begrippen die het bestemmingsplan gebruikt worden in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

5.3.2. Bestemmingsregels

Natuur (artikel 3)

Langs de watergang aan de noordzijde van de woning ligt een ecologische corridor. De bestemming uit het vigerende bestemmingsplan wordt op deze gronden herhaald. Op deze gronden is het (in principe) niet toegestaan te bouwen. Er geldt verder een vergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Tuin (artikel 4)

De gronden gelegen rondom de woning aan de Achterweg Zuid zijn bestemd tot Tuin. Binnen deze bestemming kan de herinrichting van de tuin plaatsvinden. De paden, de inrit, de entree, de pilasters (hoogte meer dan 1 m, namelijk 4 m), de waterpartijen, etc. zijn toegestaan.

De bebouwing van de schuur, garage en de orangerie is enkel toegestaan binnen het bouwvlak. Daar buiten zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, toegestaan. In het bouwvlak is de goothoogte van de bebouwing, afgerond op halve meters. Voor de overige bouwwerken is in de regels opgenomen tot welke hoogte de verschillende bouwwerken zijn toegestaan. In principe geldt dat voor de voorgevel van de woning bouwwerken tot een hoogte van 1 m zijn toegestaan. Uitzondering hierop vormt de entree van het terrein. Achter de voorgevel van de woning kunnen bouwwerken tot een hoogte van 2,25 m worden opgericht.

In het kader van de archeologie bestemming geldt verder een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Water (artikel 5)

De huidige en vigerende waterlopen en de beoogde waterlopen zijn bestemd als Water. De regeling van deze bestemming laat het toe in beperkte mate bouwwerken, geen gebouwen, op te richten, zoals bijvoorbeeld duikers. Bouwwerken dienen steeds ten behoeve van waterhuishoudkundige doeleinden te worden opgericht. Overigens kunnen op deze 'gronden' ook (natuurvriendelijke) oevers worden aangelegd.

Wonen (artikel 6)

Op basis van de bouwtekening van de eigenaar van het perceel is de bestemming Wonen op het woonhuis gelegd. De bestemmingsgrenzen vallen samen met de bouwgrenzen. Dit betekent dat het vlak volledig mag worden bebouwd. Op de kaart zijn de hoogtes van de woning inzichtelijk gemaakt.

In hoofdstuk 3 van de regels is bepaald dat binnen het bouwvlak van de woning ook ondergronds (tot 3,3 m diepte) mag worden gebouwd. Op deze wijze kan onder de woning een kelder worden gerealiseerd.

Naast de woonfunctie, is het toegestaan in de woning een aan-huis-gebonden beroep uit te oefenen. Hieraan zijn enkele voorwaarden verbonden, zoals een maximum oppervlak en de beperkte impact die het op de uitstraling van de woning mag hebben.

Waarde - Archeologie verwachtingsgebied (artikel 7)

Voor de werkzaamheden die beschreven zijn in dit bestemmingsplan zijn de archeologische waarden voldoende onderzocht, zie paragraaf 4.10.

Voor het uitvoeren van grondwerkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig. Bij grondwerkzaamheden bij een diepte van 50 cm of meer dient archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd. Op basis van het uitgevoerde archeologische onderzoek wordt aanbevolen archeologische vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uit te voeren.

5.3.3. Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 8)

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

Algemene bouwregels (artikel 9)

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

Verder is een regeling opgenomen omtrent het ondergronds bouwen. Hierin is onder meer geregeld dat ondergrondse bouwwerken alleen zijn toegestaan onder de woning. De kelder mag niet buiten de gevellijnen van de woning uitsteken. De diepte van de kelder bedraagt ten hoogste 3,3 m en mag uitsluitend via de binnenzijde van de woning bereikbaar zijn. De voorzieningen voor licht- en luchttoetreding (de koekoek) kunnen wel buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen afwijking kan worden verleend voor overschrijding van de bouwgrenzen, voor zover deze afwijkingen niet onder de regel 'algemene bouwregels' valt te scharen. Dit betreft bijvoorbeeld de afwijking van de voorgeschreven maten en percentages. Afwijking is overigens alleen mogelijk wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 11)

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarmee door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro het mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en houdt geen verplichting in. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van bestemmingen te bewerkstelligen, dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd. De wijzigingsregel in dit plan betreft de overschrijding van de bestemmingsgrenzen.

*Overige regels (artikel 12)**Werking wettelijke regelingen*

In de regels van een bestemmingsplan wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad. Wijziging van de wettelijke regeling na de vaststelling van het bestemmingsplan zou anders zonder Wro-procedure een wijziging van het bestemmingsplan met zich mee kunnen brengen.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regel geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan ingevolge artikel 9 van de Woningwet. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. De bepaling voorkomt dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van globaliteit. De relevante onderwerpen staan in hoofdstuk 2 paragraaf 5 van de bouwverordening.

5.3.4. Overgangs- en slotregel

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

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden vastgesteld welke kosten de gemeente en de initiatiefnemer op zich neemt. De gemeente heeft hierbij de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen. De gemeente zal een anterieure overeenkomst sluiten met de initiatiefnemer om het kostenverhaal te verzekeren. De plannen worden geheel voor rekening van de initiatiefnemers gerealiseerd.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan met de datum 20-07-2011 is toegezonden aan de overleginstanties conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Van de inspecteur van het ministerie van VROM, Hoogheemraadschap Rijnland, provincie Zuid-Holland en de brandweer zijn geen opmerkingen ontvangen. Het concept ontwerpbestemmingsplan is daarnaast beoordeeld door de Omgevingsdienst Zuid-Holland. Deze beoordeling is opgenomen in bijlage 4. Naar aanleiding van deze beoordeling is de toelichting op enkele punten aangepast.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan ambtelijk beoordeeld. De wijzigingen tussen het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan betreffen enkele tekstuele wijzigingen en een wijziging in de archeologieparagraaf.

Het ontwerpbestemmingsplan is aangekondigd in de Staatscourant en heeft ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Lisse. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd. Gedurende de ter inzage termijn van zes weken kan door een ieder zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. In de Nota van Zienswijzen (bijlage 7) zijn de resultaten opgenomen van de zienswijzentermijn. Vervolgens beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de herbouw en uitbreiding van het woonhuis tot de nieuwe Buitenplaats Grotenhof, de herbouw van de aanverwante bijgebouwen (garage en schuur) en de bouw van de orangerie aan de Achterweg-Zuid 56 te Lisse mogelijk. Omdat het woonhuis wordt uitgebreid met enkele aan- en uitbouwen die buiten het als zodanig aangeduide bestemmingsvlak vallen en een nieuwe watergang wordt gegraven, is aanpassing van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Ook in de herbouw van de schuur en garage is niet voorzien in het overgangsrecht van het geldende plan. Om deze reden wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarbij het gemeentebestuur van Lisse medewerking verleent aan de beoogde ontwikkeling.

Dit bestemmingsplan bevat de toelichting op de gewenste ontwikkelingen, de samenvatting van de onderzoeken die ten behoeve van de ontwikkeling zijn uitgevoerd, de regels en de verbeelding.

De uitbreiding van het woonhuis met twee uitbouwen zijn gering van omvang en sluiten aan bij het voormalig bestaande pand, waardoor de ruimtelijke effecten ten opzichte van de huidige situatie beperkt zijn. Daarnaast wordt het pand herbouwd en functioneel heringedeeld en verkrijgt het gehele perceel een vernieuwd uiterlijk als buitenplaats, waardoor de landschappelijke kwaliteit van het gebied behouden en versterkt wordt.

In hoofdstuk 4 zijn de volgende planaspecten in beeld gebracht: verkeer en parkeren, milieuaspecten, waterhuishouding, archeologie en ecologie. Uit de verrichte onderzoeken blijkt dat er op basis van de verschillende aspecten geen beperkingen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1 Vergelijking vergund en mogelijkheden ¹ bestemmingsplan/bouwtekeningen

	Situatie 2007 (voor vrijstelling)	Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002	Vergund	Bouwplan 2011
Woonhuis				
Hoogte goot	4,5 m	6 m	4 m	4 m
Hoogte nok	9 m	10 m	9,35 m	9,35 m
Afmeting	12,5 m x 11 m	X	1 woning met een maximale breedtemaat van circa 24 m en een diepte van circa 14,5 m.	1 woning met een maximale breedtemaat van circa 24 m en een diepte van circa 14,5 m.
oppervlak	Circa 140 m ² (met aanbouw 220 m ²)	X	257 m ² (woning en aanbouw)	257 m ² (woning en aanbouw)
inhoud		750 m ³	1.546 m ³	1.530 m ³
Woonhuis, aanbouw				
Hoogte goot	2 m	X	3 m	Zie maten onder het kopje 'Woonhuis'
Hoogte nok	3,5 m	X	4 m	
Afmeting	12 m x 6,5 m	X	Zie maten onder het kopje 'Woonhuis'	
oppervlakte	78 m ²	X		
Schuur (voormalige bollenschuur)				
Hoogte goot		X (3,3 m)	3,75 m	3,8 m
Hoogte nok		X (6 m)	7,10 m	7,35 m
Afmeting	17,8 m x 6,5 m	X	17,8 m x 6,5 m	18 x 6,5 m
Vloeroppervlak bvo	116 m ² (193 m ² inclusief garage)	X	116 m ²	117 m ²
Inhoud		X	1059 m ³	
Garage (voormalige schuur, haaks op de bollenschuur)				
Hoogte goot		3,3 m	2,8 m	3,4 m
Hoogte nok		6 m	6,46 m	6,46 m
Afmeting		X	17 m x 7,5 m	16,5 x 7,5 m
Vloeroppervlak bvo		X	127,5 m ²	124 m ²
Orangerie				
Hoogte goot			2,25 m	3,03 m
Hoogte nok			4,95 m	4,55 m
Afmeting			6 x 12 m	6 x 12 m
Vloeroppervlak bvo			72 m ²	72 m ²

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek volgens Standaard 1

Rekenmethode 1

Ontvanger : Grootenhof **Waarneemhoogte [m]** : 4.5
Rijlijn : Achterweg-Zuid
 Wegdekhoogte [m] : 0.00 Afstand horizontaal [m] : 45.00
 Verhardingsbreedte [m] : 2.50 Afstand schuin [m] : 45.16
 Bodemfactor [-] : 0.89 Afstand kruispunt [m] : 0.00
 Objectfractie [-] : 0.00 Afstand obstakel [m] : 0.00
 Zichthoek [grad] : 127
 Wegdektype [-] : 0 - Referentiewegdek

Q_etmaal : 950.00
 % Daguur : 7.28
 % Avonduur : 1.96
 % Nachtuur : 0.60

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0.00	0.00	0.00	60	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Lichte Motorvoertuigen	95.00	95.00	95.00	60	0.00	66.35	60.65	55.51
3	Middelzware Motorvoert...	3.00	3.00	3.00	60	0.00	57.32	51.62	46.48
4	Zware Motorvoertuigen	2.00	2.00	2.00	60	0.00	58.43	52.73	47.59
5	Bromfietsen	0.00	0.00	0.00	30	0.00	0.00	0.00	0.00
	Totaal	100.00	100.00	100.00			67.44	61.74	56.60
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie : 0.00 LAeq, dag : 45.79
 C_zichthoek : 0.00 LAeq, avond : 40.09
 D_afstand : 16.55 LAeq, nacht : 34.95
 D_lucht : 0.31 Aftrek Art. 110g [dB] : 5
 D_bodem : 3.78 Lden, excl. Art.110g [dB] : 45
 D_meteo : 1.02 Lden, incl. Art.110g [dB] : 40



Hoogheemraadschap van
Rijnland

uw kenmerk:

J.N.M. Zwaan
Achterweg zuid 56
2126 DZ Lisse

uw brief van:

ons kenmerk: 12.10612

bijlagen:

inlichtingen: A.H. van Joolingen

doorkiesnummer: 071-3063481

onderwerp: Aanpassing V47121

Leiden, 1 MAART 2012

Geachte heer Zwaan,

Middels besluit V47121 is vergunning verleend voor:

- I. voor het herinrichten van het perceel Achterweg zuid 56 te Lisse, kadastraal bekend gemeente Lisse, sectie B nummers 2461, 2480 en 3199 door het uitvoeren van de volgende werken:
- het graven van ca. 3000 m² overig boezemwater door het verbreden van een watergang;
 - het graven van een nieuwe watergang en het aanbrengen van een vijverpartij;
 - het maken en hebben van een drietal loopbruggen over de nieuw te graven vijverpartij;
 - het vervangen van een dam met duiker door een brug;
 - het verwijderen van een dam met duiker;
 - het aanbrengen en hebben van een mantelbuis HPE Ø 0,67 meter onder een overige boezemwatergang voor het voeren van een waterleiding,

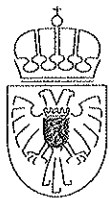
zoals aangegeven op de door Rijnland gewaarmerkte tekeningen 06060 rijnland, 06060 rijnland.1 en 06060 rijnland.2, die bij dit besluit behoren.

Op 16 januari 2012 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland een verzoek ontvangen om de vergunning aan te passen. Dit verzoek is bij ons geregistreerd onder nummer 12.09006 en betreft de volgende wijzigingen:

- De watergang aan de zuidwestzijde wordt niet gegraven omdat de gemeente Lisse daarvoor geen toestemming geeft;
- Hierdoor wordt er 1900 m² oppervlaktewater gegraven in plaats van 3000 m²;
- De dam met duiker wordt niet vervangen door een brug waarbij de duiker naar Ø1000 mm gebracht wordt;

Overwegende:

- Dat het aanbrengen en hebben van de werken op grond van artikel 3.1.1 van de keur van het hoogheemraadschap van Rijnland zonder vergunning verboden is;



Hoogheemraadschap van
Rijnland

- Dat ondanks het minder graven van oppervlaktewater de aanvraag nog steeds voldoet het aan beleidsregel 5: dempingen;
- Dat daardoor de werken nog steeds geen of verwaarloosbare invloed op de waterhuishouding in het gebied en hierdoor geen bezwaar bestaat de vergunning op deze punten te wijzigen.

Is besloten inzake vergunning V47121:

Het besluit vergunning te verlenen voor:

- I. voor het herinrichten van het perceel Achterweg zuid 56 te Lisse, kadastraal bekend gemeente Lisse, sectie B nummers 2461, 2480 en 3199 door het uitvoeren van de volgende werken:
 - het graven van ca. 3000 m² overig boezemwater door het verbreden van een watergang;
 - het graven van een nieuwe watergang en het aanbrengen van een vijverpartij;
 - het maken en hebben van een drietal loopbruggen over de nieuw te graven vijverpartij;
 - het vervangen van een dam met duiker door een brug;
 - het verwijderen van een dam met duiker;
 - het aanbrengen en hebben van een mantelbuis HPE Ø 0,67 meter onder een overige boezemwatergang voor het voeren van een waterleiding,

Te wijzigen in:

- I. voor het herinrichten van het perceel Achterweg zuid 56 te Lisse, kadastraal bekend gemeente Lisse, sectie B nummers 2461, 2480 en 3199 door het uitvoeren van de volgende werken:
 - het graven van ca. 1900 m² overig boezemwater door het verbreden van een watergang;
 - het graven van een vijverpartij;
 - het maken en hebben van een drietal loopbruggen over de nieuw te graven vijverpartij;
 - het aanpassen van een dam met duiker;
 - het verwijderen van een dam met duiker;
 - het aanbrengen en hebben van een mantelbuis HPE Ø 0,67 meter onder een overige boezemwatergang voor het voeren van een waterleiding,

De gewaarmerkte tekening 06060-rijnland te vervangen door tekeningnummer 06060-rijnland dd. 10-01-2012.

Alle voorschriften van vergunning V47121 blijven onverminderd van kracht.



Hoogheemraadschap van
Rijnland

Tevens wordt het adres van de vergunninghouder gewijzigd in:

J.N.M. Zwaan, Achterweg Zuid 56, 2126 DZ Lisse. Zoals aangegeven in de betreffende e-mail van 16 januari 2012.

Besloten te Leiden op,

Bijlagen:

Verzonden:

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

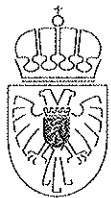
b.a.

mw. drs. ir. I. Kramps-Luitwieler,
Afdelingshoofd Plantoetsing en Vergunningverlening

Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan:

Gemeente Lisse, postbus 200, 2160 AE Lisse

Van Egmond totaal architectuur, Gooweg 5, 2201 AX Noordwijk



Hoogheemraadschap van
Rijnland

uw kenmerk:

J.N.M. Zwaan

uw e-mail van:

6 maart 2012

Achterweg Zuid 56

ons kenmerk:

12.14629 V47121

2126 DZ LISSE

bijlagen:

inlichtingen:

A.H. van Joolingen

doorkiesnummer:

(071) 306 34 81

onderwerp:

aanpassing kadastrale gegevens V47121

Leiden,

20 MAART 2012

Geachte heer Zwaan,

In brief nummer 12.10612 is op uw verzoek een aanpassing gedaan aan vergunning nummer V47121. Hierbij is per abuis de aanpassing aan de kadastrale nummers niet meegenomen. Met deze brief willen wij dit corrigeren.

De vergunning heeft betrekking op de volgende kadastrale percelen: gemeente Lisse sectie B nummers 2460 en 2461. De aanvraag heeft geen betrekking op de nummers 2480 en 3199.

Alle bepalingen en voorschriften uit het besluit genoemd in de brief 12.10612 blijven onverkort van kracht.

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

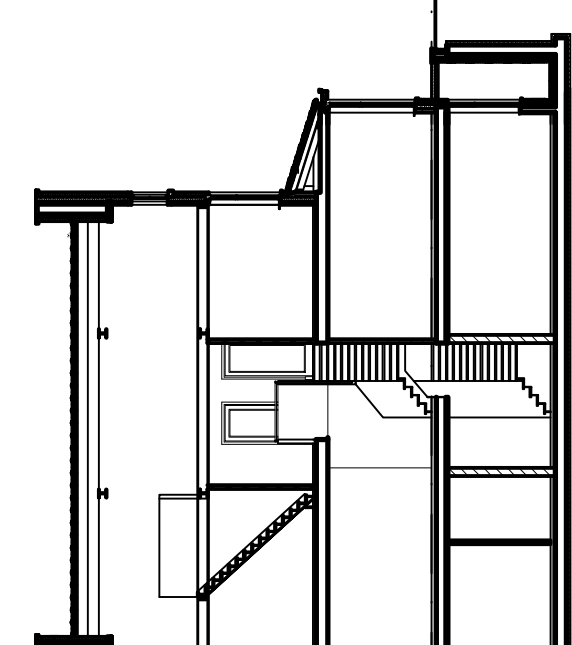
ba.

Mevr. drs. ir. I. Kramps-Luitwieler

Afdelingshoofd Plantoetsing en Vergunningverlening

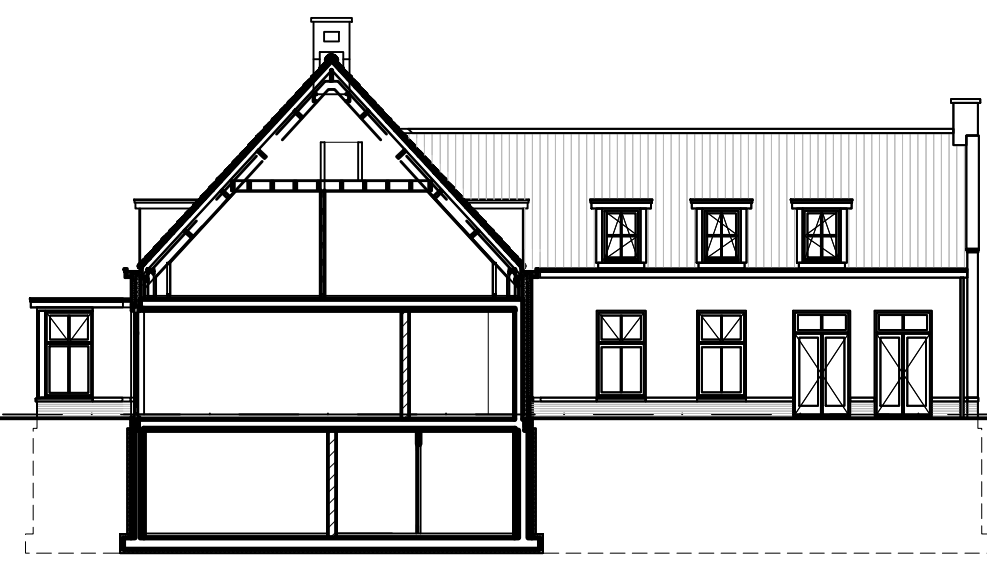
Een afschrift van dit besluit wordt gezonden naar:

Van Egmond totaal architectuur, Gooweg 5, 2201 AX Noordwijk.
Gemeente Lisse, Postbus 200, 2160 AE Lisse.



bestaande duiker opknappen, eventueel
vervangen i.v.m. capaciteit

peil = 0,0



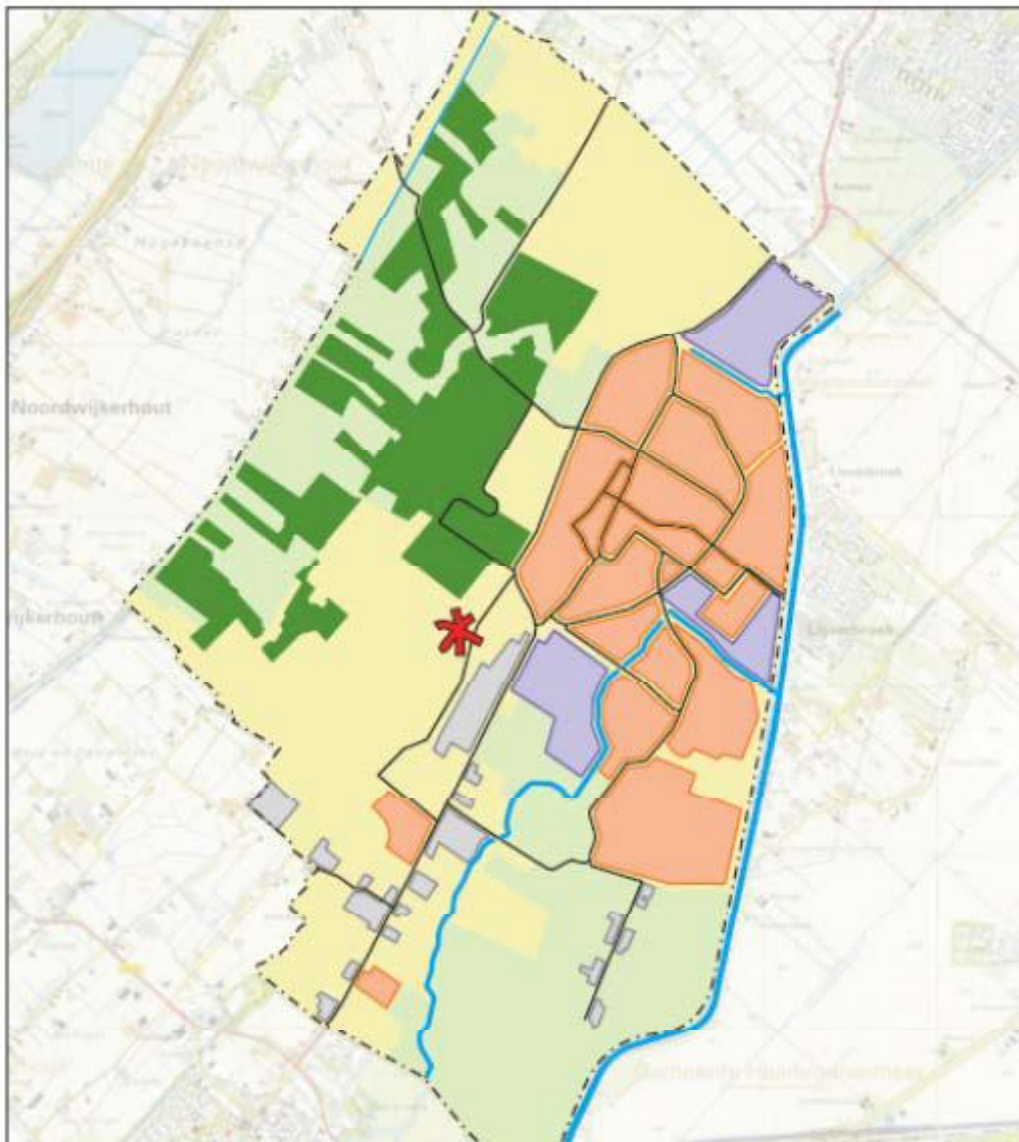


Advies ruimtelijke plannen

Opgesteld door de Omgevingsdienst West-Holland en beschouwd door de gemeente Lisse op wenselijkheid en toepasbaarheid in het ontwerp-bestemmingsplan Buitenplaats Grotenhof te Achterweg-Zuid 56.

Conclusies

Voor kleinere bouwprojecten informeert de gemeente initiatienemers over duurzaam bouwen via het Infoblad 'Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen' voor particulieren zie www.mdwh.nl/dubo/particulieren.





Figuur 1: Ligging plangebied

Adviesvraag

De gemeente heeft de Omgevingsdienst gevraagd advies uit te brengen over dit plan. De Omgevingsdienst heeft de milieuparagraaf van het plan beoordeeld en de beoordeling is per milieuaspect in de onderstaande hoofdstukken beschreven.

Algemeen

Een 'goede ruimtelijke ordening' moet onvoorzienbare milieuhinder bij gevoelige functies (wonen) voorkomen. De Wet milieubeheer beoogt om milieuhinder ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten zo veel mogelijk te voorkomen/beperken.

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende fysieke afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies wordt hinder zo veel mogelijk voorkomen. In de VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2009" zijn bedrijfsmatige activiteiten ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot gevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

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

Resultaten onderzoek

De omgeving van Achterweg-Zuid 56 wordt aangemerkt als (lint) bebouwing in het buitengebied met overwegend- agrarische en andere bedrijvigheid. De omgeving van het plangebied is daarom als een gemengd gebied te typeren.

Uit het bedrijfsinformatiesysteem van de Omgevingsdienst blijkt dat in de directe omgeving van de locatie aan de Achterweg-Zuid 56 een viertal inrichtingen zijn gevestigd.

De volgende inrichtingen/bedrijven zijn in de omgeving van het plan:

Bedrijf/activiteit	Adres	SBI-1993	Milieu cat.	Minimale gewenste afstand	Huidige Afstand tot het plangebied
FC Lisse	Spekkelaan 3	931G	3.1	30	30
Jac. Th. De Vroomen B.V.	Achterweg-Zuid 62	011, 012, 013 en 494	3.2	50	190

FC Lisse

Op basis van de VNG publicatie wordt een dergelijk bedrijf ingedeeld in milieucategorie 3.1, met een minimaal gewenste afstand van 50 meter in een rustige woonomgeving en 30 meter in een gemengd gebied.

De afstand van bestemmingsvlak Sport naar het bestemmingsvlak van de woning bedraagt 30 meter. Met deze afstand wordt verwacht dat de beoogde woning met bijgebouwen geen onacceptabele hinder zal ondervinden van de activiteiten die worden ontplooid op het sportcomplex. De afstand van de woning naar het bestemmingsvlak van de Sportvelden is circa 70 meter. FC Lisse is van zulke onbeduidende betekenis en de activiteiten vinden zo sporadisch plaats dat er geen beperkingen voor het plan worden verwacht.

Jac. Th. De Vroomen B.V.

Op basis van de VNG publicatie wordt een dergelijk bedrijf ingedeeld in milieucategorie 3.2, met een minimaal gewenste afstand van 100 meter in een rustige woonomgeving en 50 meter in een gemengd gebied.

De werkelijke afstand tot het plangebied bedraagt 190 meter. Met deze afstand is het de verwachting dat de beoogde woning met bijgebouwen geen onacceptabele hinder zal ondervinden van de activiteiten die worden ontplooid op het bedrijf.

Gewasbeschermingsmiddelen

De drift van gewasbeschermingsmiddelen is een aspect dat van belang is bij een goede ruimtelijke ordening. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, is een ruimtelijke scheiding ten opzichte van gevoelige bestemmingen als woningbouw nodig. Voor individuele woningen van derden wordt over het algemeen een afstand van 50 meter aangehouden (zie ABRvS, 14 februari 2007, 200604539/1).

Uit het onderzoek Beperking driftblootstelling binnen 50 meter van perceelsgrens bij bespuitingen in de lage boomteelt, van de Zande en Holterman, Plant research international, Wageningen UR, september 2006 blijkt dat bij lage teelt zoals bollenteelt een afstand van 35 meter tussen teelt en een woonbestemming voldoende is. Hierbij telt de tuin ook mee.

Het genoemde onderzoek gaat uit van het gebruik van standaard driftarme spuitdoppen. Wij gaan er van uit dat deze doppen gebruikt worden om te kunnen voldoen aan het Lozingenbesluit Open Teelt en Veehouderij. Dat is van toepassing aangezien het aangrenzende perceel aan open water is gelegen.

Volgens ABRvS, 15 augustus 2007, 200605022/1 worden deze afstanden voor spuiten gerekend van de rand van de open teelt tot aan de rand van de woonbestemming (incl. tuin). De reden hiervoor is dat gewasbeschermingsmiddelen neerslaan op tuinmeubelen, buitenspeelgoed, etc. en dan via de handen in de mond terecht komen of direct door de huid worden opgenomen.

Voor biologische gekweekte gewassen zou geen ruimtelijke zonering nodig hoeven zijn. Een probleem is echter dat bij verandering van eigenaar ook de beschermingsmethodiek voor ziekten en plagen kan veranderen. Een overeenkomst tussen beide perceeleigenaren is niet voldoende. De beperking van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen moet planologisch verankerd zijn (zie ABRvS, 15 augustus 2007, 200605022/1)

Conclusie gewasbeschermingsmiddelen

De Omgevingsdienst concludeert dat er rekening gehouden moet worden met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen rondom het perceel en dat door onderzoek moet worden aangetoond dat in dit specifieke geval een kleinere afstand dan 35 meter volstaat om de gezondheid van bewoners te beschermen.

Wij verwachten dat met een specifieke persoonbenadering er tot een toelaatbare risico gekomen kan worden. Vanuit de arbo-wetgeving wordt het niet nodig geacht dat de chauffeur

van de spuitinstallatie extra beschermd behoeft te worden. Hieruit kan voorzichtig geconcludeerd worden dat de bewoners ook geen extra bescherming behoeven indien de problematiek benaderd wordt op blootstellingsniveau. Hiervoor moet aansluiting gezocht worden bij de grenswaarden. Er is dan wel blootstelling aan een gevaarlijke stof, echter het risico daarvan is aanvaardbaar.

Wet milieubeheer(Wm)

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er een 1600 liter propaantank geplaatst gaat worden. Dit betekent dat er sprake is van een inrichting in de zin van artikel 1.1 van de Wm. Voor deze activiteit moet dan ook een melding ingediend worden via <http://aim.vrom.nl>. In het activiteitenbesluit wordt verwezen naar de PGS19 waarin de afstandseisen en het keuringsregime staan die van toepassing zijn op de propaantank. In de ruimtelijke onderbouwing staat onterecht dat er geen ruimtelijke scheiding noodzakelijk is tussen de propaantank en de woning. Uit de PGS19 vloeit voort dat er minimaal 5 meter tussen de propaantank en de perceelsgrens moet wezen. De ruimtelijke scheiding tussen het woonhuis en opstallen met een brandwerendheid van minimaal 30 minuten enerzijds en de propaantank anderzijds dient minimaal 7,5 meter te bedragen. De ruimtelijke scheiding tussen een woonhuis van derden en de propaantank dient 20 meter te bedragen.

Bodem

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Eventueel aanwezige bodemverontreiniging kan grote invloed hebben op de keuze van een bepaalde functie en/of uitvoerbaarheid van een plan. Voor de functie wonen gelden bijvoorbeeld andere normen dan voor de functie bedrijven. Met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van een plan kan het nodig zijn dat een bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Dit kan een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 zijn. Dit onderzoek kan dan ook worden gebruikt ten behoeve van een verplichting voortvloeiend uit de Woningwet of de Wet milieubeheer.

Op basis van artikel 8 van de Woningwet moet worden voorkomen dat er wordt gebouwd op verontreinigde grond. Dit om schade en/of gevaar voor de gezondheid van gebruikers te voorkomen. In het kader van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer bij de Wet milieubeheer moet bij het realiseren van bedrijfsbestemmingen veelal een zogenaamde nulsituatie worden vastgelegd.

Resultaten onderzoek

Een onderzoek naar de geschiktheid van de bodem is niet bijgevoegd. Tevens is er geen historisch- of verkennend onderzoek gedaan naar de locatie. Er vindt echter geen functiewijziging plaats maar enkel een uitbreiding en een herbouw van het gebouw. Daarom wordt een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. Dit is door de Provincie Zuid-Holland bevestigd in het advies op de art. 19WRO waarmee het plan is gerealiseerd.

Wanneer er grond wordt aan- of afgevoerd, dient dit volgens de door de overheid gestelde regels te gebeuren. In het bijzonder wordt gewezen op het Besluit bodemkwaliteit.

Geluid

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat.

Voor de ruimtelijke planontwikkeling is het belangrijk om de aanwezige of toekomstige geluidsbronnen in relatie tot de huidige of toekomstige omgeving goed in kaart te brengen.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidsbronnen een wettelijk kader (zoals de Wet geluidhinder) die van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Voor andere geluidsbronnen, al dan niet in combinatie met andere bestemmingen, bestaan geen specifieke wettelijke kaders. Toch zal ook dan, afhankelijk van de specifieke situatie, soms een akoestische afweging nodig zijn, dit in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaaï, wegverkeerslawaaï en luchtverkeerslawaaï van Schiphol. Tevens kunnen (bedrijfs-) activiteiten akoestisch invloeden hebben op de ruimtelijke ontwikkeling.

Resultaten onderzoek

Verkeerslawaaï

Langs het plangebied loopt een weg. De geluidzones van deze wegen reiken tot binnen het plangebied. Uit het bijgevoegde akoestisch onderzoek volgens Standaard Rekenmethode 1, blijkt dat de invloed van het verkeerslawaaï geen belemmeringen vormt voor de beoogde bestemmingswijziging. Met deze conclusie wordt ingestemd.

Industrielawaai

De geplande woningen liggen niet binnen een geluidszone van een zogenaamde grote lawaaimaker. Dit aspect hoeft daarom niet te worden meegenomen in de beoordeling van het plan.

Railverkeerslawaaï

Het perceel ligt op ongeveer 1 kilometer afstand van de spoorlijn Leiden Haarlem. Deze bron zou gelet op lage achtergrondwaarden bij bepaalde windrichting wellicht waarneembaar zijn maar zal in geen geval het woon- en leefklimaat dusdanig beïnvloeden dat dit als onacceptabel bestempeld moet worden.

Luchtverkeerslawaaï

Het plan ligt buiten de zgn. 20KE contour. Dit aspect hoeft daarom niet te worden meegenomen in de beoordeling van het plan.

Omgevingslawaaï

De beoordeling van het aspect omgevingslawaaï in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat. Het perceel wordt direct omgrensd met akkerbouwland (Bollengrond) waar bewerking van het land met machines plaatsvindt. Dit aspect ontbreekt in het akoestische onderzoek.

Conclusie geluid

In het akoestisch onderzoek is aandacht besteed aan de Achterweg-Zuid als geluidsbron en de Omgevingsdienst kan instemmen met het resultaat dat er geen belemmering van het plan is door wegverkeerslawaaï.

Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) is in hoofdstuk 5, onder titel 5.2. het onderdeel luchtkwaliteitseisen opgenomen. Het doel hiervan is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Hiertoe zijn grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof (PM₁₀) opgenomen. Een belangrijk onderdeel hierbij is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke maatregelen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Tevens bevat het NSL alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren door er voor te zorgen dat per 2011 (fijnstof)

en per 2015 (stikstofdioxide) overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Bij het NSL hoort de digitale monitoringstool. Met deze tool kan inzicht worden gekregen in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van een plan. In het geval er minder dan 1.500 woningen en minder dan 100.000 m² bvo kantoor wordt gerealiseerd is bijlage 3B van Regeling “niet in betekenende mate” van toepassing.

Resultaat onderzoek.

Het plan betreft het toestaan van één woning. Gelet op het gestelde in bijlage 3B van de Regeling “niet in betekenende mate” draagt dit plan “niet in betekenende mate” bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wm.

In dit geval is er geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen Wm.

Externe veiligheid

Voor het milieuaspect externe veiligheid zijn een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen. De normen voor het externe veiligheidsbeleid hebben een wettelijke status. Burgers hebben een minimum beschermingsniveau met betrekking tot gevaarlijke stoffen in hun woonomgeving gekregen. Deze normen zijn een wettelijke verplichte toetsingsgrond bij besluiten op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet.

Resultaten onderzoek

In de gemeente Lisse is er een route gevaarlijke stoffen vastgelegd. De Achterweg-Zuid is hier geen onderdeel van. Dit houdt in dat er voor de levering van propaan op het adres een ontheffing voor de route gevaarlijke stoffen aangevraagd moet worden.

Het plan heeft geen effect op de hoogte van het groepsrisico of op andere externe veiligheidsaspecten zoals bereikbaarheid, capaciteit hulpverleningsdiensten of zelfredzaamheid.

Duurzaamheid

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Lisse zal worden vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda. Duurzaamheid als thema ontbreekt in de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan en wordt gemist.

DuboPlus-Richtlijn

De gemeente Lisse hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten (woningbouw ≥ 10 woningen, utiliteitsbouw ≥ 3000 m² BVO en de grond-, weg- en waterbouw voor zowel nieuwbouw als renovatie) de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. Voor de woning- en utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties berekend met het instrument de GPR-Gebouw¹. Voor elk thema geeft het instrument een kwaliteitsoordeel op een schaal van 1 tot 10. Startwaarde hierbij is een 6,0, wat bij benadering het Nederlandse Bouwbesluit niveau

1 GPR Gebouw® is een hulpmiddel bij het toetsen van dubo-ambities. Het is een praktisch programma om de plankwaliteit en milieubelasting van een project in samenhang te optimaliseren.

Het programma GPR Gebouw® zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit, toekomstwaarde en de gebruikelijke aspecten van duurzaamheid.

De ontwikkelaar informeert de gemeente met een GPR-Gebouw berekening of gelijkwaardig (meest recente versie) of aan de regionale ambitie wordt voldaan. Hiertoe ontvangt de ontwikkelaar van de gemeente een intakeformulier GPR-Gebouw. Op basis van een ingevuld intakeformulier ontvangt de ontwikkelaar een gratis sublicentie GPR-Gebouw.

(nieuwbouw) weergeeft. Een score van 7.0 is de regionale ambitie en een score van 8 de ambitie voor gemeentelijke gebouwen.

Voor kleinere bouwprojecten informeert de gemeente initiatienemers over duurzaam bouwen via het Infoblad 'Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen' voor particulieren zie www.mdwh.nl/dubo/particulieren. Het onderhavige project betreft een woning en is daarom een 'klein bouwproject'. Dit betekent dat geadviseerd wordt, dat de gemeente de initiatiefnemer informeert door middel van dit Infoblad.



Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend
Veldonderzoek (IVO), verkennende fase

Achterweg-Zuid, Lisse
Gemeente Lisse

CIS-code: 30027

Colofon

Projectnummer : 08050208/30027
Auteur : drs. S. Moerman
Redactie : drs. H.W. van Klaveren, dr. A. Wilbers

Controle

Drs. H.W. van Klaveren	Senior KNA-Archeoloog	20-08-2008
------------------------	-----------------------	------------

Goedkeuring

Drs. R.H.P. Proos	provincie Zuid-Holland	06-11-2008
-------------------	------------------------	------------

Versie : 1.2
ISBN : 978-90-8996-077-1

Definitieve versie

Opdrachtgever : dhr. drs. J.N.M Zwaan
Weeresteinstraat 229
2182 GW Hillegom

© Becker & Van de Graaf bv
Noordwijk, november 2008

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vervoelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

NOORDWIJK

's-Gravendijkseweg 37
Postbus 126
2200 AC Noordwijk

T 071 - 332 68 88
F 071 - 403 55 24

EDE

Fahrenheitstraat 1^a
Postbus 79
6710 BB Ede

T 0318 - 690 022
F 0318 - 642 294

BREDA

Tinstraat 7
Postbus 3953
4800 DZ Breda

T 076 - 548 66 80
F 076 - 514 32 62



onderdeel van de
IDDS Groep

info@beckerenvandegraaf.nl
www.beckerenvandegraaf.nl



SAMENVATTING:

In opdracht van dhr. J.N.M. Zwaan heeft Becker & Van de Graaf in juli 2008 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, uitgevoerd voor de Achterweg-Zuid 56 te Lisse, gemeente Lisse.

Uit het bureauonderzoek bleek dat het plangebied op de overgang van een strandvlakte naar een strandwal ligt en dat er een deels middelhoge, deels hoge verwachting geldt voor archeologische resten vanaf het Neolithicum. Daarnaast geldt er een hoge verwachting voor archeologische resten vanaf de 16^e eeuw, aangezien het plangebied minimaal vanaf deze periode bebouwd is geweest. Tot in het begin van de 19^e eeuw maakte het plangebied deel uit van de buitenplaats Grotenhof. Of er nog resten van deze buitenplaats in de ondergrond aanwezig zijn, is onbekend. Ook was niet bekend in hoeverre het gebruik van het perceel als bloembollenkwekerij eventuele archeologische resten vanaf het Neolithicum had verstoord. Op het AHN leek het plangebied deels afgegraven te zijn.

Het veldonderzoek lijkt dit te bevestigen. Het veldonderzoek heeft echter ook aangetoond dat de strandwal in een gedeelte van het plangebied nog (deels) intact aanwezig is. Er wordt aanbevolen om in dit deel van het plangebied een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uit te laten voeren. Tevens wordt aanbevolen om eventuele graafwerkzaamheden in de rest van het plangebied archeologisch te laten begeleiden, aangezien niet kan worden uitgesloten dat zich nog resten van de voormalige buitenplaats in de ondergrond bevinden.



INHOUDSOPGAVE:

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS VAN HET PLANGEBIED.....	4
1. INLEIDING	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Doel- en vraagstelling van het onderzoek.....	5
1.3. Ligging van het plangebied	5
2. BUREAUONDERZOEK	6
2.1. Werkwijze	6
2.2. Geologie, geomorfologie en bodem	6
2.3. Hoogte-informatie.....	8
2.4. Bekende archeologische waarden	8
2.5. Historisch landgebruik.....	9
2.6. Conclusie bureauonderzoek en verwachtingmodel	10
3. VELDONDERZOEK.....	11
3.1. Onderzoekshypothese en onderzoeksofzet	11
3.2. Werkwijze	11
3.3. Resultaten	11
3.4. Interpretatie	12
4. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	13
4.1. Beantwoording vraagstelling	13
4.2. Aanbevelingen	14
4.3. Betrouwbaarheid	14
LITERATUUR EN KAARTEN.....	15
LIJST VAN AFKORTINGEN EN BEGRIPPEN	16
BIJLAGEN	
1. Topografische kaart	
2. Archis-informatie	
3. Boorlocatiekaart	
4. Boorbeschrijvingen	
5. Periodentabel	



Administratieve gegevens van het plangebied

<i>Toponiem</i>	Achterweg-Zuid
<i>CIS-code</i>	30027
<i>Plaats</i>	Lisse
<i>Gemeente</i>	Lisse
<i>Kadastrale aanduiding</i>	2460, 2461
<i>Provincie</i>	Zuid-Holland
<i>Coördinaten</i> <i>Centrum</i> <i>Hoekpunten</i>	97.290/474.370 97.274/474.419 97.363/474.365 97.326/474.292 97.231/474.360
<i>Oppervlakte plangebied</i>	8500 m ²
<i>Opdrachtgever</i>	Dhr. drs. J.N.M. Zwaan Weeresteinlaan 229 2182 GW Hillegom
<i>Uitvoerder</i>	Becker & Van de Graaf bv Contactpersoon: drs. S. Moerman Postbus 126 2200 AC Noordwijk (ZH) Tel: 071-3326888
<i>Bevoegde overheid</i>	Provincie Zuid-Holland Directie Maatschappij en Bestuur Contactpersoon: drs. R.H.P. Proos Postbus 90602 2509 LP Den Haag Tel: 070-4418445
<i>Beheer en plaats van documentatie</i>	Becker & Van de Graaf, Noordwijk, tot deponering bij het provinciaal depot voor bodemvondsten te Alphen aan den Rijn
<i>Uitvoeringsdatum veldwerk</i>	22 juli 2008



1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Vanuit de IDDS groep heeft archeologisch onderzoeksbureau Becker & Van de Graaf bv in opdracht van dhr. drs. J.N.M. Zwaan een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor een plangebied aan de Achterweg-Zuid 56 in Lisse, gemeente Lisse. Het onderzoek heeft plaatsgevonden in juli 2008 en bestond uit een archeologisch bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) verkennende fase door middel van boringen. De aanleiding voor dit onderzoek is de geplande nieuwbouw op de locatie. Graafwerkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling zullen zorgen voor een bodemverstoring tot een nog onbekende diepte. Voor dit onderzoek is uitgegaan van een maximale verstoringsdiepte van 2,0 m beneden maaiveld. De kans bestaat dat eventueel aanwezige archeologische waarden hierbij verstoord dan wel vernietigd zullen worden. Verstoringen door eventuele heikwerkzaamheden zijn binnen dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

1.2. Doel- en vraagstelling van het onderzoek

De doelstelling van het bureauonderzoek is het verwerven van informatie aan de hand van bestaande bronnen over bekende of verwachte archeologische waarden binnen het plangebied. Hieruit voortvloeiend wordt een specifieke archeologische verwachting opgesteld. Het doel van het inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, is het aanvullen en vaststellen van de gespecificeerde verwachting, die gebaseerd is op het bureauonderzoek. Daarnaast wordt inzicht verkregen in de vormeenheden van het landschap in het plangebied, voor zover deze vormeenheden van invloed kunnen zijn geweest op de bruikbaarheid van de locatie door de mens in het verleden. Op basis van de resultaten van het onderzoek kunnen kansarme zones van het plangebied worden uitgesloten en kansrijke zones worden geselecteerd voor behoud of voor vervolgonderzoek. Om deze doelstelling te kunnen realiseren, wordt op de volgende vragen een antwoord gegeven (Nales 2008):

- Wat is de fysiek-landschappelijke ligging van de locatie?
- Hoe is de bodemopbouw in het plangebied en in welke mate is deze nog als intact te beschouwen?
- Zijn er archeologische waarden aanwezig in het plangebied?
- Wat is de diepteligging van eventueel aanwezige archeologische resten?
- Wat is de specifieke archeologische verwachting van het plangebied en wordt deze bij het veldonderzoek bevestigd?
- In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden?
- Kan aantasting van het bodemarchief voorkomen worden door planaanpassing?

Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 3.1 (Centraal College van Deskundigen 2006) en de provinciale eisen.

Voor de in dit rapport gebruikte geologische en archeologische tijdsaanduidingen wordt verwezen naar bijlage 5. Afkortingen en enkele vaktermen worden achterin dit rapport uitgelegd (zie lijst van afkortingen en begrippen).

1.3. Ligging van het plangebied

De ligging van het onderzochte gebied, oftewel het plangebied, is weergegeven in bijlage 1. Het plangebied ligt langs de Achterweg-Zuid in Lisse. De exacte ligging en contouren van het plangebied zijn nader weergegeven in bijlage 3. Ten tijde van het veldonderzoek was het plangebied grotendeels braakliggend. Het woonhuis was slechts gedeeltelijk nog aanwezig; de rest was gesloopt. Ook de garage of schuur was reeds gesloopt.

2. Bureauonderzoek

2.1. Werkwijze

Bij het bureauonderzoek zijn gegevens verzameld over bekende of verwachte archeologische waarden binnen het onderzoeksgebied. Er is gebruik gemaakt van de verwachtingenkaart voor de gemeenten Lisse, Hillegom en Noordwijkerhout (RAAP 2007), de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zuid-Holland en van de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) en het Archeologisch Informatie Systeem (Archis II) van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM). Aanvullende historische informatie is verkregen uit beschikbaar historisch kaartmateriaal, waaronder een kaart van het Hoogheemraadschap van Rijnland uit 1615 (van Berckenrode / Balthasars 1615), het Minuutplan van begin 19^e eeuw (www.watwaswaar.nl) en een topografische kaart van 1903 (Uitgeverij Nieuwland 2005, no. 383).

Om inzicht te krijgen in de opbouw en ontwikkeling van het landschap zijn onder andere de bodemkaart en de geomorfologische kaarten van Nederland gebruikt (Stichting voor Bodemkartering 1982; DLO-Staring Centrum / Rijks Geologische Dienst, 1994). Voor informatie over het reliëf in en rondom het plangebied is gebruik gemaakt van het Actueel Hoogtebestand van Nederland (AHN; www.ahn.nl). Deze gegevens zijn aangevuld met relevante informatie uit beschikbare achtergrondliteratuur (zie literatuurlijst).

2.2. Geologie, geomorfologie en bodem

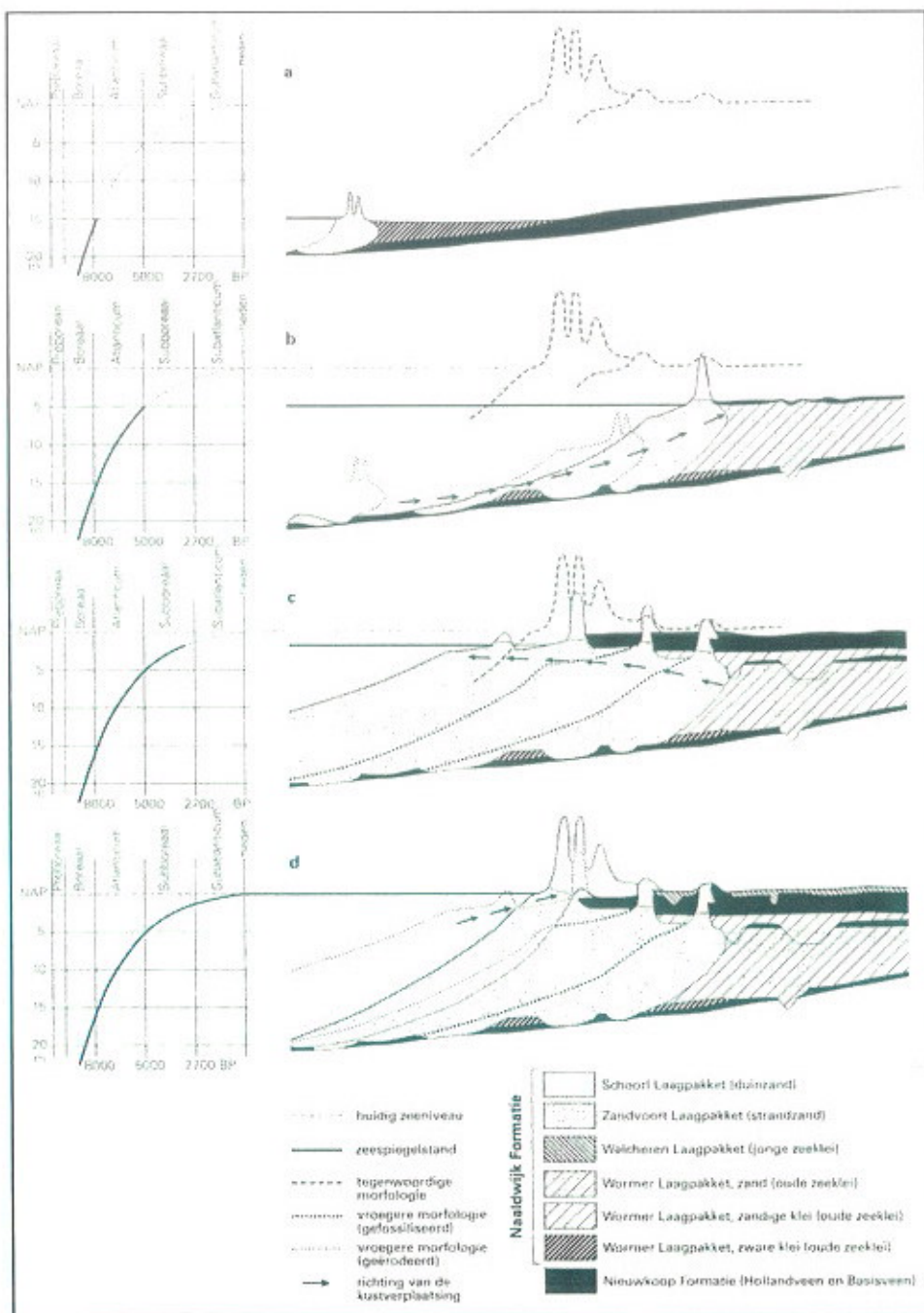
2.2.1. Ontstaansgeschiedenis landschap

Het plangebied is gelegen in het Hollandse duingebied (Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek 2002). Dit duingebied omvat het huidige strand, alle strandwallen en de duinen die aan de oostzijde van het strand in Noord- en Zuid-Holland voorkomen (Berendsen 2005). Aan de zeezijde komen de buitenduinen voor, die ook wel de jonge duinen worden genoemd. Verder landinwaarts liggen lagere en minder reliëfrijke oude duinen.

Het ontstaan van dit duingebied is sterk gerelateerd aan de zeespiegelstijging gedurende het Holoceen (vanaf circa 10.000 jaar geleden). Tijdens een periode van relatief snelle zeespiegelstijging circa 6.000 jaar geleden, ontstonden direct ten westen van de huidige kustlijn de eerste strandwallen. Deze strandwallen zijn door de alsmaar stijgende zeespiegel geërodeerd, terwijl er verder naar het oosten nieuwe strandwallen ontstonden. Omstreeks 5.000 jaar geleden nam de stijging van de zeespiegelstand af en begon de kust zich in westwaartse richting uit te breiden. Gedurende deze uitbreiding werden steeds nieuwere, jongere strandwallen ten westen van de oudere gevormd. De strandwallen sloten de kust af, waardoor er niet langer inbraken van de zee in het achterland konden plaatsvinden. Achter de strandwallen ontstonden rustige en natte omstandigheden, waardoor grote broek- en bosveengebieden (het Hollandveen Laagpakket, de Mulder et al. 2003) ontstonden. De ontwikkeling van de strandwallen langs de West-Nederlandse kust is schematisch weergegeven in figuur 1.

De uitbreiding van de kust duurde voort tot ongeveer 2500 jaar geleden, waarna er geleidelijk weer erosie van de kust optrad (Figuur 1d). Het duingebied dat zich op de strandwallen had ontwikkeld, bleef bestaan. Doordat de verstuiving door begroeiing vrijwel geheel aan banden werd gelegd, veranderde er weinig meer in het reliëf. Voor zover er geen vergravingen hebben plaatsgevonden, zijn op verschillende plaatsen langs de kust de duinen nog in het reliëf te herkennen.

Langs de zuidoostelijke rand van het plangebied loopt een strandwal. De strandwal is een van de meest oostelijk gelegen en bewaard gebleven strandwallen en daarmee een van de oudste strandwallen in het Hollands duingebied.



Figuur 1: Verband tussen de zeespiegelstijging en de vorming en ligging van strandwallen en duinen voor de Hollandse kust (Berendsen 2005). De verschillende geologische formaties in de figuur zijn terug te vinden in De Mulder et al. 2003.

2.2.2. Geomorfologie

Volgens de geomorfologische kaart ligt het plangebied op een ingesloten strandvlakte met of zonder vervlakte duinen (kaartcode 2M40). Langs de zuidoostelijke rand van het plangebied loopt een strandwal (kaartcode 1M49). Volgens de verwachtingskaart voor de gemeenten Lisse, Hillegom en Noordwijkerhout ligt het plangebied in zijn geheel op een strandwal.



2.2.3. Bodem

De bodem van het plangebied staat op de bodemkaart aangegeven als een kalkhoudende enkeerdgrond van matig fijn zand (kaartcode EZ50A). Enkeerdgronden zijn gronden met een humeuze bovengrond die dikker is dan 50 cm. Kalkhoudende enkeerdgronden komen in deze regio voor in gebieden die voor de bloembollenteelt in gebruik zijn geweest. Rond de tweede helft van de 16^e eeuw ontdekte men dat met name de strandwallen gunstige locaties waren voor de bloembollenteelt. In hun oorspronkelijke staat voldeden weinig strandwallen aan de eisen van een homogene zandgrond. Om de benodigde kalkrijke zandgrond met een grondwaterstand van 55 cm beneden maaiveld te creëren, zijn veel strandwallen afgegraven. De strandvlaktes zijn veelal omgespoten of diep omgewerkt.

De humeuze bovengrond van een enkeerdgrond wordt ook wel een toemaakdek genoemd. De ontwikkeling van een dergelijk dek hangt nauw samen met de ontwikkeling van de bloembollenteelt. Zogenaamde toemaak, een mengsel van afval van bollen, stalmest en slootbagger, werd over het land verspreid ten behoeve van de toevoer van voedingsstoffen.

2.3. Hoogte-informatie

De overgang van de strandwal naar de strandvlakte is op het Actueel Hoogtebestand van Nederland niet terug te vinden. Veel percelen in de omgeving van het plangebied lijken te zijn afgegraven. Binnen het plangebied zijn hoogteverschillen te zien die niet natuurlijk ogen. Mogelijk is de zuidrand van het plangebied en het gedeelte onder de bebouwing nog intact terwijl de rest is afgegraven of anderszins omgewerkt (figuur 2).



Figuur 2: Het plangebied op het AHN (bron: www.ahn.nl/kaart)

2.4. Bekende archeologische waarden

Het plangebied staat op de IKAW aangegeven als een gebied met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit komt overeen met een redelijk tot zeer grote kans op archeologische sporen volgens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). De middelhoge waardering is toegekend aan het deel van het plangebied dat op een strandvlakte ligt. De hoge



waardering geldt voor het deel van het plangebied dat op de strandwal ligt. De verwachting geldt voor bewoning vanaf het Neolithicum.

Volgens de verwachtingskaart die is opgesteld voor de gemeenten Lisse, Hillegom en Noordwijkerhout geldt voor het gehele plangebied een middelmatige archeologische verwachting voor resten vanaf het Neolithicum. Langs de westrand van het plangebied komt volgens deze kaart een deels afgegraven strandwal met een kalkloze top voor en in de rest van het plangebied een deels afgegraven strandwal met een kalkrijke top.

Binnen een straal van 500 m rondom het plangebied liggen twee archeologische monumenten. Ongeveer 150 m ten noordoosten van het plangebied ligt een terrein van hoge archeologische waarde (monument 4041, waarneming 17285). Hier bevinden zich de resten van het Huis ter Spekke uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Het kasteel is afgebroken in 1743 en de funderingen zijn mogelijk nog in de bodem aanwezig. Ongeveer 500 m ten zuidoosten van het plangebied ligt een tweede monument: een terrein van zeer hoge archeologische waarde (monument 4042). Op dit terrein bevinden zich de resten van Huis van Dever, een donjon uit de Middeleeuwen, en sporen van bewoning uit de IJzertijd en/of Romeinse tijd.

Er zijn, afgezien van de waarneming die hoort bij Huis ter Spekke, geen vondstmeldingen of waarnemingen gemeld binnen een straal van 500 m rondom het plangebied.

Binnen 500 m is op dezelfde strandwal als het plangebied slechts één ander onderzoek uitgevoerd (onderzoeksmelding 24547). De resultaten hiervan zijn niet gemeld in Archis. Op dezelfde strandvlakte als het plangebied zijn binnen 500 m geen onderzoeken gemeld. Het dichtstbijzijnde onderzoek op de strandvlakte heeft plaatsgevonden op 760 m ten noordoosten van het plangebied (onderzoeksmelding 20146). In alle boringen zijn daar sporen van vergravingen aangetroffen, tot minimaal 60 cm en maximaal 110 cm -mv. Daarnaast werden in geen van de boringen archeologische indicatoren aangetroffen, waardoor vervolgonderzoek niet noodzakelijk werd geacht.

2.5. Historisch landgebruik

Op de kaart uit ca. 1610 lijkt het plangebied al bebouwd te zijn (figuur 2). Op het minuutplan uit begin 19^e eeuw staat het plangebied aangegeven als huis met erf, tuin en weiland. Een tweede gebouw is mogelijk een schuur. Op de topografische kaart uit 1903 staat het plangebied aangegeven als huis met tuin of akker. De naam van het huis is "Grooten Hof". Ten noorden van het plangebied loopt de Zandsloot.

Grotenhof is aangelegd als buitenplaats en werd voor 1765 ook wel Knappenhof genoemd. In de 16^e eeuw stond al een boerenwoning op deze locatie, toebehorend aan dezelfde eigenaar als het Huis ter Spekke. Later is het huis onder andere eigendom geweest van de Amsterdamse familie Six, die de bezittingen uitbreidde van de Achterweg tot aan de Leidsevaart. In het begin van de 19^e eeuw werd het landgoed gesplitst. Een gedeelte kwam bij het nabijgelegen Wassergeest. De gronden van het huis en de tuinen werden een bloembollenwekerij (www.lisse.nl, www.kasteleninzuidholland.nl).



Figuur 3: het plangebied op een kaart uit 1615 (bron: van Berckenrode / Balthasars 1615)

2.6. Conclusie bureauonderzoek en verwachtingmodel

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt verwacht dat het plangebied op de overgang van een strandwal naar een strandvlakte ligt. Indien dit het geval is, kunnen er in het plangebied archeologische resten voorkomen vanaf het Neolithicum. Deze resten kunnen voorkomen in de top van de strandwal.

De kans is het grootst op archeologische resten vanaf de 16^e eeuw die te relateren zijn aan de buitenplaats Grotenhof of een voorganger daarvan. Van deze buitenplaats zijn geen bovengrondse resten meer aanwezig maar mogelijk kunnen er nog wel ondergrondse resten worden aangetroffen.

Het is niet bekend in hoeverre de vestiging van een bloembollenkwekerij op de oorspronkelijke buitenplaats de eventuele ondergrondse archeologische resten zal hebben aangetast. Om de aanwezigheid van een intacte bodemopbouw van een strandwal en een strandvlakte of de mate van verstoring van de bodem te toetsen, alsmede vast te stellen of archeologische indicatoren aanwezig zijn, dient er een verkennend veldonderzoek te worden uitgevoerd.

3. Veldonderzoek

3.1. Onderzoekshypothese en onderzoeksopzet

Het doel van het verkennend veldonderzoek is om de in het bureauonderzoek opgestelde specifieke archeologische verwachting te onderbouwen of, zo nodig, aan te passen. Tijdens het veldonderzoek wordt vastgesteld waar de oorspronkelijke bodemopbouw intact gebleven is en waar zij verstoord is. Daarnaast wordt vastgesteld of het bodemprofiel en eventuele archeologische indicatoren aanleiding geven te veronderstellen dat archeologische resten aanwezig kunnen zijn in het plangebied. Het veldonderzoek bestaat uit een booronderzoek. Een veldkartering is niet uitgevoerd omdat het plangebied deels begroeid was met gras en deels bedekt was met slooppuin en waarnemingen aan de oppervlakte dus nergens mogelijk waren.

3.2. Werkwijze

In het plangebied aan de Achterweg-Zuid zijn tien boringen gezet (bijlagen 3 en 4), waarvan negen met een diepte van 2,0 m en één met een diepte van 4,0 m. Deze boringen zijn verdeeld over de gebieden die verstoord zullen worden als gevolg van toekomstige graafwerkzaamheden ten behoeve van de geplande bebouwing. Er is gebruik gemaakt van een Edelmanboor met een diameter van 10 cm. De boringen zijn beschreven volgens de Archeologische Standaard Boorbeschrijving (College voor de Archeologische Kwaliteit 2005) met behulp van een veldcomputer en het programma Boormanager van I.T. Works. De locaties van de boringen (x- en y-waarden) zijn ingemeten vanuit de topografie. De hoogtes van de boringen (z-waarden) zijn bepaald aan de hand van het AHN en aangevuld met veldgegevens. De opgeboorde monsters zijn in het veld met de hand onderzocht op de mogelijke aanwezigheid van archeologische indicatoren (zoals aardewerk, baksteen, vuursteen, huttenleem en bot).

3.3. Resultaten

3.3.1. Lithologie, geologie en bodemopbouw

De diepe ondergrond van het plangebied, vanaf 60 à 150 cm, bestaat uit kalkrijk lichtgrijs tot grijsbruin zwak siltig zand met sporen van schelpen. Dit zand maakt deel uit van strandafzettingen, die zich bij de uitbreiding van de kust tussen 5000 en 2500 jaar geleden hebben gevormd. In de top van het kalkrijke zandpakket zijn geen sporen van bodemvorming waar te nemen.

In boringen 3 en 9 is op het kalkrijke zand een laag kalkloos zand aangetroffen. Mogelijk gaat het hier om resten van oude duinen. In de top van het kalkloze zand zijn eveneens geen sporen van bodemvorming aangetroffen. In boringen 5 en 6 bestaat de ondergrond, vanaf 80 à 100 cm, uit kalkloos zwak siltig zand. Dit is waarschijnlijk de strandwal. Op het AHN is te zien dat deze boringen (nummers 3, 5, 6 en 9) zijn gezet in een deel van het plangebied dat hoger (40 tot 100 cm) ligt dan de rest van het plangebied. In boring 6 zijn in de top van de strandwal geen sporen van bodemvorming te herkennen. In boring 6 bestaan de bovenste lagen van de strandwal echter uit donkerbruin humeus zand. Dit zou aan kunnen geven dat de strandwal hier nog intact is.

De top van het bodemprofiel wordt in alle boringen gevormd door een pakket humeus zand dat circa 50 tot 150 cm dik is. Dit zandpakket heeft veelal een geroerd uiterlijk en bevat sporen van wortels en fragmenten van baksteen en ander puin. In boringen 1, 3, 5 en 6 is deze verstoring te wijten aan sloopactiviteiten die hier hebben plaats gevonden. Sporen van sloop waren hier duidelijk te zien in de vorm van een onbegroeide puinlaag aan het oppervlak. In de overige boringen is het zanddek mogelijk verstoord geraakt door activiteiten gerelateerd aan bollenteelt of door de sloop van vroegere bebouwing. Alleen in boringen 8 en 10 zijn geen sporen van verstoringen aangetroffen.

In boring 2 is tussen 100 en 150 cm een laag zwarte slib aangetroffen. Mogelijk gaat het hier om een voormalige waterbodem. Ook in boring 6 is een zwarte plakkerige laag aangetroffen tussen 80 en 100 cm –mv die mogelijk als voormalige waterbodem geïnterpreteerd kan worden. Mogelijk zijn deze lagen te relateren aan sloten of vijvers die bij de buitenplaats hoorden.



3.3.2. Archeologische indicatoren

In boring 4 zijn in de bovenste 50 cm een fragment van roodbakkerd aardewerk met loodglazuur en een pijpenkop aangetroffen. Beide zijn te dateren in de 18^e of 19^e eeuw. Deze datering komt ruimschoots overeen met de historisch bekende bewoningsperiode van het plangebied.

3.4. Interpretatie

Het plangebied lijkt op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek te liggen op een van de oudst bewaard gebleven strandwallen en -vlaktes (paragraaf 1.1). De strandwal en strandvlakte hebben vermoedelijk in de periode voor en aan het begin van de sterke veengroei (circa 3.000 voor Chr.) een potentiële vestigingslocatie gevormd voor (permanente) bewoning. Ten gevolge van de versterking in het plangebied is de exacte landschappelijke ligging niet exact vast te stellen. Het plangebied ligt waarschijnlijk grotendeels op de strandwal. Voor de ligging op een strandvlakte zijn in geen van de boringen aanwijzingen aangetroffen.

In de hoger gelegen delen waar de strandwal nog (deels) intact is aangetroffen, kunnen nog oudere archeologische waarden worden aangetroffen. De kans dat er in de lager gelegen delen van het plangebied, waar de versterkingen reiken tot in het strandzand, nog intacte oudere archeologische waarden aanwezig zijn is klein. Wat niet uitgesloten kan worden, is dat er nog resten van de voormalige buitenplaats in de ondergrond aanwezig zijn.

De versterkingen die in de boringen zijn aangetroffen kunnen mogelijk (deels) gerelateerd worden aan deze vroegere bebouwing, die mogelijk dateert vanaf de 16^e eeuw. Het onderzoek heeft verder geen directe aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van dergelijke resten.



4. Conclusies en aanbevelingen

In opdracht van dhr. drs. J.N.M. Zwaan is in juli 2008 een archeologisch onderzoek, bestaand uit een bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) verkennende fase uitgevoerd in verband met de geplande (her)ontwikkeling van het plangebied aan de Achterweg-Zuid 56 in Lisse, gemeente Lisse.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied deel uitmaakt van de voormalige buitenplaats Grotenhof. De eerste bewoning op deze locatie dateert minimaal vanaf de 16^e eeuw. Daarnaast zou het plangebied op de overgang van een strandvlakte naar een strandwal liggen, waardoor er een kans bestond op bewoningsresten vanaf het Neolithicum. De AHN geeft aanleiding te veronderstellen, dat een deel van het plangebied is afgegraven.

Het veldonderzoek heeft aangetoond dat het plangebied waarschijnlijk grotendeels ter plaatse van de strandwal ligt, zoals is aangegeven op de verwachtingskaart voor de gemeenten Lisse, Hillegom en Noordwijkerhout. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor een ligging op een strandvlakte. Hoewel in de boringen een groot deel van de bodemopbouw verstoord is gebleken, lijkt - op basis van de boringen en het AHN - langs de zuidrand en in het centrum van het plangebied nog een (deels) intacte strandwal aanwezig te zijn. Hier kunnen mogelijk nog archeologische resten vanaf het Neolithicum worden aangetroffen. Daarnaast kan er niet worden uitgesloten dat er nog resten in de bodem aanwezig zijn die te relateren zijn aan de buitenplaats Grotenhof of eventuele voorgangers.

4.1. Beantwoording vraagstelling

- *Wat is de fysiek-landschappelijke ligging van de locatie?*

Het plangebied ligt waarschijnlijk grotendeels ter plaatse van een strandwal. Aanwijzingen voor een strandvlakte zijn in de boringen niet aangetroffen.

- *Hoe is de bodemopbouw in het plangebied en in welke mate is deze nog als intact te beschouwen?*

Onder in de meeste boringen is kalkrijk strandzand met schelpenresten aangetroffen. Dit is geïnterpreteerd als een strandwalafzetting. In boringen 3 en 9 is daarop een laag kalkloos zand aangetroffen, die afkomstig kan zijn van de oude duinen. In alle boringen behalve in de boringen 8 en 10 is de bovenste 60 à 150 cm van het bodemprofiel verstoord geraakt.

- *Zijn er archeologische waarden aanwezig in het plangebied?*

Op enkele vondsten uit de 18^e of 19^e eeuw na zijn in het plangebied geen archeologische indicatoren aangetroffen. Eventueel aanwezige oudere archeologische resten kunnen zich bevinden in een gedeelte van het plangebied waar intacte strandwalafzettingen aangetroffen zijn. Waar de verstoringen reiken tot in de strandafzettingen worden geen oudere archeologische resten verwacht. De aanwezigheid van resten vanaf de 16^e eeuw die te relateren zijn aan de buitenplaats is daarnaast niet uit te sluiten.

- *Wat is de diepteligging van eventueel aanwezige archeologische resten?*

Vondsten uit de 18^e en 19^e eeuw zijn aangetroffen in de bovenste 50 cm van de bodem. Eventueel aanwezige oudere archeologische resten kunnen zich bevinden in de top van de intacte strandwalafzettingen die in een gedeelte van het plangebied aangetroffen zijn. De aanwezigheid van resten vanaf de 16^e eeuw die te relateren zijn aan de buitenplaats is daarnaast niet uit te sluiten.

- *Wat is de specifieke archeologische verwachting van het plangebied en wordt deze bij het veldonderzoek bevestigd?*

Voor het plangebied bestond een middelhoge tot hoge archeologische verwachting voor archeologische resten vanaf het Neolithicum op basis van de ligging deels op een strandvlakte en deels op een strandwal. Het onderzoek heeft aangetoond dat het plangebied waarschijnlijk grotendeels ter plaatse van een strandwal ligt. Alleen langs de zuidrand en in het centrum van het



plangebied is de bodemopbouw van deze strandwal (deels) intact. Voor dit gedeelte van het plangebied blijft de hoge verwachting bestaan. De noordwestelijk hoek en de noordoostelijke hoek van het plangebied zijn verstoord geraakt tot in het strandzand, waardoor hier een lage verwachting geldt. Wel zouden hier mogelijk nog resten van bewoning vanaf de 16^e eeuw, te relateren aan de buitenplaats, aanwezig kunnen zijn.

- *In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden?*

Ter plaatse van het in bijlage 3 aangegeven gebied met een hoge verwachtingswaarde worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd indien graafwerkzaamheden dieper reiken dan 50 cm beneden het maaiveld. In de rest van het plangebied zijn waarschijnlijk geen oudere archeologische resten aanwezig. De aanwezigheid van resten vanaf de 16^e eeuw kan echter niet worden uitgesloten.

- *Kan aantasting van het bodemarchief voorkomen worden door planaanpassing?*

Mogelijk kan aantasting van het bodemarchief worden voorkomen door de toekomstige bebouwing exact binnen de bouwcontouren van de voormalige bebouwing te situeren. In dat geval wordt echter wel aanbevolen het uitgraven van de bouwput archeologisch te laten begeleiden, teneinde vast te kunnen stellen dat geen resten van oudere bebouwing (terug gaand tot de 16^e eeuw) verstoord worden.

4.2. Aanbevelingen

Tijdens het veldonderzoek is geconstateerd dat het plangebied grotendeels op een strandwal ligt. Het AHN en de boringen geven aan dat de natuurlijke bodemopbouw van de strandwal plaatselijk nog intact is.

Op basis van de resultaten van het Inventariserend Veldonderzoek wordt geadviseerd om ter plaatse van de min of meer intacte delen van de strandwal een archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van proefputten of proefsleuven om vast te stellen of er nog archeologische resten uit de periode vanaf het Neolithicum aanwezig kunnen zijn. De min of meer intacte delen van de strandwal staan in bijlage 3 aangegeven als gebied met een hoge verwachting.

In de rest van het plangebied wordt aanbevolen om een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een archeologische begeleiding te laten uitvoeren wanneer daar graafwerkzaamheden plaats gaan vinden. Deze archeologische begeleiding dient gericht te zijn op het opsporen van eventuele resten van de voormalige buitenplaats die nog in de ondergrond aanwezig kunnen zijn.

NB. Voor alle gravende onderzoeken, waaronder proefsleuven en archeologische begeleidingen, dient voorafgaand aan de uitvoering van het onderzoek een Programma van Eisen geschreven te worden. Dit Programma van Eisen moet goedgekeurd worden door de bevoegde overheid (de provincie Zuid-Holland) alvorens met het onderzoek kan worden begonnen. Houd er rekening mee dat de goedkeuring ongeveer zes weken in beslag neemt.

4.3. Betrouwbaarheid

Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het archeologisch onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet gegarandeerd worden.

Lijst van afkortingen en begrippen

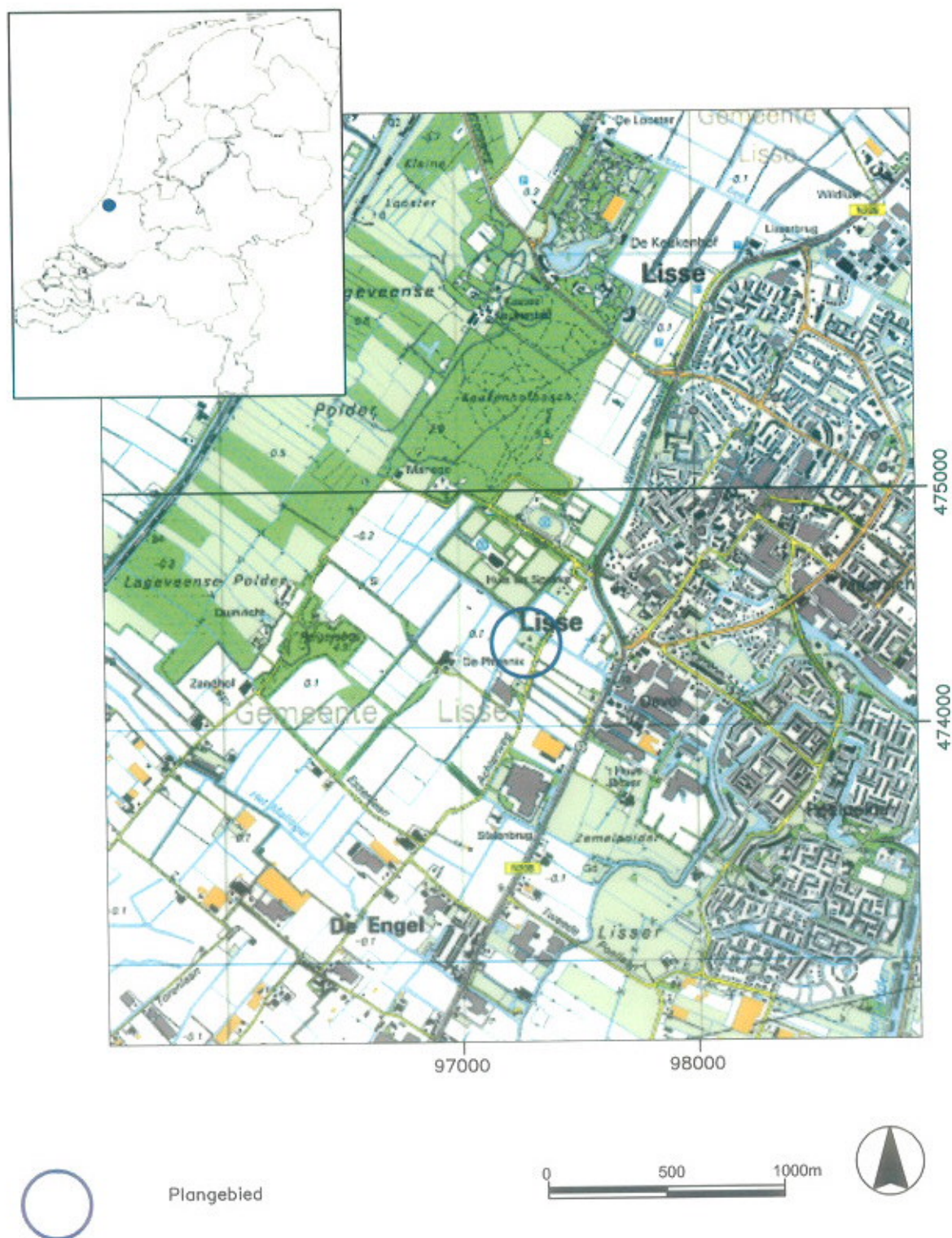
Afkortingen

AMK	Archeologische Monumenten Kaart
Archis	Archeologisch Informatie Systeem
CHS	Cultuurhistorische Hoofdstructuur
IKAW	Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden
KNA	Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie
mv	maaiveld (het landoppervlak)
NAP	Normaal Amsterdams Peil
PvA	Plan van Aanpak
PvE	Programma van Eisen
RACM	Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten

Verklarende woordenlijst

antropogeen	door menselijke activiteit veroorzaakt of gemaakt
Edelmanboor	een handboor voor bodemonderzoek
eerdgrond	grond met een humushoudende minerale bovengrond van meer dan 50 cm, ontstaan door invloed van de mens, vaak gaat het om een esdek
Hollandveen	Holocene formatie, ontstaan tussen 3500 en 1500 voor Chr.
horizont	kenmerkende laag binnen de bodemvorming
humeus	organische stoffen bevattend; bestaande uit resten van planten en dieren in de bodem
silt	zeer fijn sediment met grootte 0,002-0,063 mm
strandvlakte	groot vlak zandig gebied tussen twee strandwallen
strandwal	langs de kust gevormde langgerekte zandrug die uitsteekt boven het gemiddelde hoogwaterniveau; geeft in Nederland de oude ligging van de kustlijn weer
vaaggrond	grond zonder duidelijke tekenen van bodemvorming
zavel	grondsoort die tussen 8 en 25% klei (deeltjes kleiner dan 0,002 mm) bevat

Bijlage 1: Topografische kaart

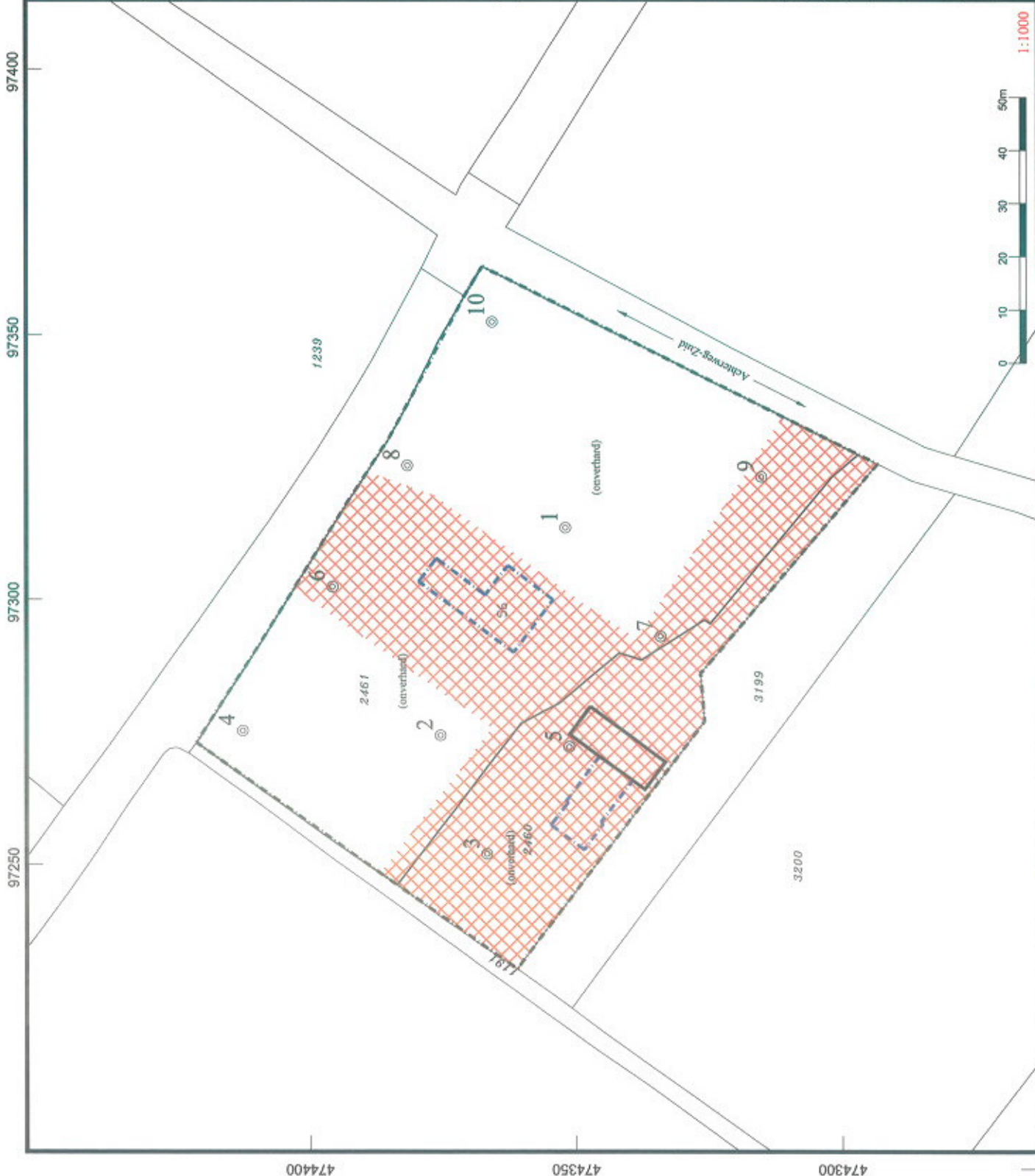


Bijlage 2: Archis-informatie

bron: Archis II (RACM).

Bijlage 3: Boorlocatiekaart





LOCATIE



- X
- ⊙ boring
 - begrenzing onderzoekslocatie
 - bebouwing
 - - - - - gesloopte bebouwing
 - XXXX hoge archeologische verwachting
 - B2461 kadastrale nummers
 - 56 huisnummer

REV.	DATE	NAAM	OMSCHRIJVING
0	2008-04	BOB	SITUATIEKENNING

SCHAAAL:
1:1000
1:5000
FORMAAT:
A4

Becker & Van de Graaf
archeologie op maat

SAGRAVENBURGSEWEG 31, POSTBUS 124, 3200 AC NOORDWIJK
TEL: 011-3326888, FAX: 011-4855524, E-MAIL: info@becker-vandegraaf.nl

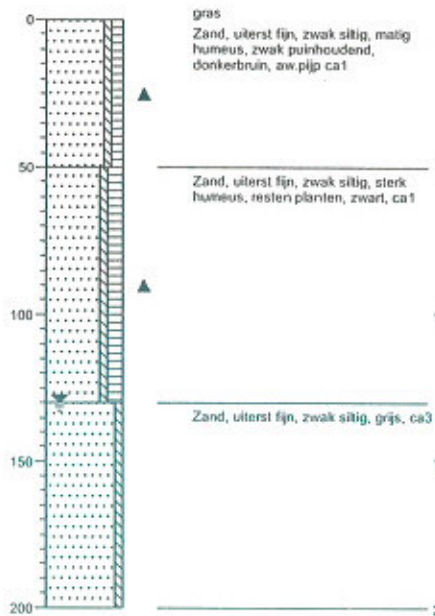
OMSCHRIJVING
ACHTERWEG-ZUID 56 TE LISSE

PROJECT NR.
08050208 / 30027

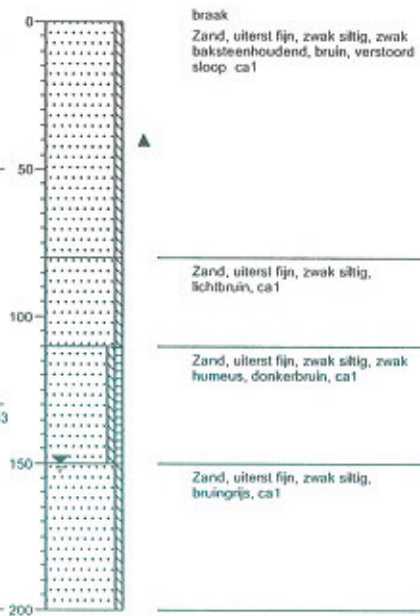
Bijlage 4: Boorbeschrijvingen

Boring: 04

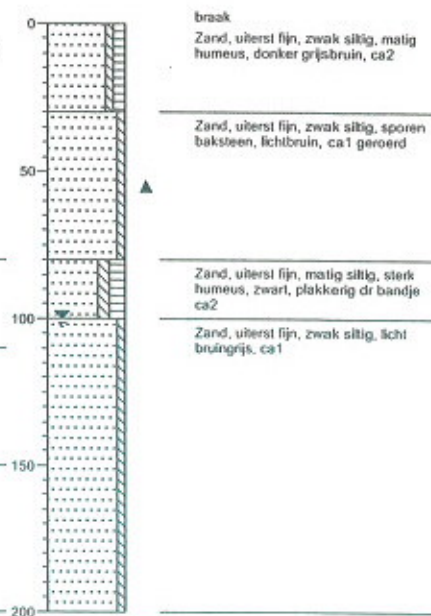
Datum: 22-7-2008
X: 97275
Y: 474414
Maaiveld [m]: -0,5
GWS: 130
Opmerking:

**Boring: 05**

Datum: 22-7-2008
X: 97272
Y: 474352
Maaiveld [m]: 0,4
GWS: 150
Opmerking:

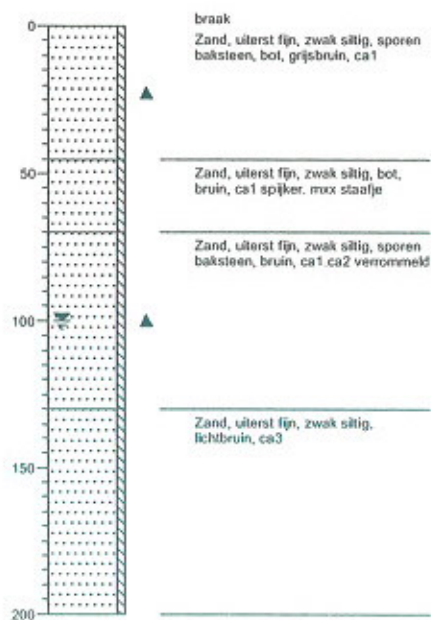
**Boring: 06**

Datum: 22-7-2008
X: 97302
Y: 474397
Maaiveld [m]: 0,2
GWS: 100
Opmerking:

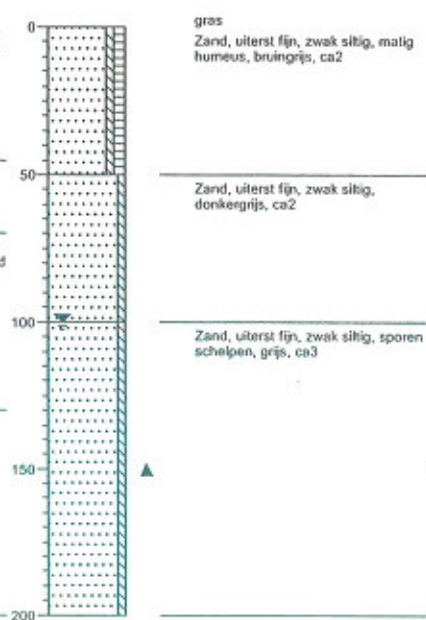


Boring: 07

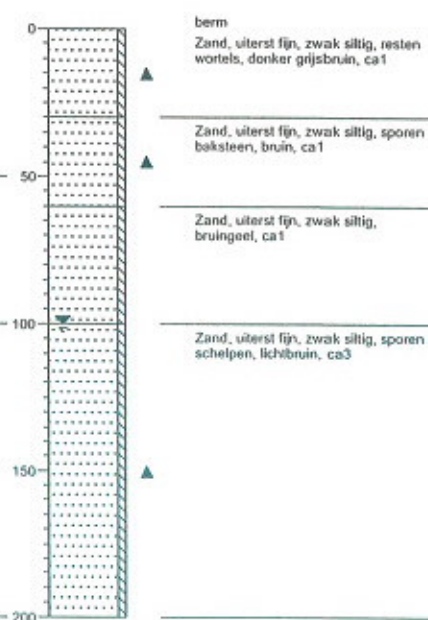
Datum: 22-7-2008
X: 97294
Y: 474335
Maaiveld [m]: 0,3
GWS: 100
Opmerking:

**Boring: 08**

Datum: 22-7-2008
X: 97326
Y: 474383
Maaiveld [m]: -0,7
GWS: 100
Opmerking:

**Boring: 09**

Datum: 22-7-2008
X: 97323
Y: 474316
Maaiveld [m]: 0
GWS: 100
Opmerking:



Boring: 10

Datum: 22-7-2008

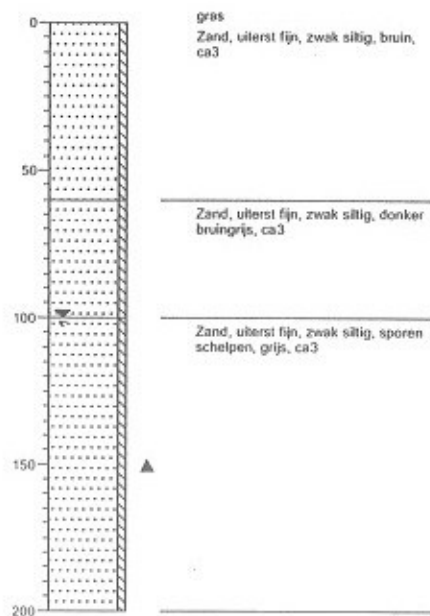
X: 97353

Y: 474367

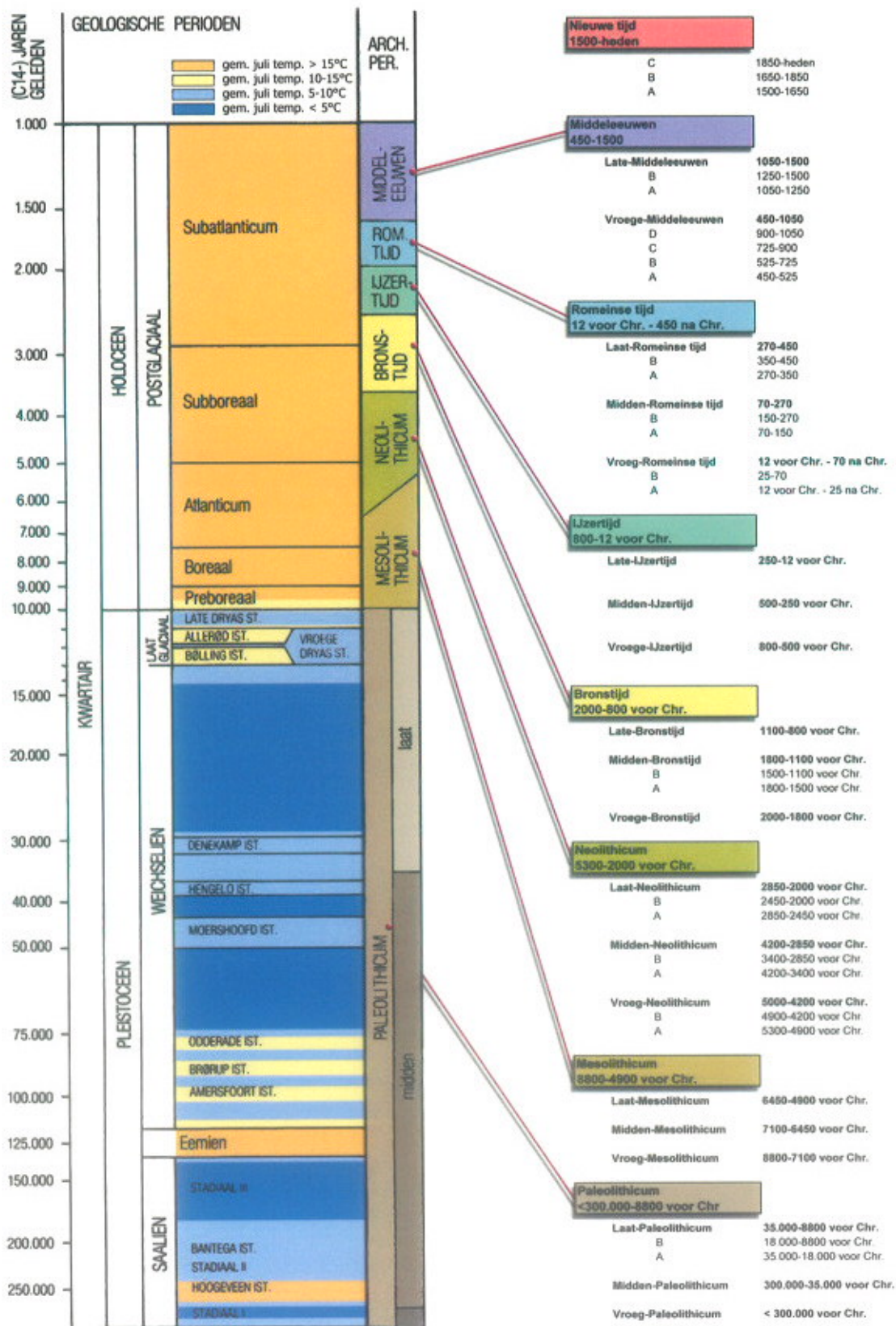
Maalveld [m]

GWS: -0,2

Opmerking:



Bijlage 5: Periodentabel



Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend
Veldonderzoek, verkennende fase

Achterweg-Zuid 56, Lisse
Gemeente Lisse

IDDS Archeologie rapport 1554

Colofon

Projectnummer	37610313/57037
In opdracht van	dhr. J. Zwaan
Auteurs	drs. A.M.H.C. Koekkelkoren, drs. S. Moerman
Redactie	dr. A.W.E. Wilbers
Versie	1.4
Status	concept

Autorisatie

dhr. A.W.E. Wilbers	Senior Prospector	27-6-2013	
---------------------	-------------------	-----------	--

Goedkeuring

	Gemeente Lisse		
--	----------------	--	--

© IDDS Archeologie
Noordwijk, juni 2013
ISSN 2212-9650

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

SAMENVATTING:

In opdracht van dhr. J. Zwaan zijn in juni 2013 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd in verband met de geplande (her)ontwikkeling van het plangebied aan de Achterweg Zuid 56 in Lisse, gemeente Lisse.

Het onderzoek heeft uitgewezen dat de bodemopbouw in het plangebied niet meer intact is, maar volledig is verstoord door bollenteelt. De verwachting voor archeologische resten vanaf het Neolithicum in de top van de strandwal wordt bijgesteld naar een lage verwachting.

Er wordt daarom geen vervolgonderzoek geadviseerd.

INHOUDSOPGAVE:

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS VAN HET PLANGEBIED.....	4
1. INLEIDING	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Doel- en vraagstelling van het onderzoek.....	5
1.3. Ligging van het plan- en onderzoeksgebied	5
2. BUREAUONDERZOEK	7
2.1. Werkwijze	7
2.2. Geologie, geomorfologie en bodem.....	7
2.3. Archeologische en ondergrondse bouwhistorische waarden	10
2.4. Historische situatie en mogelijke verstoringen.....	10
2.5. Gespecificeerd verwachtingsmodel	11
3. VELDONDERZOEK.....	12
3.1. Onderzoekshypothese en onderzoeksopzet	12
3.2. Werkwijze	12
3.3. Resultaten	12
3.4. Interpretatie	13
4. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN.....	14
4.1. Beantwoording vraagstelling	14
4.2. Aanbevelingen	14
4.3. Betrouwbaarheid	15
GERAADPLEEGDE BRONNEN	16
LIJST VAN AFKORTINGEN EN BEGRIPPEN	17
BIJLAGEN	
1. Topografische kaart	
2. Archis-informatie	
3. Boorlocatiekaart	
4. Boorbeschrijvingen	
5. Periodentabel	

Administratieve gegevens van het plangebied

<i>Onderzoeksmeldingsnummer</i>	57037
<i>Toponiem</i>	Achterweg Zuid 56
<i>Plaats</i>	Lisse
<i>Gemeente</i>	Lisse
<i>Kadastrale aanduiding</i>	Lisse B 3199
<i>Provincie</i>	Zuid-Holland
<i>Kaartblad</i>	30F
<i>Coördinaten</i> Centrum Hoekpunten	97.275/474.320 97.248/474.342 (n) 97.304/474.306 (zo) 97.301/474.300 (z) 97.246/474.335 (nw)
<i>Oppervlakte</i>	Circa 500 m ²
<i>Onderzoekskader</i>	Omgevingsvergunning
<i>Uitvoerder</i>	IDDS Archeologie Contactpersoon: mw. A.M.H.C. Koekkelkoren Postbus 126 2200 AC Noordwijk (ZH) Tel: 071-4028586 E-mail: akoekkelkoren@ids.nl
<i>Bevoegde overheid</i>	Gemeente Lisse Postbus 200 2160 AE Lisse Tel: 025-2433222
<i>Adviseur namens de bevoegde overheid</i>	Gemeente Katwijk Contactpersoon: dhr. B. Voormolen E-mail: b.voormolen@katwijk.nl
<i>Beheer en plaats van documentatie</i>	Provinciaal Depot voor Bodemvondsten van de provincie Zuid-Holland
<i>Uitvoeringsdatum veldwerk</i>	maandag 3 juni 2013

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In opdracht van dhr. J. Zwaan heeft IDDS Archeologie in juni 2013 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd aan de Achterweg Zuid 56 in Lisse, gemeente Lisse. De aanleiding voor dit onderzoek is de aanleg van een sloot in het zuidwesten van het perceel. De kans bestaat dat eventueel aanwezige archeologische waarden hierdoor verstoord dan wel vernietigd zullen worden. Het gemeentelijk beleid schrijft voor dat voor de geplande ingrepen een archeologisch onderzoek nodig is.

1.2. Doel- en vraagstelling van het onderzoek

De doelstelling van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Dit gebeurt aan de hand van bestaande bronnen over bekende en verwachte archeologische waarden binnen het plangebied. Het doel van het verkennende veldonderzoek is het toetsen en zo nodig aanvullen van de gespecificeerde verwachting. Daarnaast wordt inzicht verkregen in de vormeenheden van het landschap in het plangebied, voor zover deze vormeenheden van invloed kunnen zijn geweest op de bruikbaarheid van de locatie door de mens in het verleden. Op basis van de resultaten van het onderzoek kunnen kansarme zones van het plangebied worden uitgesloten en kansrijke zones worden geselecteerd voor behoud of voor vervolgonderzoek. Om deze doelstelling te kunnen realiseren, wordt op de volgende vragen een antwoord gegeven (Koekkelkoren / Wilbers 2013):

- Wat is de fysiek-landschappelijke ligging van de locatie?
- Hoe is de bodemopbouw in het plangebied en in welke mate is deze nog als intact te beschouwen?
- Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied? Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?
- Wat is de specifieke archeologische verwachting van het plangebied en wordt deze bij het veldonderzoek bevestigd?
- Hoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, kunnen er toch archeologische indicatoren worden aangetroffen. Indien deze worden aangetroffen, dan gelden tevens de volgende vragen: wat is de verticale en horizontale ligging van de aangetroffen indicatoren, wat is de datering en wat is de invloed van deze vondsten op de archeologische verwachting van het plangebied?
- In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen bodemversturende werkzaamheden?

Het archeologisch bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek zijn uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 3.2 (Centraal College van Deskundigen 2010).

Voor de in dit rapport gebruikte geologische en archeologische tijdsaanduidingen wordt verwezen naar Bijlage 5. Afkortingen en enkele vaktermen worden achterin dit rapport uitgelegd (zie lijst van afkortingen en begrippen).

1.3. Ligging van het plan- en onderzoeksgebied

De ligging van het (her) in te richten gebied, ofwel het plangebied, is weergegeven in Bijlage 1. Het plangebied ligt in het westen van het perceel van Achterweg Zuid 56, ten zuidwesten van de bebouwde kom van Lisse. Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 500 m² en een gemiddelde maaiveldhoogte van 0 m NAP. De exacte ligging en contouren van het plangebied zijn nader weergegeven in Bijlage 3 en Figuur 1.

Om tot een gespecificeerde verwachting voor het plangebied te komen, is niet alleen gekeken naar bekende gegevens over het plangebied zelf maar ook naar de omgeving. Voor het totale onderzochte gebied, oftewel het onderzoeksgebied, is als begrenzing een straal van 200 m rondom het plangebied gekozen. De straal van 200 m is dusdanig gekozen dat de ligging van het plangebied ten opzichte van de Achterweg en het landschap bij het onderzoek wordt betrokken.



Figuur 1. Het plangebied (rood omlijnd) op een luchtfoto uit 2010 (bron: Bing Maps).

2. Bureauonderzoek

2.1. Werkwijze

Tijdens het bureauonderzoek zijn gegevens verzameld over het onderzoeksgebied. Er is gekeken naar bekende archeologische en ondergrondse bouwhistorische waarden, uitgevoerde archeologische onderzoeken, de fysieke kenmerken van het oude en huidige landschap en naar informatie over bodemverstoringen. Er is gebruik gemaakt van de verwachtingskaart van de gemeente Lisse en van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zuid-Holland. Daarnaast is er gekeken naar de landelijke verwachtingskaart (de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden; IKAW) en naar het Archeologisch Informatie Systeem (Archis II) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Aanvullende historische informatie is verkregen uit beschikbaar historisch kaartmateriaal, waaronder het Minuutplan van begin 19^e eeuw en enkele historische topografische kaarten (watwaswaar.nl), en via de website van de Atlas Leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl).

Om inzicht te krijgen in de opbouw en ontwikkeling van het landschap is onder andere gebruik gemaakt van de bodemkaart van Nederland (Stichting voor Bodemkartering 1982) en de geomorfologische kaart van Nederland (DLO-Staring Centrum / Rijks Geologische Dienst 1994). Daarnaast is gebruik gemaakt van het Actueel Hoogtebestand van Nederland (AHN; www.ahn.nl).

Voor informatie omtrent bodemsaneringen en ontgrondingenvergunningen is het Bodemloket (www.bodemloket.nl) geraadpleegd. Om de ligging van kabels en leidingen in het plangebied te bepalen, is een KLIC-melding gedaan. Deze gegevens zijn aangevuld met informatie uit onderzoeksrapporten en achtergrondliteratuur (zie literatuurlijst).

2.2. Geologie, geomorfologie en bodem

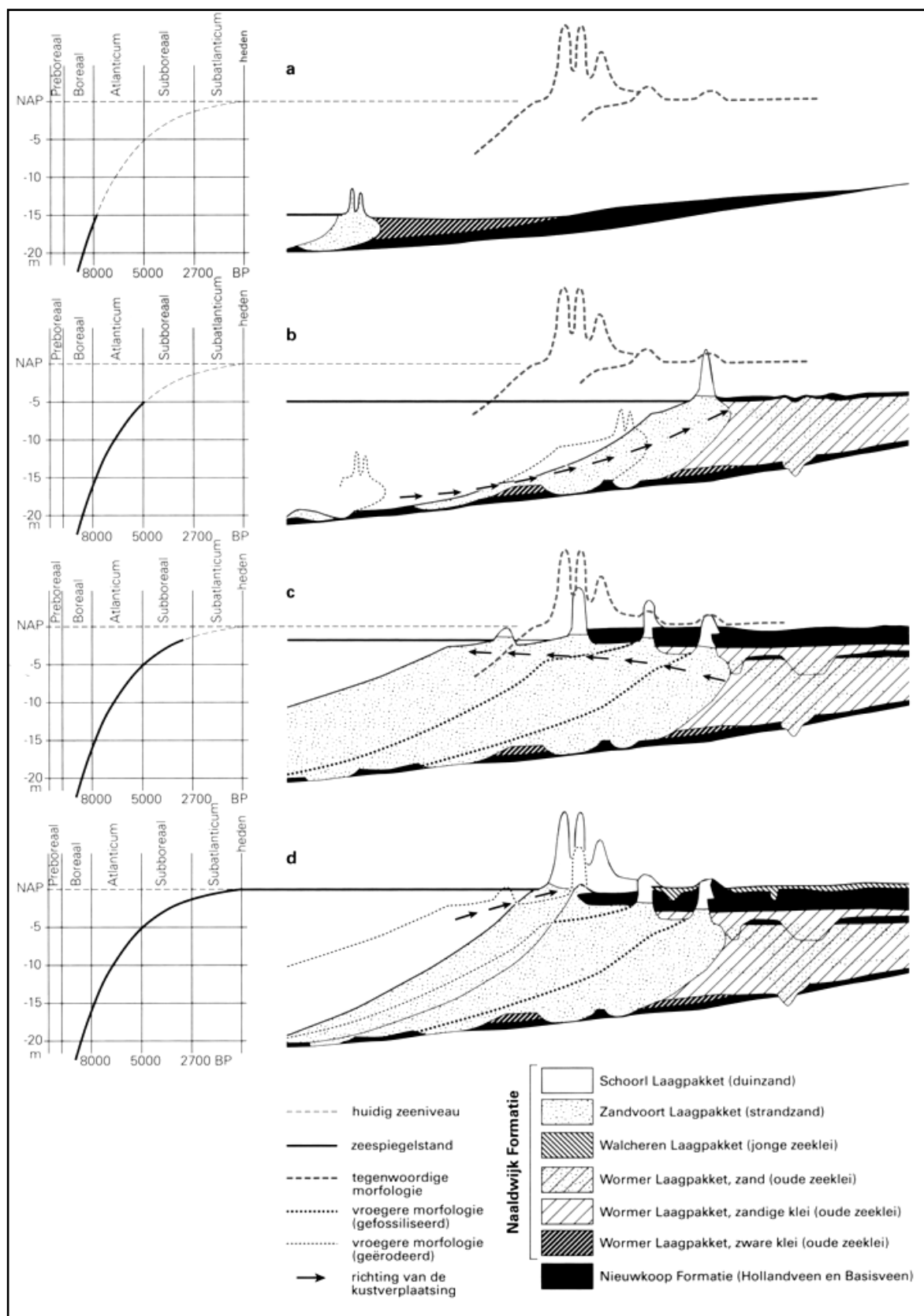
2.2.1. Ontstaansgeschiedenis landschap

Het plangebied is gelegen in het Hollandse duingebied (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed 2009). Dit duingebied omvat het huidige strand, alle strandwallen, -vlakten en de duinen die aan de oostzijde van het strand voorkomen in Noord- en Zuid-Holland (Berendsen 2005). Aan de zeezijde komen de buitenduinen voor, die ook wel de jonge duinen worden genoemd. Verder landinwaarts liggen de lagere en minder reliëfrijke oude duinen.

Het ontstaan van het duingebied, schematisch weergegeven in Figuur 2, is sterk gerelateerd aan de zeespiegelstijging gedurende het Holoceen (vanaf circa 9500 voor Chr.). Tijdens een periode van relatief snelle zeespiegelstijging die tot circa 4500-4000 voor Chr. duurde, bestond de kust van Nederland uit een uitgebreid waddengebied met zandbanken en -platen die gescheiden werden door grote getijdegeulen. Dit waddengebied werd gedeeltelijk afgeschermd van de open zee door een reeks eilanden. Deze eilanden en het waddengebied werden als gevolg van de alomtegenwoordig stijgende zeespiegel geleidelijk omgewerkt en steeds verder naar het oosten verplaatst (Figuur 2a en Figuur 2b).

Vanaf 4500-4000 voor Chr. nam de stijging van de zeespiegelstand sterk af en kwam de oostwaartse verplaatsing van de eilanden tot stilstand. Vanuit de Noordzee en de grote rivieren werden grote hoeveelheden zand aangevoerd, waardoor de getijdegeulen geleidelijk verzandden en de reeks eilanden aan elkaar groeide tot een strandwal. Achter de strandwallen had grootschalige veenvorming plaats, waarbij het Hollandveen Laagpakket werd gevormd (de Mulder *et al.* 2003).

Tot ongeveer 0-100 na Chr. bleef de grote aanvoer van zand in stand, waardoor de kustlijn steeds verder westwaarts uitbreidde (Figuur 2c). Bij die uitbreiding werden afwisselend strandvlaktes en strandwallen gevormd. Strandvlakten werden gevormd gedurende perioden (van tientallen tot honderden jaren) met gemiddeld een kleiner aantal of minder hevige stormen. Het strand werd langzaam breder en op de hogere delen die alleen tijdens springvloed en zware storm onder water stonden, kon zich vegetatie (gras en struiken) vestigen en vormden zich kleine solitaire duinen. In perioden met meer en/of hevigere stormen werd het door de zee aangevoerde zand boven de vloedlijn op het strand hoog opgeworpen in een rug, een strandwal.



Figuur 2: Verband tussen de zeespiegelstijging en de vorming en ligging van strandwallen en duinen voor de Hollandse kust (Berendsen 2005). De verschillende geologische formaties in de figuur zijn terug te vinden in De Mulder et al. 2003.

Deze strandwallen sloten de strandvlakten af voor overstromingen door de zee. Op de strandwallen kwam nauwelijks begroeiing voor waardoor de wind vrij spel had. Door verstuvings konden er bovenop de strandwallen (oude) duinen ontstaan (van der Valk 1996).

Door de voortgaande zeespiegelstijging lagen de strandwallen in westelijke richting steeds hoger ten opzichte van NAP dan oudere strandwallen. Ook het grondwaterniveau steeg als gevolg van de zeespiegelstijging, waardoor de strandvlaktes (de gebieden tussen de strandwallen) natter werden en er veenvorming kon optreden.

Vanaf ongeveer 200-300 na Chr. geleiden nam de snelheid van de zeespiegelstijging nog verder af, werd er minder zand aangevoerd uit de Noordzee en werden verschillende riviermondingen inactief. Door golfwerking en in mindere mate het getij werden een deel van de strandwallen en de buiten de kustlijn uitstekende delta's van de Maas, Rijn en Oude Rijn geërodeerd (Figuur 2d). Het bij deze erosie vrijkomende zand werd door de wind opgeblazen in een brede zone met jonge duinen die voor een groot deel de oudere strandwallen en strandvlaktes bedekken.

Vanaf de tweede helft van de 16^e eeuw ontdekte men dat de strandwallen gunstige locaties waren voor de bloembollenteelt¹. In hun oorspronkelijke staat voldeden echter weinig strandwallen aan de eisen van een homogene kalkrijke zandgrond met een grondwaterstand van 55 cm beneden maaiveld. Om de gronden geschikt te maken werden strandwallen afgegraven en werd het kalkrijke zand uit de ondergrond omhoog gehaald.

Naast de strandwallen werden op verschillende plaatsen ook de strandvlaktes tussen de strandwallen verbeterd om bloembollenvelden te creëren. Deze gronden, waar het kalkrijke zand onder een laag veen of klei voorkwam, zijn vaak ernstig vergraven. Grondverbetering heeft in deze gevallen plaatsgevonden door middel van diepdelfen en/of omspuiten. Bij diepdelfen werd de grond afgegraven tot op het kalkrijke zand, dat vervolgens werd opgegraven en op het maaiveld werd neergelegd. Bij omspuiten werd eerst een gat gegraven, waarna met een zuiger zand omhoog werd gespoten en op het land achter de zuiger werd neergelegd. Zo kon voor de bollenteelt geschikt land ontstaan. Door het regelmatig verbeteren van de gronden door diepdelfen of omspuiten zijn in veel gebieden aan de Hollandse kust gronden ontstaan met een humushoudende bovengrond die dikker is dan 50 cm.

2.2.2. Geomorfologie

Volgens de geomorfologische kaart ligt het plangebied op een ingesloten strandvlakte met of zonder vervlakte duinen (DLO-Staring Centrum / Rijks Geologische Dienst, 1994). Langs de zuidoostelijke rand van het plangebied loopt een strandwal. Volgens de verwachtingskaart voor de gemeenten Lisse, Hillegom en Noordwijkerhout ligt het plangebied in zijn geheel op een strandwal.

De overgang van de strandwal naar de strandvlakte is op het Actueel Hoogtebestand van Nederland niet terug te vinden. Veel percelen in de omgeving van het plangebied lijken te zijn afgegraven. Binnen het plangebied zijn hoogteverschillen te zien die niet natuurlijk ogen. Mogelijk is de zuidrand van het plangebied en het gedeelte onder de bebouwing nog intact terwijl de rest is afgegraven of anderszins omgewerkt.

2.2.3. Bodem

De bodem van het plangebied staat op de bodemkaart aangegeven als een kalkhoudende enkeerdgrond van matig fijn zand (Stichting voor Bodemkartering 1982). Enkeerdgronden zijn gronden met een humeuze bovengrond die dikker is dan 50 cm. Kalkhoudende enkeerdgronden komen in deze regio voor in gebieden die voor de bloembollenteelt in gebruik zijn geweest. Rond de tweede helft van de 16^e eeuw ontdekte men dat met name de strandwallen gunstige locaties waren voor de bloembollenteelt. In hun oorspronkelijke staat voldeden weinig strandwallen aan de eisen van een homogene zandgrond. Om de benodigde kalkrijke zandgrond met een grondwaterstand van 55 cm beneden maaiveld te creëren, zijn veel strandwallen afgegraven. De strandvlaktes zijn veelal omgespoten of diep omgewerkt.

¹ De meeste bollenvelden zijn echter pas in de 20^e eeuw aangelegd.

2.3. Archeologische en ondergrondse bouwhistorische waarden

Binnen het plangebied zijn geen terreinen aanwezig die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) als waardevol staan aangegeven. Ook zijn er geen waarnemingen en vondsten gemeld en geen eerdere onderzoeken uitgevoerd. In het plangebied zijn geen ondergrondse bouwhistorische waarden bekend (www.atlasleefomgeving.nl).

Het bebouwde perceel direct ten oosten van het plangebied is onderzocht in 2008 in het kader van de herinrichting van het perceel, waarbij de oude bebouwing werd gesloopt en vervangen door nieuwbouw (onderzoeksmelding 30027, Moerman/van Klaveren/Wilbers 2008). Dit onderzoek heeft uitgewezen dat het perceel op de overgang van de strandwal naar de –vlakte ligt en dat de strandwal nog (deels) intact aanwezig is. Voor de strandwal geldt een hoge verwachting voor resten vanaf het Neolithicum. Ook geldt er een hoge verwachting voor resten vanaf de 16^e eeuw omdat de Achterweg en dus het plangebied en de omgeving vanaf de 16^e eeuw bebouwd waren. Tot in het begin van de 19^e eeuw maakte het plangebied deel uit van de buitenplaats Grotenhof. Of er nog resten van deze buitenplaats in de ondergrond aanwezig zijn, is onbekend. Op basis van het onderzoek is een vervolgonderzoek aanbevolen, maar dit is niet aangemeld in Archis en dus waarschijnlijk niet uitgevoerd (ARCHIS II).

Er zijn geen andere AMK-terreinen, waarnemingen, vondstmeldingen of onderzoeken in het onderzoeksgebied bekend (bijlage 2).

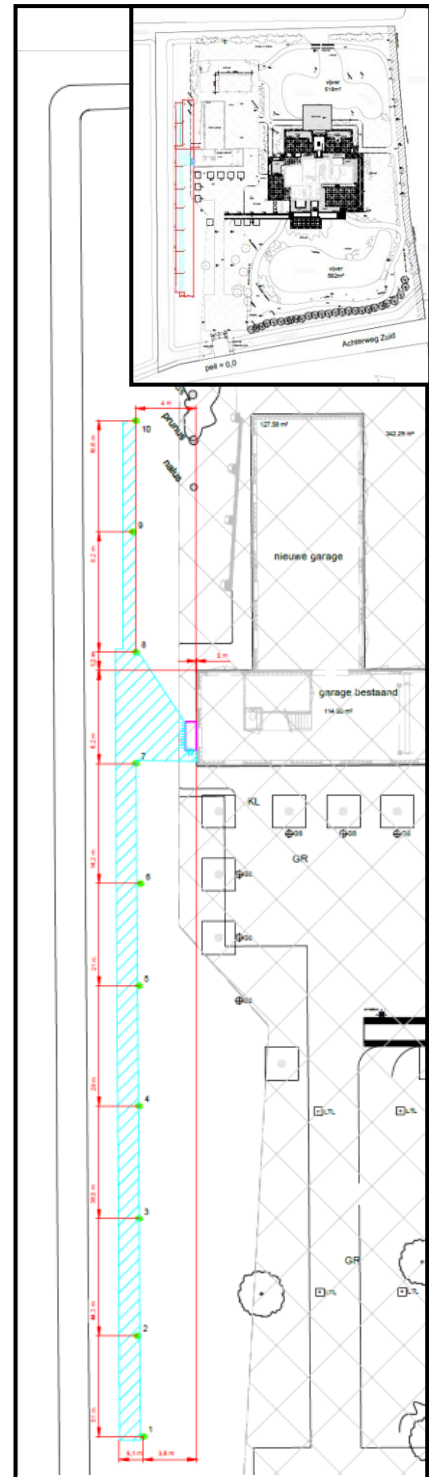
2.4. Historische en huidige situatie en mogelijke verstoringen

Het plangebied betreft het zuidwestelijk deel van een perceel waarop bebouwing aanwezig is vanaf de 17^e eeuw. De bebouwing was mogelijk ouder en het plangebied was sindsdien deel van een erf (watwaswaar.nl). Rondom de bebouwing is op de 17^e eeuwse kaart een vierkant getekend, die mogelijk wijst op oudere sloten die rondom de woning zijn gelegen en mogelijk ook in het plangebied.

Het plangebied lag in de 19^e eeuw nog in een gebied waar bollenteelt plaats vond. Het is pas recent bij het terrein van de bebouwing van huisnummer 56 getrokken (watwaswaar.nl).

In 2012 is in het plangebied een systeem aangelegd met leidingen die zijn aangesloten op een warmtepomp. Voor de aanleg van deze leidingen is de ondergrond plaatselijk tot zeer grote diepte verstoord.

Figuur 3. Het plangebied met de geplande sloot (blauw gearceerd) en de warmteleidingen (rode lijnen). De inzet is de ligging van het plangebied ten opzichte van de bebouwing op het perceel.



2.5. Gespecificeerd verwachtingsmodel

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt verwacht dat het plangebied op een perceel ligt dat werd bebouwd vanaf het begin van de 17^e eeuw en mogelijk al eerder. Het is mogelijk om in het plangebied resten aan te treffen die wijzen op het gebruik van het plangebied als erf, mogelijk met oudere sloten en bijgebouwen.

Omdat het plangebied op de strandwal ligt, is het mogelijk om oudere resten aan te treffen, vanaf het Neolithicum. Resten die worden verwacht zijn huisplattegronden, haarden, aardewerk, (vuur)steen en overige anorganische artefacten. De natuurlijke bodemopbouw is nog grotendeels intact in het noordelijke perceel, dit geldt mogelijk ook voor het plangebied. Het is echter mogelijk dat het gebied in gebruik was voor de bollenteelt en dat de ondergrond hierdoor omgewerkt is, zoals ten zuiden van het plangebied is gebeurd. In het plangebied is recent een systeem met warmteleidingen aangelegd. Hierdoor is de ondergrond plaatselijk verstoord.

Om het verwachtingsmodel te toetsen en waar nodig aan te vullen en om te controleren in hoeverre de bodemopbouw in het plangebied nog intact is, is er een Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase, uitgevoerd.

3. Veldonderzoek

3.1. Onderzoekshypothese en onderzoeksopzet

Het doel van het Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase, is om de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting te toetsen en waar nodig aan te passen. Tijdens het veldonderzoek wordt vastgesteld waar de oorspronkelijke bodemopbouw intact is gebleven en waar niet. Daarnaast wordt inzicht verkregen in de vormeenheden van het landschap, voor zover deze van invloed zijn op de locatiekeuze in het verleden. Kansarme zones worden uitgesloten en kansrijke zones worden geselecteerd voor de volgende fasen. Het veldonderzoek bestond uitsluitend uit een booronderzoek. Een veldkartering was vanwege de begroeiing met gras niet mogelijk.

3.2. Werkwijze

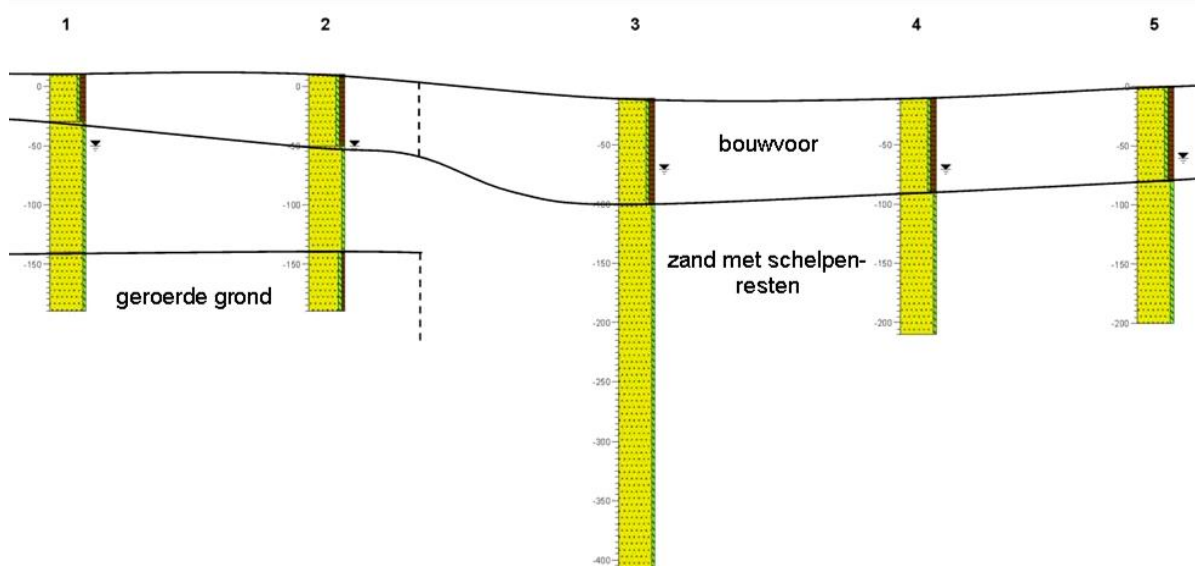
In het plangebied aan de Achterweg Zuid zijn vijf boringen gezet (Bijlagen 3 en 4) waarvan vier met een diepte van 2,0 m -mv en één tot 4,0 m -mv. Deze boringen zijn verdeeld in een raai over de lengte van de aan te leggen sloot (het plangebied). Er is gebruik gemaakt van een Edelmanboor met een diameter van 12 cm en een zuigerboor van 3 cm. Het veldonderzoek is uitgevoerd door dr. A.W.E. Wilbers (senior prospector en senior fysisch geograaf).

De boringen zijn beschreven volgens de Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode (ASB; SIKB 2008) met behulp van een veldcomputer en het programma TerraIndex van I.T. Works. De locaties van de boringen (x- en y-waarden) zijn ingemeten met een in de veldcomputer ingebouwde GPS. De hoogtes van de boringen (z-waarden) zijn bepaald aan de hand van het Actueel Hoogtebestand van Nederland. De opgeboorde monsters zijn door middel van verbrokkelen in het veld onderzocht op de aanwezigheid van archeologische indicatoren zoals aardewerk, baksteen, vuursteen, huttenleem en bot.

3.3. Resultaten

3.3.1. Lithologie en geologie

De in de boringen aangetroffen bodem bestaat helemaal uit matig fijn, zwak siltig zand. De bodem is in iedere boring opgedeeld in twee of drie lagen: aan het maaiveld een laag matig humeus zand, daaronder een laag zand met schelpenresten en in boringen 1 en 2 nog een laag zand die ofwel



Figuur 4. Schematische doorsneden van noordwest naar zuidoost op basis van de boringen.

humeus is ofwel brokken humeus zand bevat. De eerste en de laatste laag zijn duidelijk geroerd en wijzen dus op verstoringen door de mens. Bij boringen 1 en 2 is de bouwvoor 0,4 tot 0,6 m dik en komt de geroerde laag voor vanaf een diepte van 1,5 m onder maaiveld (-1,4 m NAP). Bij boringen 3 tot en met 5 is de bouwvoor 0,8 tot 0,9 m dik en bevindt zich daaronder alleen zand met schelpenresten.

3.3.2. Bodemopbouw

De bodemopbouw in het plangebied is niet natuurlijk maar door menselijk handelen ontstaan. De huidige bodem kan dan ook niet worden geclassificeerd volgens de Nederlandse bodemclassificatie.

3.3.3. Archeologische indicatoren

In de boringen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

3.4. Interpretatie

De bodem in het plangebied is duidelijk verstoord als gevolg van de bloembollenteelt. Bij boringen 1 en 2 is sprake van het omspuiten van de grond. De oude bouwvoor (onderste humeuze laag uit boring 2) is omlaag gezakt en bedekt met een laag zand met schelpenresten. Bij boringen 3, 4 en 5 is een dikke bouwvoor aanwezig, waarschijnlijk ontstaan door diepdelven. Ook hier is direct onder de bouwvoor het zand met schelpenresten aanwezig. Dit zand is afkomstig uit strand- of kustnabije afzettingen die normaal voorkomen in de diepere ondergrond van dit gebied. Het zand is omhoog gehaald om de bodem kalkrijk te maken en daarmee geschikt voor bollenteelt.

4. Conclusie en aanbevelingen

In opdracht van dhr. J. Zwaan zijn in juni 2013 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd in verband met de geplande (her)ontwikkeling van het plangebied aan de Achterweg Zuid 56 in Lisse, gemeente Lisse.

Het onderzoek heeft uitgewezen dat de bodemopbouw in het plangebied niet meer intact is, maar volledig is verstoord door bollenteelt. De verwachting voor archeologische resten vanaf het Neolithicum in de top van de strandwal wordt bijgesteld naar een lage verwachting.

4.1. Beantwoording vraagstelling

- *Wat is de fysiek-landschappelijke ligging van de locatie?*

Het plangebied ligt op een strandwal.

- *Hoe is de bodemopbouw in het plangebied en in welke mate is deze nog als intact te beschouwen?*

De bodemopbouw in het plangebied is sterk omgewerkt als gevolg van grondverbetering voor de bollenteelt.

- *Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied? En zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?*

Er zijn geen archeologische niveaus (meer) aanwezig in het plangebied.

- *Wat is de specifieke archeologische verwachting van het plangebied en wordt deze bij het veldonderzoek bevestigd?*

De verwachting was hoog voor resten vanaf het Neolithicum in de top van de strandwal en hoog vanaf de Nieuwe tijd omdat op het erf van een woning uit de 16^e – 17^e eeuw is gelegen. Beide verwachtingen kunnen bijgesteld worden naar laag vanwege de verstoringen in de ondergrond die door middel van het veldonderzoek zijn geconstateerd.

- *Hoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, kunnen er toch archeologische indicatoren worden aangetroffen. Indien deze worden aangetroffen, dan gelden tevens de volgende vragen: wat is de verticale en horizontale ligging van de aangetroffen indicatoren, wat is de datering en wat is de invloed van deze vondsten op de archeologische verwachting van het plangebied?*

Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

- *In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen bodemverstorende werkzaamheden?*

Naar verwachting zal de aanleg van de sloot geen archeologische waarden verstoren.

4.2. Aanbevelingen

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied een verstoorde ondergrond heeft. Op basis van deze resultaten kan de hoge verwachting worden bijgesteld naar een lage verwachting en wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren.

NB. Bovenstaand advies dient gecontroleerd en beoordeeld te worden door de bevoegde overheid, in dit geval de Gemeente Lisse. Deze zal vervolgens een besluit nemen inzake de te volgen procedure. IDDS Archeologie wil meegeven dat voordat dit besluit genomen is, er niet begonnen kan worden met bodemverstorende activiteiten of activiteiten die voorbereiden op bodemverstoringen.

4.3. Betrouwbaarheid

Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het archeologisch onderzoek is erop gericht om de kans op het onverwacht aantreffen dan wel het ongezien vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet gegarandeerd worden. Wij wijzen u er graag op dat indien archeologische waarden worden aangetroffen deze conform de Monumentenwet 1988, artikel 53, bij de minister voor Onderwijs, Cultuur en Wetenschap gemeld dienen te worden. Dit kan door het invullen van het vondstmeldingsformulier op de website van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (www.cultureelerfgoed.nl) of door contact op te nemen met de InfoDesk (info@cultureelerfgoed.nl).

Geraadpleegde bronnen

ANWB, 2005: *ANWB Topografische Atlas Zuid-Holland 1:25.000*, Den Haag.

Berendsen, H.J.A., 2005³ (1997): *Landschappelijk Nederland. De fysisch-geografische regio's*, Assen.

Centraal College van Deskundigen, 2010: *Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie*, versie 3.2, Gouda.

DLO-Staring Centrum / Rijks Geologische Dienst, 1994: *Geomorfologische kaart van Nederland, 1:50.000, blad 30 's-Gravenhage*, Wageningen / Haarlem.

Koekkelkoren, A.M.H.C. / A.W.E. Wilbers, 2013: *Plan van aanpak. Achterweg Zuid 56 in Lisse, gemeente Lisse*, Noordwijk (Intern rapport, IDDS Archeologie).

Moerman, S./ H.W. van Klaveren/ A.W.E. Wilbers: 2008: *Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase Achterweg Zuid 56, Lisse, Gemeente Lisse, B&G-rapport*, Noordwijk.

Mulder, E.F.J. de/ M.C. Geluk/ I.L. Ritsema/ W.E. Westerhoff/ T.E. Wong, 2003: *De ondergrond van Nederland*, Groningen/Houten.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2009: *Erfgoedbalans 2009*, Amersfoort.

SIKB, 2008: *Archeologische standaard boorbeschrijving*, Archeologie Leidraad, Gouda.

Stichting voor Bodemkartering, 1982: *Bodemkaart van Nederland, 1:50.000, blad 30 's-Gravenhage*, Wageningen.

Valk, L. van der, 1996: *Coastal barrier deposits in the central Dutch coastal plain*, Haarlem (Mededelingen van de Rijks Geologische Dienst 57).

Websites

watwaswaar.nl

www.ahn.nl/viewer

www.atlasleefomgeving.nl

www.bodemloket.nl

Lijst van afkortingen en begrippen

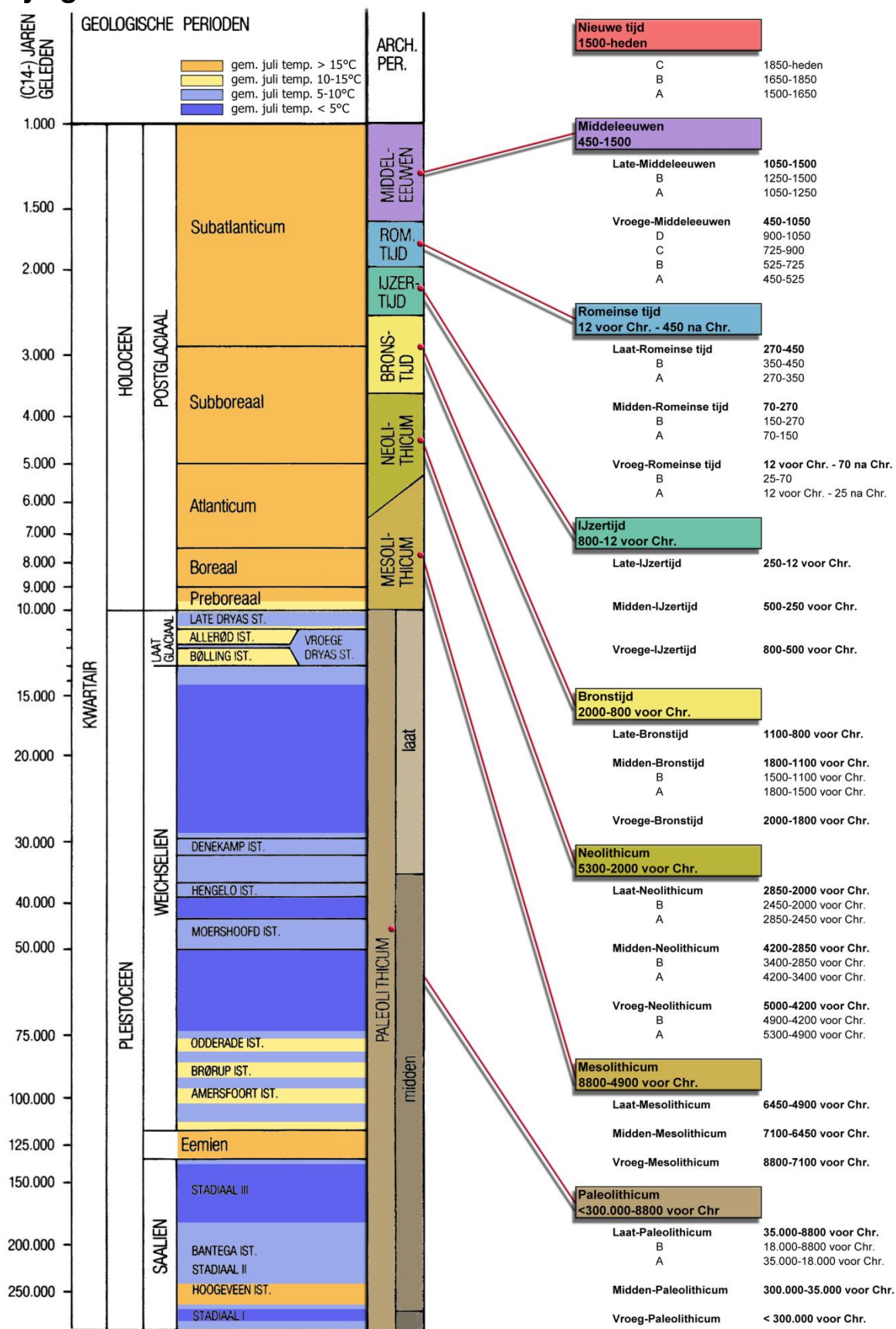
Afkortingen

Archis	Archeologisch Informatie Systeem
AMK	Archeologische Monumenten Kaart
BP	Before Present (Present = 1950)
GPS	Global Positioning System
IKAW	Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden
KNA	Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie
mv	maaiveld (het landoppervlak)
NAP	Normaal Amsterdams Peil
PvA	Plan van Aanpak
RCE	Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Verklarende woordenlijst

antropogeen	door menselijke activiteit veroorzaakt of gemaakt
Edelmanboor	een handboor voor bodemonderzoek
eerdgrond	grond met een humushoudende minerale bovengrond van meer dan 50 cm, ontstaan door invloed van de mens, vaak gaat het om een esdek
horizont	kenmerkende laag binnen de bodemvorming
humeus	organische stoffen bevattend; bestaande uit resten van planten en dieren in de bodem
podzol	goed ontwikkelde bodem in gebieden met veel neerslag
silt	zeer fijn sediment met grootte 0,002-0,063 mm
vaaggrond	grond zonder duidelijke tekenen van bodemvorming

Bijlage 5: Periodentabel



Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan
Buitenplaats Grotenhof
Achterweg Zuid 56 te Lisse

November 2012

Beantwoording zienswijzen

Voorstel aan de gemeenteraad van Lisse betreffende de beantwoording van de zienswijzen inzake het bestemmingsplan Achterweg Zuid 56, Buitenplaats Grotenhof te Lisse.

1. Inleiding

Op 18 april 2007 is door de heer J.N.M. Zwaan een verzoek ingediend voor een artikel 19 WRO vrijstelling voor de herbouw van de woning en de bouw van een garage. Op 19 september 2007 heeft de gemeenteraad van Lisse ingestemd met het verlenen van een artikel 19, lid 1 WRO vrijstelling voor het plan. Hierop is op 19 augustus 2008 een bouwvergunning 1^{ste} fase verleend naar aanleiding van de ingediende aanvraag. De werkzaamheden aan de bollenschuur en de garage zijn vervolgens door de gemeente Lisse stil gelegd, omdat de bouwvergunning niet meer overeenkomt met de werkzaamheden en de andere ontwikkelingen zoals beschreven in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de artikel 19, lid 1 WRO procedure. Een bestemmingsplanprocedure is gestart om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. Hiermee ontstaat voor de initiatiefnemer, de gemeente en belanghebbenden duidelijkheid en wordt het plan juridisch verankerd.

2. Procedure

Van 7 juni 2012 tot en met 18 juli 2012 heeft het ontwerp-bestemmingplan 'Buitenplaats Grotenhof' Achterweg Zuid 56 te Lisse ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van zes weken kon tegen het ontwerp-bestemmingsplan zienswijzen worden ingediend. Een hoorzitting is gehouden op maandag 12 november 2012, te gemeentehuis van Lisse.

Binnen twee weken na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmaking bedraagt zes weken indien:

- Gedeputeerde staten of de VROM-inspecteur tegen het ontwerp-bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
- De gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Degenen die een zienswijze hebben ingediend worden door toezending van deze nota van zienswijzen op de hoogte gebracht.

Vervolgens kan gedurende de ter inzage termijn van zes weken een beroepsschrift tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die:

- Waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt voor het hele bestemmingsplan of indien een beroep is ingesteld uitgezonderd het onderdeel waarop het beroep betrekking heeft;
- waarop de Raad van State uitspraak heeft gedaan voor het onderdeel waartegen een beroep is ingesteld.

3. Ingekomen zienswijzen.

3.1. Lijst van indieners:

De navolgende zienswijzen zijn ontvankelijk:

1.de heer en mevrouw Peterse	Achterweg Zuid 64	2161 DZ Lisse
2.mevrouw G. de Wit	Achterweg Zuid 66	2161 DZ Lisse
3.Vereniging Oud Lisse	Zuiderkruis 51	2163 AC Lisse

Er zijn geen zienswijzen ontvangen die niet ontvankelijk zijn.

3.2. Thematisch rapportage van de inspraakreacties:

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
A	Thema bollengrond		
A1	Ingebracht door 1,2 en 3. Opgemerkt wordt dat een stuk bollengrond (kadastraal bekend als perceel sectie B nr. 3199) niet is opgenomen in het plangebied van het bestemmingsplan. Op deze wijze is de vrees dat bollengrond verloren gaat. Reclamanten stellen dat hier geen sprake van kan zijn.	Het perceel kadastraal bekend als sectie B nr. 3199 maakte geen deel uit van het bestemmingsplan Buitenplaats Grotenhof Achterweg Zuid 56. Naar aanleiding van de zienswijze is het voorstel gedaan aan initiatiefnemer om met de GOM tot een overeenkomst te komen om zo de bestemming bollengrond te compenseren.	De zienswijze is gegrond. Na overeenkomst met de GOM wordt het bestemmingsplan gebied Buitenplaats Grotenhof Achterweg Zuid 56 uitgebreid met perceel B 3199. Dit houdt in dat na compensatie aan de GOM de bollengrond een andere bestemming mag krijgen.
A2	Ingebracht door 1 en 2. Op het perceel B 3199 is een buizensysteem (pomp) voor verwarming aangelegd; de grond is dus al als bollengrond verloren. Zonder dat er compensatie voor heeft plaatsgevonden.	Zie A1.	Zie A1.
A3	Ingebracht door 1 en 2. Gesteld wordt dat de bollengrond verloren gaat. Gevraagd wordt wat de gemeente hier aan gaat doen?	Zie A1.	Zie A1.
B	Thema hekwerk		
B1	Ingebracht door 1, 2 en 3. Perceel kadastraal bekend als B 3199 is in feite al door middel van de omheining, toegevoegd aan perceel sectie B met nummer 2460 en nummer 2461.	Perceel B 3199 is aan de zuidelijke zijde voorzien van een hekwerk. Op basis van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002 is een terrein- en erfafscheiding tot maximaal 2 meter hoog toegestaan.	Geen.
C	Thema massa van de voorgestelde bebouwing		
C1	Ingebracht door 1, 2 en 3. Ten opzichte van de huidige situatie verschillen de bouwwerken te veel ten opzichte van wat op grond van het huidige bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002 wordt toegestaan. Op rond van het bestemmingsplan zijn de narcissenloods, schuur en bollenschuur samengevoegd. Verder heeft de Orangerie een flinke toename in massa tot gevolg. Door de samenvoeging van meerdere gebouwen ontstaat er een te grote massa van	De bebouwing in het plangebied is inderdaad groter geworden en samengevoegd. Door het opstellen van het bestemmingsplan Buitenplaats Grotenhof Achterweg Zuid 56 wil de gemeente de verrommeling tegen gaan en de ontstane situatie juridisch- planologisch verankeren. Met deze benadering verwacht de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied te waarborgen.	Geen.

	bebouwing in het plangebied. Het verbaast de reclamant dat de gemeente hiermee akkoord gaat.		
C2	Ingebracht door 1 en 2. De woning is voor het geheel onder keldert en in de weide omgeving zichtbaar.	De woning is inderdaad geheel van een kelder voorzien. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002 is onder keldering van de woning toegestaan. In het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Achterweg Zuid 56 is conform het vigerende bestemmingsplan in artikel 9.2 een bepaling opgenomen voor ondergronds bouwen onder de woning. Op grond van de ingediende bouwtekening voldoet de kelder aan de voorwaarden van het bestemmingsplan.	Geen.
C3	Ingebracht door 1, 2 en 3. Bezwaar wordt gemaakt tegen de gedoogde overschrijdingen van de dak- en goothoogten van de voormalige bollenschuur en de grotere ramen vergeleken met de in 2009 afgegeven vergunning en met de oorspronkelijke afmetingen van de afgebroken monumentale bollenschuur.	Het bestemmingsplan Buitenplaats Grotenhof Achterweg Zuid 56 legaliseert grotendeels de toenames. Uitgangspunt hierbij is de laatst verleende vergunning voor de Buitenplaats Grotenhof. De garage wijkt van de laatst verleende omgevingsvergunning af. Deze overschrijding is in strijd met de verleende omgevingsvergunning en niet acceptabel. De garage dient daarom terug gebracht te worden in overeenstemming met de laatst verleende omgevingsvergunning. Het uiteindelijk in te dienen bouwplan zal getoetst worden aan het bestemmingsplan Buitenplaats Zuid 56. De voormalige bollenschuur en andere opstallen dienen aan de hier in opgenomen bestemmingsplanregels te voldoen. De aanvraag voor de grotere ramen geplaatst in de garage is voorafgaand aan de te verlenen omgevingsvergunning voorgelegd aan de monumenten- en welstandscommissie en is akkoord bevonden.	De zienswijze is gegrond. De garage dient aangepast te worden de laatst verleende omgevingsvergunning. Dit heeft tot gevolg dat de maten van de garage aangepast worden aan goothoogte 2,80m nokhoogte 6,50m lengte 17,00m en breedte 7,50m. De voormalige bollenschuur wordt conform de omgevingsvergunning gebouwd, te weten goothoogte 3,80m nokhoogte 7,35m lengte 18,00m en breedte 6,50m. De maataanduidingen worden op de verbeelding aangepast.
C4	Ingebracht door 1 en 2. Het schept precedentwerking als overschrijdingen van afgegeven vergunningen worden toegestaan. Het is net of het illegaal slopen van de monumentale bollenschuur wordt beloond.	Het bestemmingsplan is opgesteld om kaders te stellen. Met het bestemmingsplan probeert de gemeente de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en de toegestane kaders juridisch te verankeren. Uitgangspunt is dat de	Geen

		Buitenplaats Grotenhof in oude staat wordt hersteld. Het bestemmingsplan biedt enerzijds duidelijkheid vanwege de opgenomen juridische kaders en anderzijds een juridische grondslag voor eventueel strijdig gebruik.	
D	Thema tweede woonhuis		
D1	Ingebracht door 1 en 2 Het vermoeden bestaat dat de 'garage' met de nieuw gebouwde schuur in de toekomst als tweede woonhuis in gebruik zal worden genomen.	Op de verbeelding zijn de bijgebouwen (zoals de garage) bestemd binnen de bestemming 'Tuin'. In artikel 4.3. staat specifiek dat de bijgebouwen niet als zelfstandige woonruimte of afhankelijke woonruimte gebruikt mag worden. Bovendien is expliciet in artikel 6.2.1. opgenomen dat er maar 1 woning is toegestaan in het plangebied. Daarbij zijn er in de overige regels geen wijzigingsbevoegdheden of afwijkmogelijkheden geboden voor het wijzigen van het gebruik van bijgebouwen. Zie hiervoor de artikelen in hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan. Indien strijdig gebruik zal plaatsvinden, geeft dit de gemeente een grondslag om handhavend op te treden.	Geen
E	Thema Ramen		
E1	Ingebracht door 1,2 en 3. Gevraagd wordt hoe de gemeente invloed denkt uit te oefenen op de uitvoering van de gebouwen. De uitvoering van de ramen van de verschillende dient een punt van aandacht te zijn. De ramen wijken af van de verleende vergunning en in dit kader wordt er ook op gewezen dat het eventueel realiseren van ramen aan de zuidzijde niet aansluit omdat in de oude situatie ook geen ramen zaten. Hoe treedt de gemeente Lisse hier tegen op? Preventief een dwangsom bij overtreding van het bestemmingsplan opleggen?	In het bestemmingsplan krijgen de juridisch-planologische kaders een verankering. Het bestemmingsplan is de grondslag voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor eventueel de bouw van de garage. Onderdeel hiervan kan ook de vorm en grootte van de ramen zijn. De beoordeling van deze aspecten vindt bij de aanvraag omgevingsvergunning plaats. Uitgangspunt is dat de Buitenplaats Grotenhof in oude staat wordt hersteld. Namens de eigenaar is gesteld dat voor de garage de beoogde 'omgevingsvergunning voor bouwen' een nieuw bouwplan wordt ingediend met de andere ramen. Dit wordt aangevraagd na de bestemmingsplanprocedure van Grotenhof. Het vergroten van de ramen is besproken in de monumenten- en welstandscommissie en is akkoord bevonden.	Geen.
E2	Ingebracht door 3. De senior inspecteur constateerde in maart 2010 dat	Dit wordt aangevraagd na de bestemmingsplanprocedure van Grotenhof. Uitgangspunt is dat	Geen

	de oude monumentale bollenschuur was afgebroken, zonder de daarvoor vereiste sloop- en monumentenvergunning. Ook werd er geconstateerd dat bij de herbouw van de schuur werd afgeweken van de toen verleende bouwvergunning. Er werden namelijk te grote ramen ingezet in plaats van de vergunde kleine ramen. Er werd toen door de vergunninghouder dhr. Zwaan een revisietekening ingediend voor het veranderen van de ramen in de garage. Waarom is dit niet verwerkt in het bouwplan 2011?	de Buitenplaats Grotenhof in oude staat wordt hersteld. Aanvrager heeft aangegeven dat in de beoogde 'omgevingsvergunning voor bouwen' voor de garage een nieuw bouwplan wordt ingediend met andere ramen. Omdat het naastgelegen muurtje een monument betreft is de aanvraag voorgelegd aan de monumenten- en welstandscommissie.	
F	Thema buitenplaats in oude staat herstellen		
F1	Ingebracht door 1, 2 en 3. Verder is in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Buitenplaats Grotenhof opgenomen dat de bouwwerken zoveel mogelijk met de oorspronkelijke materialen wordt hersteld. Hoe denkt de aanvrager dit te doen? Er is immers al heel veel ingestort en de nieuwe bebouwing wordt veel groter uitgevoerd. Ten slotte wijzen reclamanten erop dat de woning niet uitgevoerd wordt conform de oorspronkelijke buitenplaats.	Buitenplaats Grotenhof zal grotendeels in oude staat worden hersteld. Dit gebeurt o.a. door de gevels van de schuur op te bouwen met de bestaande schoon gebikte gevelstenen. Aanvrager heeft aangegeven de bestaande stalen kozijnen her te gebruiken. Last onder dwangsom	geen
G	Thema monumentale waarde (pilaster en muur)		
G1	Ingebracht door 1, 2 en 3. Opgemerkt wordt dat er vroeger 2 pilasters aanwezig waren. Momenteel is er nog maar 1 pilaster en die is verzet. Hoe wordt gewaarborgd dat de pilaster weer wordt hersteld? Zie het collegebesluit 4624 dd. 10 november 2010 ref. 4 (bijlage 1). Wij lezen hierover niets in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Wij vinden dat deze genomen doelstellingen in het ontwerpbestemmingsplan moeten worden opgenomen.	De cultuurhistorische waarde van de hekpilaren en de tuinmuur zijn in dit bestemmingsplan geborgd door middel van de aanduiding op de plankaart 'specifieke vorm van waarde – monument'. Deze waarde heeft echter niet zijn vertaling gevonden in de regels. In de regels zal worden toegevoegd dat deze monumenten behouden dienen te worden.	De zienswijze is gegrond. Op de verbeelding is een aanduiding specifieke waarde monumenten opgenomen, deze heeft echter niet zijn uitwerking gekregen in de regels. In navolging van de verbeelding zal dit in het bestemmingsplan verwerkt worden.
G2	Ingebracht door 3. Om beschadiging of sloop van de nog resterende monumenten in dit plangebied in de toekomst te voorkomen, dringen wij aan om deze monumenten van de Grotenhof goed op te nemen in het Buitenplaats Grotenhof.	Zie G1. Hier wordt aan toegevoegd dat om te voorkomen dat opnieuw zonder of in afwijking van de verleende bouwvergunning zal worden gebouwd of in strijd met de Erfgoedverordening Lisse er een preventieve last onder dwangsom is opgelegd aan aanvrager. Op deze wijze	Zie gevolgen bij voorgesteld besluit onder G1

		verwacht de gemeente de waardevolle elementen in het gebied te waarborgen.	
H	Thema Archeologisch onderzoek		
	Ingebracht door 3 Is er bij het uitgraven van de grond onder het woonhuis, wel archeologisch onderzoek verricht. Omdat de oude 18^{de} eeuwse buitenplaats Grotenhof op deze lek gestaan heeft, zijn de archeologische verwachtingen hier namelijk er hoog. Het gehele woonhuis is onder keldert. Gevraagd wordt of hier wel archeologisch onderzoek voor is verleend.	Voor herbouw van de Buitenplaats Grotenhof is op 18 september 2008 de procedure op grond van artikel 19, lid 1 WRO doorlopen. De hiermee toegestane werkzaamheden bestonden uit de herbouw van de woning, orangerie, garage en de restauratie van de bollenschuur op de percelen kadastraal bekend sectie B, nrs 2460 en 2461. Met de toegestane werkzaamheden is geen nader onderzoek vereist tijdens de graafwerkzaamheden. Tijdens de graafwerkzaamheden zelf is dan ook geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Wel is er een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd in juli 2008 voor de graaf- en bouwwerkzaamheden in december 2009. In het archeologisch rapport van IDDS is in paragraaf 3.3.1. beschreven dat de top van het bodemprofiel bestaat uit een pakket humeus zand van circa 50 tot 150 cm dik. Dit zandpakket heeft veelal een geroerd uiterlijk en bevat sporen van wortels en fragmenten van baksteen en ander puin. De verstoring van de grond door de sloopactiviteiten is ook zichtbaar in boornummer 1 die nabij de voormalige woning is gelegen. In het hoofdstuk conclusie wordt vermeld dat er wel in de bodem resten aanwezig kunnen zijn die te relateren zijn aan de buitenplaats en voormalige bewoners. In het archeologisch onderzoek wordt verder een vervolgonderzoek voorgesteld. Dit onderzoek dient ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning ingediend te worden. Bovendien wordt in het bestemmingsplan Buitenplaats Grotenhof een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de archeologische waarde.	Geen.
I	Thema bollenschuur		
I1	Ingebracht door 3. In de inleiding van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de monumentale	Ten tijde van de restauratie van de bollenschuur is het gebouw bezweken/ingestort. Vervolgens is het gebouw afgebroken, de	De zienswijze is gegrond. In de toelichting van het bestemmingsplan

	bollenshuur bij de restauratie was ingestort. Dit is een onjuiste weergave van feiten.	zienswijze wordt als gegrond beschouwd.	wordt de zinsnede over het instorten van de bollenshuur bij restauratie aangevuld met: ...'dat daarna het gebouw is gesloopt.'
I2	Ingebracht door 3. Er wordt in het ontwerpbestemmingsplan totaal niet gerept over de illegale sloop van de oude bollenshuur (er is geen sloop c.q. monumentenvergunning afgegeven) en de monumentenstatus van de resterende waardevolle cultuurhistorische elementen in dit plangebied.	In het collegebesluit 4624 is besloten dat een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld waarin het bouwplan voor de bollenshuur en andere gebouwen wordt geregeld. De gang van zaken ten aanzien van de bollenshuur wordt betreurd. De waardevolle bebouwing wordt beschreven in de archeologie paragraaf onder de kop 'bouwwerken'. Deze zijn geborgd in de regels. De huidige schuur is namelijk positief bestemd. De cultuurhistorische waarde van de hekpilaren en de tuinmuur zijn in dit bestemmingsplan geborgd door middel van de aanduiding op de verbeelding 'specifieke vorm van waarde – monument'. In de regels zal worden toegevoegd dat deze monumenten dient te worden behouden door middel van het artikel: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – monument': tevens ten behoeve van de bescherming en instandhouding van cultuurhistorische waarden'. De beschrijving van het gemeentelijke monument Buitenplaats Grotenhof Achterweg-zuid 56 is in februari 2012 aangepast. De pilaster en de muur zijn als gemeentelijk monument aangemerkt, de bollenshuur is na het instorten c.q. afbreken van de monumentenlijst geschrapt.	De zienswijze is gegrond. In de regels van het bestemmingsplan Buitenplaats Grotenhof zal worden toegevoegd dat de monumenten behouden dienen te worden.

Bijlage 8 Beheersovereenkomst Ecologische Zone, nr.9

2

Beheersovereenkomst Ecologische Zone, nr. 9

De gemeente Lisse, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de burgemeester, hierna te noemen: gemeente

en

De heer E.J. Elout, woonachtig aan het adres Achterweg-Zuid 56, 2161 DZ te Lisse, dan wel diens geldige rechtsopvolger, hierna te noemen: eigenaar

gemeente en eigenaar gezamenlijk hierna ook te noemen: partijen,

verklaren te zijn overeengekomen dat:

Begripsomschrijving

Het "goed" : Het perceel of percelen, kadastraal bekend onder:

- sectienummer B 2461, zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening met projectnummer 05-21, daarvan aan de noordzijde van het perceel een strook grond over een lengte van 100 m1 en een breedte van 2,5 m1, waarbij de breedte kan variëren maar waarvan de totale oppervlakte 250 m2.

Algemene bepalingen:

1. De gemeente zal het goed, welke onderdeel uit gaat maken van de ecologische corridor, inrichten als ruige berm met een kruidenrijke grasvegetatie met behoud en versterking van de houtige beplanting;
2. De gemeente zal het goed onderhouden, conform de afspraken zoals die in deze beheerovereenkomst zijn vastgelegd;
3. De gemeente zal zorg dragen voor deskundig en adequaat beheer binnen de in deze afspraken verwoorde richtlijnen;
4. De gemeente draagt er zorg voor dat alle activiteiten die uitgevoerd moeten worden van tevoren in goed overleg met de eigenaar zijn besproken en gepland en pas na instemming tussen partijen plaats vinden;
5. De door de gemeente te verrichten werkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat overlast en hinder bij de bedrijfsvoering en/of de teelt zo veel mogelijk worden beperkt;
6. Aan de gemeente wordt bij deze overeenkomst het recht verleend alle rechten en plichten voortvloeiende uit deze overeenkomst over te dragen of op een andere wijze af te staan aan een rechtspersoon die een vergelijkbare doelstelling heeft met betrekking tot de in deze overeenkomst genoemde ecologische zone, als de gemeente zelf, onder last voor de overnemer om in te staan voor de verdere uitvoering van deze overeenkomst. Deze overdracht dient bij aangetekend schrijven ter kennisname gebracht te worden van de eigenaar;
7. De overeenkomst gaat in op het moment van ondertekening, zijnde de ingangsdatum, en is eeuwigdurend, behoudens de wettelijke beëindigingsgronden;
8. Klachten met betrekking tot het beheer dienen binnen 8 werkdagen na constatering door de eigenaar, schriftelijk ingediend te worden bij de gemeente. De klachten worden in principe binnen 8 werkdagen na ontvangst bij de gemeente, door de gemeente opgelost, binnen de randvoorwaarden van de overeenkomst. Bij blijvend geschil zal de Agrarische Natuur- en Landschapsvereniging "Geestgrond", hierna te noemen Geestgrond, daartoe gerechtigd door de gemeente Lisse, een bindende uitspraak over de oplossing van de klacht doen.

Bijzondere bepalingen:

Aanlegfase:

Indien er zich open plekken in de bestaande houtige beplanting bevinden worden deze opgevuld met streekeigen houtige beplantingen (zwarte els, krentenboompje, éénstijllige meidoorn, lijsterbes en zomereik).

Beheer:

De bestaande houtige beplanting wordt over een breedte van 2,5 meter beheerd. Op de houtige beplanting wordt een hakhoutbeheer uitgevoerd. Hierbij wordt eens in de 7-20 jaar de houtige beplanting in zijn geheel afgezet, dus kort boven de grond afgezaagd (10-20cm). Enkele bomen kunnen worden gespaard. De afgezaagde stronken kunnen vervolgens weer uitlopen. Vanuit ecologisch oogpunt is het aantrekkelijker om, om de twee jaar een deel van de houtige beplanting af te zetten. Minstens één keer per jaar wordt de kruidenvegetatie met een bosmaaier gemaaid en het maaisel wordt afgevoerd. De esdoorns worden teruggezet en mogen niet terugkomen.

Waarborging ecologische corridors als natuurelement in bestemmingsplan (Ne bestemming)

In de Samenwerkingsovereenkomst uitbreiding begraafplaats "Duihof" is onder andere de afspraak gemaakt dat gronden die onderdeel uitmaken van de ecologische corridors de bestemming Natuurdoeleinden (Ne) krijgen. De eigenaar stemt ermee in dat zijn goed de bestemming Natuurdoeleinden krijgt.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Lisse op 15 Dec 2005

Voor akkoord eigenaar:


E.J. ELOUT

Voor akkoord gemeente

