

Definitieve OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Lisse hebben op 12 september 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een dockgebouw en laadkuil op de locatie Essenlaan 7 in Lisse. Kadastraal bekend gemeente Lisse, sectie A, nummer 1366. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-22-271960.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen onder de in de bijlagen genoemde voorschriften.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

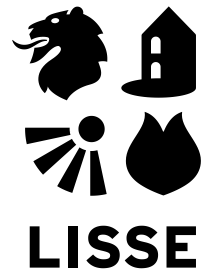
- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

Lisse, 26 oktober 2023

namens burgemeester en wethouders van Lisse,



Edwin Boetekees
afdeling Publieksservice, team Vergunningen



Gemeente Lisse

Heereweg 254
Postbus 200
2160 AE Lisse

T 14 0252
E gemeente@lisse.nl
W www.lisse.nl

Datum 26 oktober 2023
Ons kenmerk Z-22-271960
Pagina 2/27

Bent u het niet eens met dit besluit?

Beroepsmogelijkheid

U kunt binnen zes weken na de verzenddatum ervan een beroepschrift indienen bij de rechtbank in Den Haag. Is het besluit voorbereid volgens de procedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, dan begint de beroepstermijn op de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd (overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, onderdeel a Awb). Ook in dit geval heeft u zes weken om een beroepschrift in te dienen.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Het beroepschrift moet een datum hebben en uw handtekening moet eronder staan. Ook uw naam en adresgegevens moeten erop staan. Verder is het belangrijk dat u in het beroepschrift aangeeft tegen welk besluit u in beroep gaat en wat uw redenen daarvoor zijn. U stuurt het beroepschrift vervolgens aan de rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH te Den Haag. Voor het in behandeling nemen van uw beroepschrift moet u griffierecht betalen.

Het beroepschrift staat de werking van het besluit niet in de weg. Bij een spoedeisend belang kunt u een verzoek indienen om de werking voorlopig uit te stellen. Dat verzoek dient u in bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH te Den Haag. Hier moet u ook griffierecht voor betalen.

Datum 26 oktober 2023
 Ons kenmerk Z-22-271960
 Pagina 3/27

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 26 oktober 2023 voor het project het bouwen van een dockgebouw en laadkuil op de locatie Essenlaan 7 in Lisse.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING	1
Besluit	1
Inhoudsopgave	3
Procedureel	5
Het (ver)bouwen van een bouwwerk	7
1. Voorschriften	7
2. Nadere aanwijzingen	8
3. Inhoudelijke beoordeling	9
4. Toetsingsdocumenten	12
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit	13
1. Voorschriften	13
2. Inhoudelijke beoordeling	13
3. Toetsingsdocumenten	24

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

001_aanvraagformulier	datum: ontv: 12-09-2022
001_publiceerbare aanvraag	datum: ontv: 12-09-2022
003_P_01_situatie_19042023_pdf	datum: ontv: 20-04-2023
003_P_02_Plattegrond	datum: ontv: 12-09-2022
003_P_03_Riolering_Fundering	datum: ontv: 12-09-2022
003_P_04_Aanzichten	datum: ontv: 12-09-2022
003_P_05_Doorsneden	datum: ontv: 12-09-2022
003_P_06_-_details	datum: ontv: 12-09-2022
004_AERIUS_Bijlage_Essenlaan_7_Lisse__Aanlegfase_rap1_v2	datum: ontv: 19-06-2023
004_Ruimtelijke_Onderbouwing_Essenlaan_7_Lisse_rap1_v2	datum: ontv: 19-06-2023
004_AERIUS_Stikstof_berekening_aanleg_Essenlaan_7__	datum: ontv: 19-06-2023
004_Archeologisch onderzoek_A3328-01 IVO-O Essenlaan 7	datum: ontv: 17-04-2023
004_geschatte_bouwkosten_incl__laadkuil_pdf	datum: ontv: 20-04-2023
004_permanente_vuurlastberekening_kas_pdf	datum: ontv: 20-04-2023
004_Bijlage_1_Archeologische_onderzoek_pdf	datum: ontv: 20-04-2023
004_Melding_activiteitenbesluit_img964	datum: ontv: 24-04-2023
006_advies Clevin 22.10.014 Lisse Oskam	datum: ontv: 01-12-2022
006_Advies welstand	datum: ontv: 08-05-2023

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Datum 26 oktober 2023
Ons kenmerk Z-22-271960
Pagina 4/27

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- Constructieberekeningen en –tekeningen als bedoeld in artikel 2.7, lid 1, onder a, van de Regeling omgevingsrecht.
- Installatiegegevens als bedoeld in artikel 2.7, lid 1, onder b, van de Regeling omgevingsrecht.

Datum 26 oktober 2023
Ons kenmerk Z-22-271960
Pagina 5/27

Procedureel

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 18 oktober 2022 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens binnen 211 dagen aan te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 20 april 2023. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 183 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Belanghebbende

Op grond van artikel 1:2, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

Op grond van artikel 1:3, derde lid van de Algemene wet bestuursrecht wordt onder aanvraag verstaan: een verzoek van een belanghebbende een besluit te nemen.

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij geconstateerd dat de aanvrager gezien moet worden als belanghebbende in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals aangegeven in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De aanvraag is beoordeeld volgens paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Advies

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen of instanties vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- De Welstandscommissie

Datum 26 oktober 2023
Ons kenmerk Z-22-271960
Pagina 6/27

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad van Lisse heeft categorieën van bouwwerken aangewezen waar geen verklaring van geen bedenking is vereist, als bedoeld in artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht.

Het hier aangevraagde bouwplan voldoet hieraan. Er is geen verklaring van geen bedenkingen nodig.

Publicatie

De ontwerp omgevingsvergunning is op 12 september 2023 gepubliceerd in het Staatsblad, De Lissenaar en de website van de gemeente. Tevens is de ontwerpvergunning gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en is bekend onder het identificatienummer NL.IMRO.0553.omgvEssenlaan7-onx1

Ter inzage legging

Van 12 september 2023 tot en met 24 oktober 2023 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder a)

1. Voorschriften

1. De werkzaamheden moeten geschieden overeenkomstig deze vergunning en de daarbij behorende tekeningen en overige bescheiden. Tevens dienen de werkzaamheden te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de krachtens dat besluit van toepassing zijnde nadere regels en de bepalingen van de bouwverordening.
2. Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de uit te voeren bouwwerkzaamheden moeten, conform de Mor artikel 2.7, gegevens en bescheiden (tekeningen en berekeningen) worden overgelegd waaruit blijkt dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:
 - a. belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel;
 - b. de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie;
 - c. de bij het genoemde onder letter a en b behorende detaillering;
 - d. de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties;
 - e. Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen van de toe te passen materialen;
 - f. Bouwveiligheid: Een bouwveiligheidsplan (BLVC-plan) inclusief een inrichting van de bouwplaats dient ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente.
 - g. Bouwveiligheid: Het bouwveiligheidsplan (BLVC-plan) dient aangevuld te worden met de toe te passen methode voor het aanbrengen van de funderingspalen en, indien geen trillingsvrije methode wordt gekozen, de maatregelen die worden genomen om trillingen zo veel mogelijk te beperken, te meten en te monitoren.
 - h. Bouwveiligheid: Indien er een funderingsmethode wordt gekozen waarbij trillingen kunnen ontstaan dient uiterlijk 3 weken voor de start van de betreffende funderingswerkzaamheden een trillingsprognose/trillingspredictie te worden ingediend waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de eisen voor trillingshinder en de kans op schade aan belendende bebouwing kleiner is dan 1%.Bovengenoemde gegevens verzoeken wij u per e-mail in te dienen. U kunt deze sturen naar bwt@hltsamen.nl onder vermelding van nummer **Z-22-271960**. Als het niet mogelijk is om de gegevens digitaal in te dienen, dan kunt u deze gegevens op papier bij ons indienen. Met de uitvoering van de hier op betrekking hebbende werkzaamheden mag niet worden begonnen alvorens u de goedgekeurde tekeningen, berekeningen en overige stukken van ons heeft terug ontvangen.
3. Uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de uit te voeren bouwwerkzaamheden moeten naam en adres van degene(n) die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden worden ingediend bij de gemeente.
4. Van de toe te passen bouwmaterialen en geprefabriceerde elementen moeten kwaliteitsverklaringen of CE-markeringen worden overgelegd, dan wel moet op andere wijze worden aangetoond dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit.

Datum 26 oktober 2023
Ons kenmerk Z-22-271960
Pagina 8/27

5. In geval van paalmisstanden moeten, voordat de volgende onderdelen worden uitgevoerd, aangepaste berekeningen en een revisietekening van het palenplan ter goedkeuring worden ingediend.
6. Van de technische installaties dienen keuringscertificaten te worden overgelegd

2. Nadere aanwijzingen

1. Aan team toezicht en handhaving van de gemeente moet door u kennis worden gegeven van:
 - a. De start van de werkzaamheden;
 - b. De start van het inbrengen van funderingspalen, daaronder begrepen; het tenminste twee dagen van tevoren inbrengen van proefpalen;
 - c. De aanvang van het storten van beton, tenminste twee dagen van tevoren i.v.m. het keuren van de betonwapening;
 - d. het plaatsen van staalconstructies;
 - e. De gereedmelding van de grondleidingen en afvoerputten van de riolering, onmiddellijk na de voltooiing;
 - f. De gereedmelding van de werkzaamheden.
2. Op het bouwterrein moet gedurende de bouwtijd aanwezig zijn en op het verzoek van het gemeentelijk bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:
 - a. de beschikking, inclusief de gewaarmerkte (constructieve) tekeningen, berekeningen en overige bijlagen;
 - b. de na de beschikking ingediende en goedgekeurde aanvullingen.
3. Het is verboden, na de bouw van een bouwwerk waarvoor omgevingsvergunning is verleend, dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien het bouwwerk niet is gereed gemeld bij het bevoegd gezag (team toezicht en handhaving) of niet is gebouwd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning
4. Voor voorschriften ten aanzien van bouwafval wordt verwezen naar afdeling 8.2 van het Bouwbesluit 2012 en hoofdstuk 4 van de regeling Bouwbesluit 2012.
5. Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid, moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, welke team Toezicht en Handhaving in het kader van de controle op de naleving van de bouwverordening en het bouwbesluit nodig acht.
6. De omgevingsvergunning brengt geen veranderingen aan in rechten van anderen (zoals eigendomsrechten en recht van overpad).
7. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen om schade of ernstige hinder voor de omgeving te voorkomen.
8. Bij eventuele beschadiging van gemeente-eigendom zoals bestrating, plantsoenen, watergangen, riolering en dergelijke, zijn de kosten van herstel, wanneer deze aanwijsbaar een noodzakelijk gevolg zijn van de door u of in opdracht van u uitgevoerde werkzaamheden (die betrekking hebben op deze vergunning) voor rekening van u als houder van deze omgevingsvergunning.
9. Ten behoeve van de riolering dient het hemelwater van het dakoppervlak en verhardingen te worden geloosd op open water. Er mogen derhalve geen uitlogbare materialen worden gebruikt.

Datum 26 oktober 2023
Ons kenmerk Z-22-271960
Pagina 9/27

10. Indien voor de bouwwerkzaamheden asbest moet worden verwijderd of de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10 m³ zal bedragen moet uiterlijk 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding te worden ingediend conform § 1.7 Bouwbesluit 2012.
11. Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en moet gemeld worden bij het Waterschap. Het lozen van bemalingwater valt onder het Besluit lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water.
12. Melding toevalsvondst: Ingeval archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

3. Inhoudelijke beoordeling

Toetsingsgronden

Op grond van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit "bouwen van een bouwwerk", de omgevingsvergunning geweigerd indien:

- a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;
- b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening;
- c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;
- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met redelijke eisen van welstand, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
- e. indien het advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid daartoe aanleiding geeft.

Overwegingen

a. Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens zijn getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Daarbij is gebleken dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan zal voldoen aan het Bouwbesluit 2012, mits wordt voldaan aan de aan deze vergunning verbonden voorschriften.

b. Bouwverordening

Datum 26 oktober 2023
Ons kenmerk Z-22-271960
Pagina 10/27

Het bouwplan is getoetst aan de bouwverordening. De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken voldoende aannemelijk dat het bouwplan in overeenstemming is met de bouwverordening.

c. Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan het geldende bestemmingsplan.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2012' en heeft de bestemmingen Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1 en Waarde - Archeologie.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Herziening begrippen'.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het 'Paraplubestemmingsplan parkeren Lisse'.

De aangevraagde activiteiten zijn in strijd met het bestemmingsplan Landelijk gebied 2012.

Beoordelingen:

Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1

Beoordeling: Landelijk Gebied

Agrarisch Bollenteelt Bollenzone 1, artikel 3

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat de maximum oppervlakte van 3.000m² voor bedrijfsgebouwen wordt overschreden, lid 3.2, onder d. De oppervlakte aan bestaande bedrijfsgebouwen bedraagt 3.300 m². De oppervlakte van het gevraagde bedrijfsgebouw bedraagt 130 m². Het totaal aan oppervlakte van bedrijfsgebouwen bedraagt 3.430 m².

In het bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen om af te wijken ten behoeve van het bouwplan.

Medewerking kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 wabo.

De motivering van het besluit dient een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten.

Waarde - Archeologie

Beoordeling: Waarde Archeologie, artikel 40

Functieaanduiding: specifieke vorm van waarde 5

Een archeologisch onderzoek is niet vereist indien:

- Het te bebouwen oppervlak ten hoogste 500 m² bedraagt;
- Er geen grondwerkzaamheden (waaronder begrepen: heien en het slaan van damwanden) worden verricht die dieper reiken dan 1 m beneden het maaiveld.

De aanvraag omgevingsvergunning voorziet in een te bebouwen oppervlakte van (laadkuil 323 m² + bedrijfsgebouw 130 m²) 453 m².

Er is geen archeologisch onderzoek vereist.

Bestemmingsplan Paraplubestemmingplan parkeren Lisse

Overige regels Parkeren, artikel 3.2.1

3.2.1 Overige regels - Parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw (waaronder mede wordt begrepen het splitsen van een bestaande

Datum 26 oktober 2023
Ons kenmerk Z-22-271960
Pagina 11/27

woning in een of meerdere woningen) of een omgevingsvergunning voor een afwijking van het gebruik wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid;

b. Bij omgevingsvergunning kan door burgemeester en wethouders worden afgeweken van het bepaalde onder a,

1. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien, dan wel;

2. mits het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:

a. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;

b. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van één of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of gemakelijkheid;

c. een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf;

d. een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het parkeren.

Beleidsregel parkeernormen 2019

Parkeernorm:

Werken, Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief, Buitengebied, 1,1 pp per 100 m² bvo, aandeel bezoekers (%) 5.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen betreft: (1,3 (130 m²) x 1,1 pp) 1,43.

Naar boven afgerond dienen er ten behoeve van het bouwplan 2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit "gebruik in strijd met een bestemmingsplan" als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Bij dit besluit wordt ook vergunning verleend voor die activiteit met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo. Zie de overwegingen onder het onderdeel "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan".

d. Welstand

Het bouwplan is getoetst aan de welstandsnota en is niet in strijd met redelijke eisen van welstand, gelet op het advies van de welstandscommissie van stichting Dorp, Stad en Land d.d. 08-05-2023.

e. Tunnelveiligheid

Voor het project is tunnelveiligheid niet van toepassing.

Conclusie

Mits aan de voorschriften wordt voldaan zijn er geen weigeringsgronden en kan de omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen van een bouwwerk" worden verleend.

Datum 26 oktober 2023
Ons kenmerk Z-22-271960
Pagina 12/27

4. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2012
- Bouwverordening Lisse
- Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2012'
- Bestemmingsplan 'Herziening begrippen'
- 'Paraplubestemmingsplan parkeren Lisse'
- Welstandsnota Lisse

bruto vloeroppervlakte: 6430 m² (oude bruto vloeroppervlakte 6300 m²)

bruto inhoud: 51175 m³ (oude bruto inhoud 50550 m³)

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder c)

1. Voorschriften

- Geen

2. Inhoudelijke beoordeling

Toetsingsgronden

1. Op grond van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan, voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit "afwijken van het bestemmingsplan", de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 - 3°. In overige gevallen. indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- b. indien de activiteit in strijd is met het exploitatieplan: met toepassing van de daarin opgenomen regels inzake afwijking;
- c. indien de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening: voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan;
- d. indien de activiteit in strijd is met een voorbereidingsbesluit: met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.

Overwegingen

Bestemmingsplan of beheersverordening

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2012' en heeft de bestemmingen Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1 en Waarde - Archeologie.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Herziening begrippen'.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het 'Paraplubestemmingsplan parkeren Lisse'.

De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd.

Beoordelingen:

Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1 artikel A-BOT-B1

Beoordeling: Landelijk Gebied

Agrarisch Bollenteelt Bollenzone 1, artikel 3

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat de maximum oppervlakte van 3.000m² voor bedrijfsgebouwen wordt overschreden, lid 3.2, onder d. De oppervlakte aan bestaande bedrijfsgebouwen bedraagt 3.300 m². De oppervlakte van het gevraagde bedrijfsgebouw bedraagt 130 m². Het totaal aan oppervlakte van bedrijfsgebouwen bedraagt 3.430 m².

Datum 26 oktober 2023
Ons kenmerk Z-22-271960
Pagina 14/27

In het bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen om af te wijken ten behoeve van het bouwplan.

Medewerking kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 wabo.

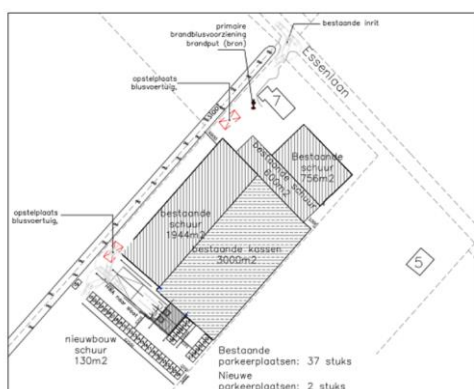
De motivering van het besluit dient een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten.

Motivering beoordeling

Inleiding

Gevraagd wordt een omgevingsvergunning uitgebreide procedure voor de realisatie van een laaddock aan de Essenlaan 7 te Lisse. Het plan betreft de realisatie van een nieuw dockgebouw aan de achterzijde van de bestaande schuur.

Omdat de gevraagde bouwwerken in strijd zijn met artikel 3 van het geldend bestemmingsplan Landelijk Gebied 2012 is een advies gevraagd van een agrarisch deskundig adviesbureau.



Rijksbeleid

Het Rijk wil de ruimtelijke ordening meer overlaten aan gemeenten en provincies, tenzij rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven. Genoemd initiatief is niet in strijd met het geldende rijksbeleid. Het plan valt niet binnen een van de projecten die zijn aangewezen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een stedelijke ontwikkeling in de toelichting van de aanvraag een onderbouwing op te nemen van de nut en noodzaak van de stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' die per 1 juli 2017 geldt.

Conform artikel 1.1.1. eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Wanneer een ontwikkeling voorziet in één van de andere in artikel 1.1.1. eerste lid onder i van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een terrein

Datum 26 oktober 2023
Ons kenmerk Z-22-271960
Pagina 15/27

met een ruimtebeslag van minder dan 500m² of een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500m², kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Het voorgenomen plan betreft het bouwen van een dockgebouw en laadkuil. De oppervlakte van het gevraagde dockgebouw bedraagt 130m². De ontwikkeling wordt niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt.

Provinciaal beleid

Op 15 maart 2022 is de meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland in werking getreden.

Voor de herontwikkeling is de omgevingskwaliteit van belang. De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit. Het initiatief is qua aard en schaal passend in de omgeving. Met de bouw van het laaddock aan de achterzijde van het agrarisch bedrijf blijft de open uitstraling naar de omgeving behouden. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

De aanvraag is niet in strijd met de geldende provinciale verordening Ruimte die eveneens op 15 maart 2022 in werking is getreden en niet in strijd met de algemene maatregel van bestuur Ruimte als bedoeld in artikel 4.1, derde lid en artikel 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet aangetast en er wordt aangesloten op de gebiedsprofielen. De beoogde herontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening en is in lijn met de provinciale ambities.

Gemeentelijk beleid

Geldende bestemmingsplannen, Essenlaan 7 is gelegen binnen het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2012, vastgesteld 12 september 2013, en heeft de bestemming Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 1, artikel 3.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat de maximum oppervlakte van 3.000m² voor bedrijfsgebouwen wordt overschreden, lid 3.2, onder d. De oppervlakte aan bestaande bedrijfsgebouwen bedraagt 3.300 m². De oppervlakte van het gevraagde bedrijfsgebouw bedraagt 130 m². Het totaal aan oppervlakte van bedrijfsgebouwen bedraagt 3.430 m². Het laaddock is gewenst zodat vrachtwagens efficiënter geladen en gelost kunnen worden.

Meegewogen dient te worden dat

- een deel van het verharde opslagterrein achter de bebouwing valt buiten het bouwvlak
- de afstand van de achterkant van het gebouw / kas tot aan de achtergrens van het bouwvlak bedraagt ca. 18-20m.

In het ter plaatse geldend bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn geen regels opgenomen om af te wijken ten behoeve van het bouwplan.

Eveneens is artikel 40 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2012 van toepassing om dat de locatie eveneens bestemd is volgens artikel 40 Waarde – Archeologie.

Functieaanduiding: specifieke vorm van waarde – 5

Een archeologisch onderzoek is niet vereist indien:

Datum 26 oktober 2023
Ons kenmerk Z-22-271960
Pagina 16/27

Het te bebouwen oppervlak ten hoogste 500 m² bedraagt;
Er geen grondwerkzaamheden (waaronder begrepen: heien en het slaan van damwanden) worden verricht die dieper reiken dan 1 m beneden het maaiveld.

De aanvraag omgevingsvergunning voorziet in een te bebouwen oppervlakte van laadkuil 323 m² en een dockgebouw van 130 m² zijnde totaal 453 m².
Een archeologisch onderzoek is niet benodigd.

paraplubestemmingsplan "Herziening Begrippen", artikel 5.
Het bouwplan is niet in strijd met het paraplubestemmingsplan.
Paraplubestemmingsplan "Parkeren Lisse"

Overige regels – Parkeren, artikel 3.2.1

3.2.1 Overige regels - Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw (waaronder mede wordt begrepen het splitsen van een bestaande woning in een of meerdere woningen) of een omgevingsvergunning voor een afwijking van het gebruik wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid;

Bij omgevingsvergunning kan door burgemeester en wethouders worden afgeweken van het bepaalde onder a,
voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien, dan wel;

mits het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:

- a. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
- b. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van één of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of gemakelijkheid;
- c. een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf;
- d. een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het parkeren.

Beleidsregel parkeernormen 2019

Parkeernorm:

Werken, Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief, Buitengebied, 1,1 pp per 100 m² bvo, aandeel bezoekers (%) 5.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen betreft: (1,3 (130 m²) x 1,1 pp) 1,43.

Naar boven afgerond dienen er ten behoeve van het bouwplan 2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Tevens is van toepassing "Kruimelbeleid Lisse"

Het kruimtelbeleid van de gemeente Lisse van juni 2011 biedt zelf geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan de realisatie van de bouw van een laaddock op de locatie Essenlaan 7 te Lisse. Wel biedt artikel 4 van het Kruimelbeleid de mogelijkheid om in positieve zin af te wijken van het gemeentelijk beleid.

Datum 26 oktober 2023
Ons kenmerk Z-22-271960
Pagina 17/27

Bijlage II, artikel 4 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor)

Het gevraagde dockgebouw en laadkuil is niet passend binnen artikel 4 van het Bor omdat het bouwwerk gelegen is buiten de bebouwde kom. Het betreft hier niet een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf.

Geconcludeerd wordt dat voor de bouw van het dockgebouw en de laadkuil de volgende activiteiten van toepassing zijn:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Alvorens een ruimtelijke onderbouwing op te stellen dient doordat de bouwwerken boven de 3000m² uitkomt, de noodzaak en de doelmatigheid te worden aangetoond.

In lijn met het Pact van Teylingen en het daarop afgestemde Actualiseringskader, wordt de basisbouwregeling voor bollenteeltbedrijven gehandhaafd per hectare duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond mag bij recht 250m² aan bedrijfsgebouwen inclusief schuurkassen gerealiseerd worden tot een maximum van 3000m². Duurzaam in gebruik zijnde teeltgronden zijn gronden die in eigendom zijn of voor een periode van ten minste 5 jaar gepacht of gehuurd worden en gelegen zijn in de Greenport of in de noordelijke of zuidelijke uitloper van de Greenport.

In Bollenzone 1 geldt het 'nee, tenzij' principe. Bedrijven in deze zone die over meer dan 12 ha duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond beschikken, kunnen in uitzonderingsgevallen (dus niet via afwijking) ook de oppervlakte van hun bedrijfsgebouwen uitbreiden. Indien meer bedrijfsbebouwing noodzakelijk is, dient dit via een afzonderlijke procedure geregeld te worden waarbij de ISG als belangrijk toetsingskader dient.

Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat op de aanvraag voor de omgevingsvergunning de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is omdat de maximum toegestane oppervlakte van 3.000m² aan bedrijfsgebouwen wordt overschreden. Artikel 3. Lid 3.2 onder d. bestemmingsplan Landelijk Gebied 2012 geeft aan dat aan bebouwing aanwezig mag zijn 250m² per hectare duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond met een maximum van 3.000m².

Om te onderzoeken of medewerking kan worden verleent aan de aanvraag is advies gevraagd aan Adviesbureau Clevin.

Adviesbureau Clevin heeft op 1 december 2022 advies aan de gemeente Lisse uitgebracht. Geconstateerd is dat het agrarisch bedrijf aan de Essenlaan 7 te Lisse een aantal jaren geleden is gekocht. De aanwezige bebouwing is vervolgens (deels) vernieuwd en uitgebreid. De aanvrager liep toen tegen het probleem aan van een tekort aan opslagruimte omdat er meer ruimte nodig was voor het verwerken en het broeien van de bloembollen op de hoofdvestiging Jacoba van Beierenweg 146a. Op deze locatie is echter geen uitbreiding meer mogelijk, deze is al ten volle benut. Daarom is indertijd, naast de nevenlocatie Jacoba van Beierenweg 95b te Voorhout, ook de locatie Essenlaan 7 te Lisse gekocht. De locatie aan de Essenlaan is dus geen

zelfstandig agrarisch bedrijf meer, maar vormt een onderdeel van de totale bedrijfsvoering met als hoofdvestiging Jacoba van Beierenweg 146a te Voorhout.

De werkzaamheden worden voor het overgrote deel zelf uitgevoerd, zo ook het interne vrachtverkeer tussen de verschillende locaties met 2 eigen vrachtauto's. In de zomermaanden is het vrachtverkeer tussen de locaties relatief rustig, maar in andere perioden van het jaar kan dit oplopen tot ruim 10 vrachten per dag. De aanvrager ziet het dockgebouw en laadkuil als afronding van de bouwactiviteiten aan de Essenlaan 7 te Lisse om efficiënt en vanuit klimaat- en milieuoogpunt duurzaam te kunnen werken. Om de energie- en arbeidskosten in de hand te houden heeft de aanvrager de aanvraag ingediend.- De oppervlakte van dit laaddock is ca. 130m². Er kunnen tegelijkertijd 2 vrachtwagens laden en/of lossen. De vrachtwagens komen langs het gebouw aanrijden en draaien dan achteruit de laadkuil in naar het laaddock.

Het bedrijf is een groot, modern en volwaardig agrarisch bedrijf gericht op het telen en broeien van bloembollen, met name hyacinten. Het bedrijf heeft tot voor ca. 5 jaren geleden een groei doorgemaakt, maar de laatste jaren is de omvang stabiel gebleven door o.a. Corona en inflatie. Het bedrijf beschikt over een hoofdlocatie aan de Jacoba van Beierenweg 146a in Voorhout en een tweetal nevenlocaties aan de Jacoba van Beierenweg 95b te Voorhout en de Essenlaan 7 in Lisse.

Het bedrijf is nu in een fase gekomen waarbij kostenbesparingen meer centraal komen te staan en in de voorliggende situatie het verminderen van de energiekosten en arbeidskosten.

Noodzaak van de bouw van een dockgebouw en laadkuil

In de aanvraag worden het dockgebouw en de laadkuil aan de achterkant evenwijdig tegen het gebouw en de kas geplaatst. De oppervlakte van de laaddock is ca. 130m².



Het voordeel van de laadkuil met dockgebouw is dat wind en kou nauwelijks naar binnen waaien, waardoor de temperatuur binnen, waar onder andere bollen worden (voor-) opgegroend en bewaard, constant blijft en er geen extra energiekosten weer nodig zijn voor opwarming. Daarnaast is het eenvoudiger en efficiënter als het laad- of losplatform c.q. het laaddock op dezelfde hoogte is als het laadruim van de vrachtwagen. Een voordeel is ook dat de ligging van de laadkuil relatief weinig grond in beslag neemt en binnen het bouwvlak blijft.

Datum 26 oktober 2023
Ons kenmerk Z-22-271960
Pagina 19/27

De oppervlakte van het bouwblok

De afstand van de achterkant van het gebouw / kas tot aan de grens van het bouwvlak bedraagt ca. 18-20m. Een deel van het achtererf achter de bebouwing, ca. 1.000m² valt buiten het bouwblok. Hierdoor is er een strijdigheid met het geldend bestemmingsplan artikel 3.2. *"Artikel 3.2 bouwregels. Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels: a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd; "*

Om dit probleem op te lossen is er een drietal mogelijkheden:

- Het bouwvlak vergroten naar de huidige oppervlakte van het achtererf;
- De vorm van het bouwvlak aanpassen, rekening houdend met de draaicirkel voor de vrachtwagens, waarbij de oppervlakte van het bouwvlak gelijk blijft en grond weer gebruikt kan worden voor bollenteelt;
- Diverse tussen oplossingen.

Overlegt dient te worden voor welke oplossing wordt gekozen.

De overschrijding van het maximaal toelaatbare oppervlakte bedrijfsgebouwen indien het dockgebouw en laadkuil worden gebouwd. De huidige oppervlakte bedrijfsbebouwing bedraagt momenteel ca. 3.300m². Op grond van het geldend bestemmingsplan is dat de maximaal toelaatbare oppervlakte (incl. 10% overschrijding) aan bedrijfsgebouwen op grond van het vigerend bestemmingsplan.

De bebouwing wordt aan de achterkant van het gebouw gebouwd met als ingang de kas. Deze kas is rond 2015 gebouwd toten er nog geen behoefte was aan een laadkuil. Tot ca. 2018 was er nauwelijks een overschrijding van de maximale toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen. Pas met de vervanging van 2 kleine schuren aan de voorkant met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 560m² door een grotere schuur met een oppervlakte van ca. 756m² heeft er een overschrijding plaatsgevonden welke mogelijk was op basis van artikel 48 van het bestemmingsplan.

Het paraplubestemmingsplan Parkeren Lisse is in 2019 in werking getreden. Voor die tijd werd bij de beoordeling van een bouwaanvraag niet expliciet rekening gehouden met de bouw van een laad- en losplaats als een noodzakelijk onderdeel van een bedrijfsgebouw. Het bouwen van een laadkuil is zoals nu blijkt, een essentieel gebouw c.q. onderdeel van een groot bedrijfsgebouw.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande blijkt dat

- het geldend bestemmingsplan Landelijk Gebied biedt geen mogelijkheid om nog meer oppervlakte aan bedrijfsgebouwen te bouwen, in dit geval een laadkuil met een oppervlakte van ca. 130m²;
- het bouwen van een dockgebouw en een laadkuil is doelmatig en noodzakelijk voor een efficiënte bedrijfsvoering;
- De omgevingsvergunning ziet op het bouwen van een bouwwerk en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. De realisatie van het dockgebouw en de laadkuil is passend binnen de Verklaring van geen bedenkingen onder C. De te realiseren oppervlakte valt onder de 1000m² en betreft een voorziening van agrarische aard.

Datum 26 oktober 2023
Ons kenmerk Z-22-271960
Pagina 20/27

Wonen/woonvisie
Niet van toepassing

Verkeer/parkeren

Externe veiligheid odwh advies 15 mei 2023

In paragraaf 4.9 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op het aspect externe veiligheid.

De conclusies dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt en het planvoornemen geen risicovolle activiteiten en belemmeringen bevat in het kader van de externe veiligheid voor de omgeving, worden door de Omgevingsdienst onderschreven.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. De paragraaf is akkoord.

Archeologie

Archeologisch rapport

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd vanwege de ligging in een zone met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat de planlocatie is gelegen op een vlakte ontstaan door de egalisatie van een strandwal. Een strandwal heeft een hoge archeologische verwachting vanwege de hogere ligging in het oude landschap. Dit waren aantrekkelijke plekken voor bewoning.

Uit het veldonderzoek is gebleken dat de strandwal op deze locatie al is afgegraven en verder verstoord is door bollenteelt. Nader archeologisch onderzoek is op deze locatie niet noodzakelijk.

De Omgevingsdienst heeft geen opmerkingen op het rapport en adviseert om het advies om geen verder onderzoek uit te laten voeren over te nemen.

Ruimtelijke onderbouwing

In paragraaf 4.3 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op het aspect archeologie. De conclusie uit het archeologisch rapport dat geen nader onderzoek nodig is en dat er geen archeologische resten meer in het plangebied te verwachten zijn is juist verwerkt in deze paragraaf. De paragraaf is akkoord.

Conclusie

Zowel het archeologisch rapport als paragraaf 4.3 van de ruimtelijke onderbouwing zijn akkoord. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Datum 26 oktober 2023
Ons kenmerk Z-22-271960
Pagina 21/27

m.e.r.-beoordeling

In paragraaf 4.12 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op het Besluit

milieueffectrapportage. Uit de paragraaf volgt dat het adviesbureau heeft getracht te motiveren dat hier geen sprake is van een activiteit genoemd in zowel onderdeel C als D uit de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage, en dat verdere toetsing niet aan de orde is. De Omgevingsdienst deelt deze mening; er is hier inderdaad geen sprake van een activiteit uit onderdeel C en/of D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Het plan is te kleinschalig is om te beschouwen als een stedelijk ontwikkelingsproject.

- verdere toetsing aan het Besluit milieueffectrapportage is niet aan de orde.
- geconcludeerd dat verdere toetsing aan het besluit milieueffectrapportage feitelijk niet aan de orde is. Het is dan ook niet nodig om nog eens extra te motiveren dat het plan geen belangrijk nadelig gevolg heeft voor het milieu.

Conclusie

Er is geen sprake van een activiteit uit onderdeel C en/of D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Bodem

In paragraaf 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing wordt de bodemkwaliteit behandeld. De paragraaf is compleet. De locatie is onverdacht op verontreiniging en er is geen bodemonderzoek nodig voor de nieuwbouw. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. De locatie is geschikt voor het beoogde gebruik.

Geluid

Paragraaf 4.1 'Verkeer en parkeren'

In de paragraaf wordt gesteld dat de verkeersaantrekkende werking door de bouw van het dockgebouw en laadkuil niet verandert. Ook is aangegeven dat door de komst van het dockgebouw en laadkuil de activiteiten in pandig in plaats van buiten zullen plaatsvinden. Op basis van deze informatie kan worden geconcludeerd dat door de komst van het dockgebouw en laadkuil geen sprake zal zijn van aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van nabijgelegen woningen.

Paragraaf 4.4 'Bedrijven en milieuzonering'

Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen opmerkingen over deze paragraaf.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan.

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder. De meest voorkomende vorm van geluidhinder is wegverkeer. De bouw van het laaddock betreft geen geluidgevoelig object als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

Datum 26 oktober 2023
Ons kenmerk Z-22-271960
Pagina 22/27

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de bepalingen uit de Wet geluidhinder geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan.

Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Het plan, de bouw van een dockgebouw en laadkuil betreft geen verzware van de bedrijfsactiviteit die ter plaatse is toegestaan. In het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' zijn bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 toegestaan. De planlocatie bevindt zich in een gemengd gebied, dit houdt in dat de richtafstand met een afstandsstap verkleind wordt. Hiermee wordt de richtafstand 0 meter. De dichtstbijzijnde woonfunctie bevindt zich op een afstand van ca. 15m van het plangebied.

conclusie

Het aspect milieuzonering is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen planontwikkeling. Voor de bouwaanvraag van het dockgebouw en laadkuil is inmiddels een complete melding Activiteitenbesluit ingediend.

Luchtkwaliteit odwh advies 15 mei 2023

In paragraaf 4.8 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de luchtkwaliteit. In de ruimtelijk onderbouwing is uiteengezet dat de aanleg van het dockgebouw en laadkuil niet leidt tot meer transportbewegingen. Verder is met behulp van de CIMLK-monitoringstool gemotiveerd dat de concentraties van stikstofdioxide en fijnstof in de omgeving van de planlocatie ruimschoots onder de grenswaarde liggen. Hiermee is voldoende aangetoond dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitbreiding van het bedrijf.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit is voldoende beoordeeld en vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Waterhuishouding

Bij de ontwikkeling van locaties in het stedelijk gebied wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt.

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland is vastgelegd in het nieuwe Waterbeheerplan dat op 9 maart 2016 is vastgesteld. Op grond van de Waterwet is het Hoogheemraadschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen legalisatie van de verdieping op het kantoor.

Datum 26 oktober 2023
Ons kenmerk Z-22-271960
Pagina 23/27

Ecologie (flora en fauna, natuurbeschermingswet)

In een eerder advies van de Omgevingsdienst is aangegeven dat de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangevuld wat betreft het onderdeel gebiedsbescherming.

Conclusie

In paragraaf 4.8. is toegevoegd dat er sprake is van een kleine ontwikkeling, waarbij in hoofdzaak gebruik wordt gemaakt van geëlektrificeerde machines. De bouw is een systeembouw waarmee op locatie in hoofdzaak voorgeproduceerde elementen in elkaar gezet worden. De verwarming van het pand vindt plaats middels een warmtepomp. Met deze toevoeging is voldoende beargumenteerd dat de ontwikkeling geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Het onderdeel ecologie van de ruimtelijke onderbouwing is akkoord.

Ecologie Stikstofonderzoek

Voor dit onderzoek is alleen een berekening gemaakt voor de aanlegfase. De gebruiksfase wijzigt niet. De nieuwe loods wordt niet verwarmd en het aantal verkeersbewegingen blijft hetzelfde. Voor de bepaling van het brandstofverbruik van de mobiele werktuigen is gebruik gemaakt van het TNO-rapport TNO 2021 R12305 en van gegevens aangeleverd door de opdrachtgever. De lijnbron voor het bouwverkeer is ingetekend tot op de Loosterweg Zuid. Tevens is rekening gehouden met het stationair draaien van vrachtwagens tijdens laden en lossen.

Ruimtelijke onderbouwing

Paragraaf 4.5 (flora en fauna) is akkoord. Het onderdeel soortenbescherming van de Wnb is geen belemmering voor het plan.

Landschappelijke inpassing

Het plangebied is ingepast met een brede groensingel die aan de erfzijde wordt geflankeerd door een geschoren haag. Binnen deze singel aanwezige bomen zijn na een recente storm omgewaaid.

De singel dient aangevuld te worden met inheems materiaal waardoor weer een volwaardige ruimtelijke inpassing ontstaat. Door initiatiefnemer is reeds gestart met de aanplanting van lindebomen en een beukenhaag. Op deze manier zullen de activiteiten en de bestaande bebouwing worden afgescheiden van omwonenden en langskomend verkeer door middel van een groenwand met een natuurlijke uitstraling.

planschade

Voor dit bouwplan is een anterieure overeenkomst gemaakt en getekend.

Er zijn ten aanzien van het plan geen planologische bezwaren.

Er is niet gebleken van belangen van derden die aanleiding geven om af te zien van het verlenen van vergunning.

Exploitatieplan

Voor het gebied waarin de aanvraag is gelegen, is geen exploitatieplan vastgesteld.

Datum 26 oktober 2023
Ons kenmerk Z-22-271960
Pagina 24/27

Provinciale verordening en amvb Ruimte

De aanvraag is niet in strijd met de geldende provinciale verordening Ruimte en niet in strijd met de algemene maatregel van bestuur Ruimte als bedoeld in artikel 4.1, derde lid en artikel 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

Vorbereidingsbesluit

Voor het gebied waarin het perceel is gelegen, is geen voorbereidingsbesluit van kracht.

Conclusie

De vergunning kan voor het onderdeel 'handelen in strijd met het bestemmingsplan' worden verleend

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2012'
- Bestemmingsplan 'Herziening begrippen'
- 'Paraplubestemmingsplan parkeren Lisse'

Datum 26 oktober 2023
Ons kenmerk Z-22-271960
Pagina 25/27

TOELICHTING BEHORENDE BIJ BESLUIT BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Hierbij treft u een toelichting aan op de aan u verleende omgevingsvergunning.

1. ALGEMEEN

De houder van de vergunning moet ervoor zorgdragen, dat de omgevingsvergunning altijd bij de activiteit aanwezig is. Het toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden wordt gevoerd door team toezicht handhaving van de werkorganisatie HLTsamen (gemeente Hillegom, Lisse en Teylingen), bereikbaar via telefoonnummer: 14 0252.

2. VOORSCHRIFTEN

Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij verzoeken u dringend deze voorschriften goed door te lezen. Wij wijzen u er nadrukkelijk op, dat u zich met de uitvoering van de werkzaamheden aan deze voorschriften dient te houden.

3. AANVANG VAN DE ACTIVITEITEN

Het gebruik van deze vergunning is mogelijk nadat deze in werking is getreden maar het aanvangen met de activiteiten voordat de vergunning onherroepelijk is geschiedt in alle gevallen voor eigen risico. De vergunning is pas onherroepelijk wanneer na de bezwaar- of beroepstermijn geen bezwaar- of beroepschrift is ingediend. In het geval wel een bezwaar- of beroepschrift wordt ingediend is de vergunning pas onherroepelijk als de bezwaarmaker na de beslissing op bezwaar of beroep niet binnen 6 weken (hoger)beroep aantekent, dan wel nadat in hoogste instantie is beslist.

4. SCHRIFTELIJKE KENNISGEVING

Aan team toezicht handhaving moet door u kennis worden gegeven van:

- * De **start** van de werkzaamheden. Wij verzoeken u dit bij voorkeur per e-mail te doen naar bwt@hltsamen.nl;
- * De **gereedmelding** van de werkzaamheden. Wij verzoeken u dit bij voorkeur per e-mail te doen naar bwt@hltsamen.nl.

5. GELDIGHEID VAN DE VERGUNNING

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 2.33 lid 2 onder a van de Wabo een omgevingsvergunning ondermeer intrekken voor zover gedurende drie jaar, dan wel als de vergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a onderscheidelijk b of g, gedurende 26 weken onderscheidelijk de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

6. OVERDRAAGBAARHEID VAN DE VERGUNNING

De omgevingsvergunning geldt op grond van artikel 2.25 van de Wabo voor eenieder die het project uitvoert waarop zij betrekking heeft. De vergunninghouder draagt ervoor zorg dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften wordt voldaan. Als de vergunning zal gaan gelden voor een ander dan de aanvrager, meldt de aanvrager onderscheidenlijk de vergunninghouder (= degene die voor de uitvoering van de vergunning

Datum 26 oktober 2023
Ons kenmerk Z-22-271960
Pagina 26/27

verantwoordelijk is) dat ten minste een maand voordien aan Burgemeester en wethouders onder vermelding van:

- a. *zijn naam en adres;*
- b. *de omgevingsvergunning of omgevingsvergunningen krachtens welke de activiteiten worden verricht;*
- c. *de naam, het adres en het telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;*
- d. *een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;*
- e. *het beoogde tijdstip dat de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor de onder c bedoelde persoon.*

7. OVERIGE VERGUNNINGEN/TOESTEMMINGEN

Deze vergunning is verstrekt op basis van de WABO. Dit betekent niet dat ook een beslissing is genomen op basis van andere regelgeving. In sommige gevallen heeft u nog andere vergunningen of toestemming nodig om ongehinderd gebruikte kunnen maken van deze vergunning. Bijvoorbeeld op grond van de Waterwet of het burgerlijk wetboek.

Als u voor de werkzaamheden gebruik moet maken van de openbare grond/weg voor het plaatsen van bijvoorbeeld een (mobiele) bouwkraan, schafteket, vuil- en materialencontainer, bouwmaterialen en eco-toiletten etc., wijzen wij u er nadrukkelijk op dat u voor het gebruik hiervan precario verschuldigd bent. Daarnaast heeft u dan ook de verplichting om een melding "gebruik openbare grond of openbaar groen" te doen. Voor de voorwaarden om gebruik te mogen maken van de openbare grond verwijs ik u naar artikel 2.10 van de APV welke u kunt vinden op onze website.

Als er voor het project rioleringswerk in de openbare weg zal plaatsvinden, moet u hiertoe een aanvraag rioolaansluiting bij de gemeente indienen. U kunt het aanvraagformulier vinden op onze website.

8. TOETS BOUWBESLUIT

De door u aangeleverde gegevens zijn onder meer getoetst aan het Bouwbesluit. Hoewel wij dit nauwgezet doen kan het voorkomen dat we iets over het hoofd gezien hebben. Als dit het geval is zal het bouwwerk uiteindelijk toch moeten voldoen aan het Bouwbesluit, zelfs al staat op de tekening iets anders.

9. KWALITEITSVERKLARINGEN

Als door u (nog) geen kwaliteitsverklaringen zijn overlegd, is mogelijk aan de omgevingsvergunning het voorschrift verbonden, dat er voor de aanvang van de werkzaamheden kwaliteitsverklaringen van de toe te passen bouwmaterialen moeten worden overlegd. U wordt hiervoor verwezen naar de voorschriften aan de omgevingsvergunning.

Wat is een kwaliteitsverklaring?

Een kwaliteitsverklaring is een schriftelijk bewijs, voorzien van een door de minister van VROM aangewezen merkteken, afgegeven door een door die minister aangewezen deskundig, onafhankelijk instituut, op grond waarvan een bouw materiaal of bouwdeel, als dat materiaal of deel bij het bouwen wordt toegepast, wordt geacht te voldoen aan de bij of krachtens het Bouwbesluit gestelde eisen (artikel 1 Woningwet). Dit kunnen geldige KOMO-attesten en de KOMO-attesten-met-certificaat zijn. Met behulp van

Datum 26 oktober 2023
Ons kenmerk Z-22-271960
Pagina 27/27

kwaliteitsverklaringen kan door u als vergunninghouder namelijk worden aangetoond, dat bij toepassing van de in de desbetreffende kwaliteitsverklaring aangeduide bouwmaterialen of bouwdelen, aan bepaalde voorschriften van het Bouwbesluit geacht mag worden te zijn voldaan.

U bent echter niet verplicht om een bouw materiaal toe te passen, waarvoor een kwaliteitsverklaring is afgegeven. Er dient dan wel door u te worden aangetoond dat het betreffende bouw materiaal voldoet aan het gestelde in het Bouwbesluit.

Gelet op het bovenstaande is het duidelijk, dat het zowel voor u als voor de gemeente eenvoudiger is om materialen toe te passen, waarvoor een kwaliteitsverklaring is afgegeven.