

bestemmingsplan

Woongebied Engelhof

Gemeente Lisse

Datum: 31 mei 2011

Projectnummer 100161

NL.IMRO.0553.BPEngelhof-vax1

Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	7
2	Bestaande situatie en ontwikkelingsvisie	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Huidige situatie plangebied	9
2.3	Ontwikkelingsvisie	10
2.4	Van Ontwikkelingsvisie naar Stedenbouwkundig ontwerp	12
2.5	Stedenbouwkundig ontwerp	12
3	Haalbaarheid - Beleid	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.3	Provinciaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	19
4	Haalbaarheid - Milieu	23
4.1	Milieuzonering	23
4.2	Bodem	25
4.3	Geluid	26
4.4	Luchtkwaliteit	27
4.5	Externe veiligheid	28
5	Haalbaarheid - Ruimtelijk	30
5.1	Water	30
5.2	Natuurwaarden	34
5.3	Archeologie	37
5.4	Cultuurhistorie	39
5.5	Verkeer	40
6	Economische uitvoerbaarheid	42
6.1	Inleiding	42
6.2	Het bestemmingsplan en het exploitatieplan	42
6.3	Conclusie	42

7	Wijze van bestemmen	43
7.1	Algemeen	43
7.2	Artikelsgewijze bespreking	44
7.3	Bestemmingen	46
8	Procedure	49
8.1	Inspraak	49
8.2	Overleg	49
8.3	Zienswijzen	49

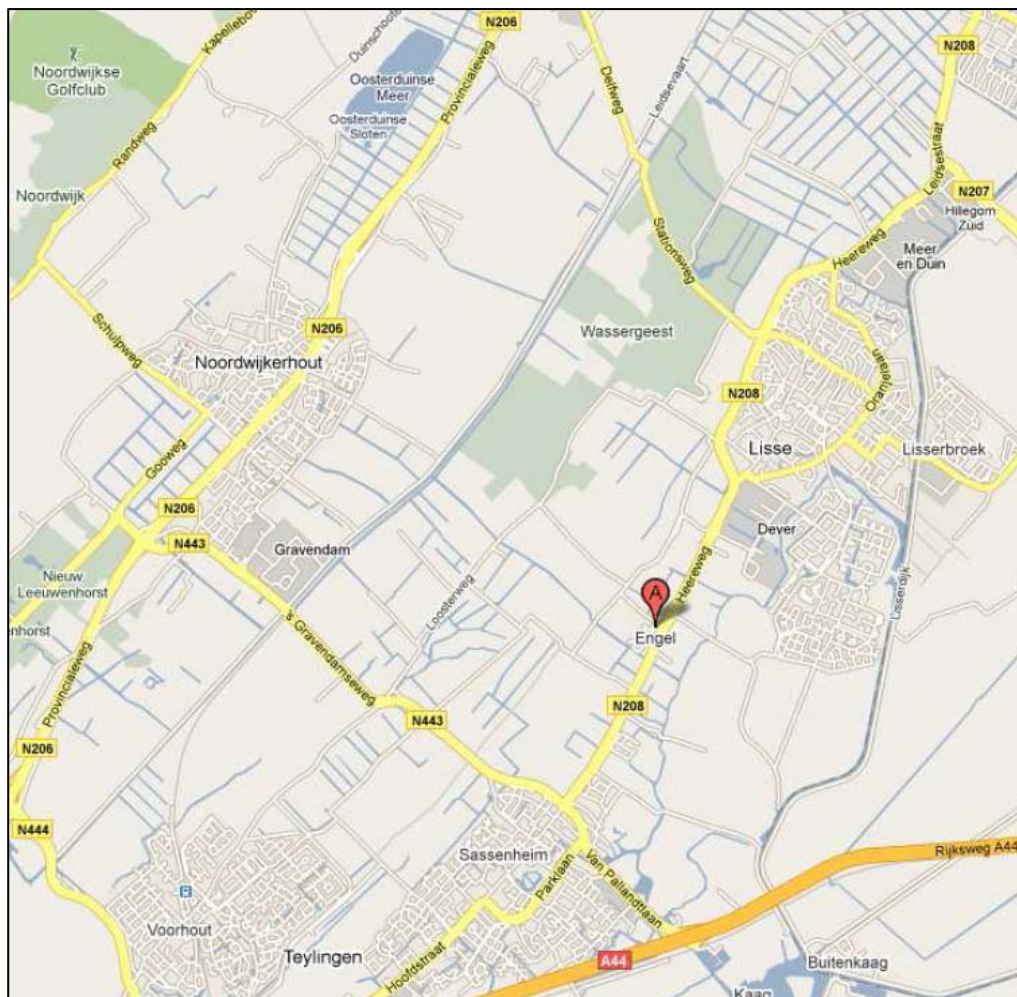
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van het nieuwe woongebied Engelhof nabij buurtschap De Engel, gemeente Lisse.

Het nieuwe woongebied sluit aan op de bestaande bebouwing van De Engel. Het plangebied is momenteel voornamelijk in gebruik als bedrijfsterrein. Door de herontwikkeling van het bedrijventerrein Mallegatspoort (ook gelegen in het buurtschap) ontstaat ruimte voor nieuwe woningbouw. Het bedrijf Koos Lamboo Dried Flowers dat nu in het plangebied gevestigd is, zal verplaatst worden naar bedrijventerrein Mallegatspoort.

De ontwikkeling van het nieuwe woongebied Engelhof wordt door middel van dit bestemmingsplan planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. Tevens wordt de verplaatsing met nieuwbouw van speeltuin Kindervreugd mogelijk gemaakt. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan.



Situering plangebied in buurtschap De Engel tussen Lisse en Sassenheim (bron: Google maps)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt achter de bebouwing van de Catharijnelaan en de Romijnstraat van het buurtschap De Engel. Naast de begrenzing

van het plangebied aan de huidige bebouwing, vormen agrarische percelen de grens zoals op onderstaande afbeelding is weergegeven.



Ligging plangebied Engelhof (De Engel West) binnen buurtschap De Engel

Bijzonder onderdeel van het plangebied vormt de opname van het agrarisch bouwvlak, nabij het perceel Achterweg 49, inclusief de voormalige bedrijfswoning op het perceel Achterweg 49. De wijziging van bedrijfswoning tot burgerwoning is door middel van een buitenplanse ontheffing d.d. 12 oktober 2009 tot stand gekomen. Buitenplanse ontheffingen worden verleend vanwege de snellere procedure ten opzichte van de procedure van een bestemmingsplan. Uiteindelijk dienen dergelijke ontheffingen te worden opgenomen in een bestemmingsplan voor een volledige waarborging van de actuele juridisch-planologische situatie. In dit bestemmingsplan wordt het toestaan van de burgerwoning op het perceel Achterweg 49 juridisch-planologisch vastgelegd in een bestemmingsplan. Om deze reden hoeft in dit bestemmingsplan dan ook geen toetsing aan "goede ruimtelijke ordening" plaats te vinden, omdat deze afweging reeds bij de buitenplanse ontheffing heeft plaatsgevonden. De reden om het agrarisch bouwvlak op te nemen, is om de milieuzone van het agrarische bouwvlak tot de nabijgelegen woningen van de Engelhof te waarborgen. De activiteiten in het agrarische bouwvlak moeten zich op

goede wijze verhouden met de woonfunctie van de Engelhof. Om deze reden is een zone opgenomen waarin gebouwen met geluidsbelastende activiteiten niet zijn toegestaan tot 30 m vanaf de achtergevel van de meest nabij gelegen woning van de Engelhof. Hiermee wordt een adequate milieuzone aangehouden zonder dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden ernstig worden beperkt.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- *Bestemmingsplan landelijk gebied*, vastgesteld door de raad op 2 oktober 2003; De gronden van het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de bestemmingen “Agrarische doeleinden, bollenteelt”, “Agrarisch aanverwante doeleinden, drogerij/ververij”, “Bedrijfsdoeleinden, transportbedrijf”, “Recreatieve doeleinden, volkstuinen”, “Groenvoorzieningen” en “Verkeersdoeleinden”;

- *Bestemmingsplan “Dorp”*, vastgesteld door de raad op 27 april 1995; De gronden van het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de bestemming “Woongebied”.

Het voorliggende bestemmingsplan treedt in de plaats van het bovenstaande bestemmingsplannen, in zoverre dit betrekking heeft op het plangebied.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een digitale verbeelding (plankaart) met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van de bestaande situatie en de ontwikkelingsvisie.

In hoofdstuk 3 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde ten aanzien van beleid. Vanuit de van invloed zijnde beleidsmatige haalbaarheidsaspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling van het woongebied en de speeltuin die door het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, vanuit het oogpunt van “goede ruimtelijke ordening” haalbaar is. In hoofdstuk 4 en 5 wordt eveneens de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld, maar dan voor de milieukundige (hoofdstuk 4) en ruimtelijke (hoofdstuk 5) haalbaarheidsaspecten.

In hoofdstuk 6 wordt aangetoond dat het plan vanuit het oogpunt van de economische uitvoerbaarheid haalbaar is.

In hoofdstuk 7 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in het voorliggende bestemmingsplan juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

In het laatste hoofdstuk (8) van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedure die het voorliggende bestemmingsplan doorloopt.

2 Bestaande situatie en ontwikkelingsvisie

2.1 Inleiding

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is de bestaande situatie geïnventariseerd en is een ontwikkelingsvisie opgesteld. Voordat in paragraaf 2.3 de ontwikkelingsvisie wordt beschreven, komt eerst de huidige situatie aan bod.

2.2 Huidige situatie plangebied

2.2.1 Gebiedskarakteristieken

Het plangebied ligt op het oude zanderijlandschap welke zich aanvankelijk als lintbebouwing langs de doorgaande weg (N208) tussen Sassenheim en Lisse heeft ontwikkeld. Aan weerszijden van de Heereweg (N208) is over de gehele afstand tussen Sassenheim en Lisse sprake van een grote mate van afwisseling van bebouwde en open gebieden. Ter hoogte van de kruising met de Mallegatsloot, een boezemwatergang die in verbinding staat met de Ringsloot, is het buurtschap De Engel ontstaan.

De Heereweg gaat hier thans met een brug overheen, zodat er een vrije en open verbinding is tussen het water van het zanderijlandschap en de op de overgang met de Poelpolder gelegen Ringsloot.

Langs de westzijde van de Heereweg bepaald een aaneengesloten lint van bebouwing met verspreid er tussendoor enkele commerciële functies het beeld. Aansluitend op deze eerste lijnsbebouwing langs de Heereweg ligt een woongebied met overwegend huurwoningen. De opzet van deze buurt bestaat uit een rechtlijnig stratenpatroon met lange bouwstroken bestaande uit rijwoningen. Deze woningen worden via het Engelplein vanaf de Catharijnelaan ontsloten. Verspreid langs de Catharijnelaan bevindt zich een bebouwingslint met individuele woningen waaronder vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen.



Beeld van buurtschap De Engel (Bron: Google maps)

Functionele en verkeerstructuur

Het plangebied is momenteel voornamelijk in gebruik als bedrijfsterrein voor een bloemendrogerij en bloemenververij en als agrarische grond. De ontsluiting vindt plaats via de Catharijnelaan die in het oosten aansluit op de Heereweg. De Heereweg vormt de doorgaande verbinding tussen Lisse en Sassenheim.

2.3 Ontwikkelingsvisie

Voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied Engelhof is in 2008 door RBOI een ontwikkelingsvisie opgesteld die de basis vormt voor een verdere stedenbouwkundige uitwerking. De bestaande bebouwing aan de Romijnstraat en de lintbebouwing langs de Catharijnelaan vormen hierin het contextuele kader waarbinnen het nieuwe woongebied zich voegt zodat het bestaande en het nieuwe woongebied in ruimtelijke opzicht een logische, ruimtelijke eenheid zullen gaan vormen. Het op basis van deze visie op te stellen stedenbouwkundig plan is daarmee verankerd met de omgeving op basis van het bestaande en specifieke karakter van deze randen.

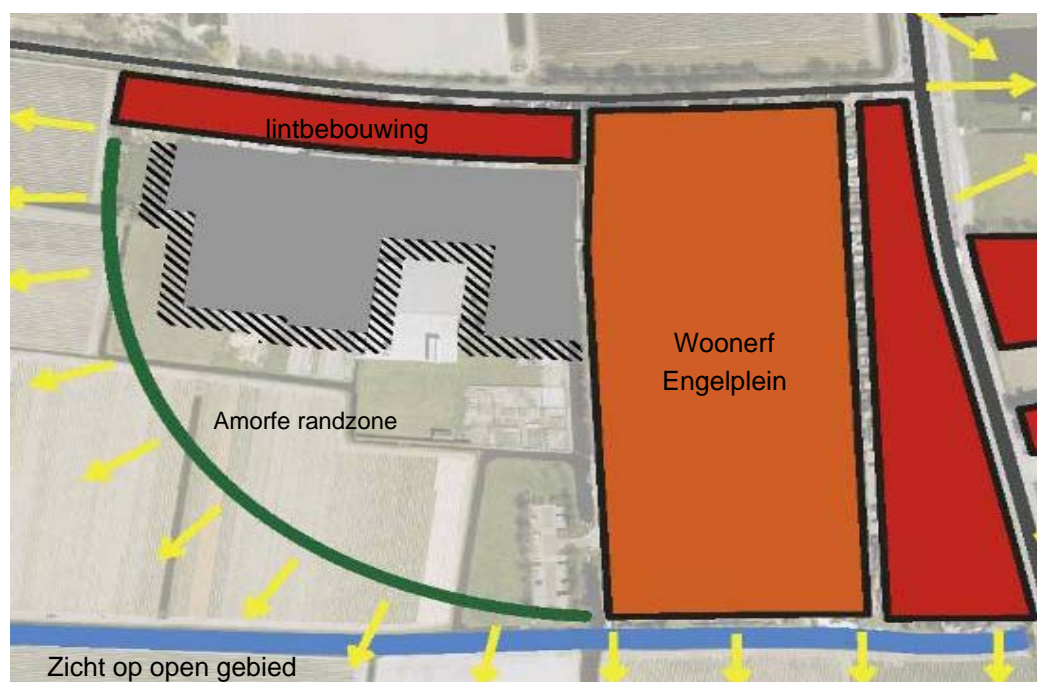
2.3.1 De hoofdplanstructuur

De hoofdplanstructuur bestaat uit een centraal in het gebied gelegen ringvormige binnenweg met drie korte vertakkingen die aansluiten op het omliggende gebied. Het plangebied heeft één duidelijke hoofdonsluiting die ter plaatse van het woonhuis aan de Catharijnelaan 46 (perceelnummer 3067) aansluit op deze weg. Een goede ruimtelijke en functionele verbinding tussen het bestaande woongebied De Engel en het nieuwe woongebied wordt gerealiseerd door de J.C. de Haanstraat. Deze verbinding fungeert tevens als langzaam verkeersverbinding en calamiteitsroute. Hiertoe dient de hier thans gesitueerde speeltuin te worden verplaatst.



Rondom de ringvormige binnenweg ligt een schil van bebouwing. Aan de noord- en oostzijde sluit deze nauwgezet aan op de achterkanten van de percelen aan de Catharijnelaan en de Romijnstraat, waardoor een zorgvuldige afwerking plaats vindt van deze achterkantsituaties. Het woongebied is hier overwegend besloten en heeft een dorps karakter. Aan de zuid- en westzijde sluit zij aan op het open bollenland.

Om een geleidelijke overgang met het open en landelijke karakter van dit gebied te bewerkstelligen wordt aan deze buitenrand een lage bebouwingsdichtheid voorgestaan. Hierdoor is zuidrand meer open van opzet met een herkenbaar landelijk karakter.



In het binnen de ringweg gelegen gebied wordt compactere bebouwing voorzien met woningen georiënteerd op de omliggende ringweg.

In het nieuwe woongebied zijn twee centrale open ruimtes geprojecteerd die gekoppeld zijn aan de binnenweg. De noordelijke ruimte bevat een centrale waterpartij in een overwegend parkachtige setting. Deze waterpartij betreft de oorspronkelijke watergang door het gebied die wordt hersteld en wordt aangesloten op de watergangenstructuur van het omliggende gebied. De gekozen structuur, breedte en diepte van de watergangen zijn afgestemd op voldoende doorstroming waardoor de waterkwaliteit gewaarborgd blijft.

De oostelijke schegvormige ruimte loopt vanaf de aansluiting met de J.C. de Haanstraat breed uit tot aan de grens met het bollenland. De langs deze ruimte gelegen ontsluitingsweg loopt eveneens door tot aan de meest zuidelijk gelegen watergang en gaat hier middels een voetgangersbrug overheen.

In dit aansluitende gebied zijn thans 42 parkeerplaatsen aanwezig als noodzakelijke aanvulling op de beperkte parkeermogelijkheden in de openbare ruimte van de woonbuurt De Engel. Door herinrichting van deze parkeerplaatsen kan het meest noordelijk deel van dit gebied worden ingericht als onderdeel van de nieuwe kinderspeelplek van speeltuinvereniging Kindervreugd. Naast de diverse speelattributen wordt tevens een multifunctioneel buurthuis, ter vervanging van het huidige speelhonk, gerealiseerd.



Uitsnede Ontwikkelingsvisie

2.4 Van Ontwikkelingsvisie naar Stedenbouwkundig ontwerp

Het woningbouwprogramma uit de Ontwikkelingsvisie is gekoppeld aan de opzet en het karakter van de randen en bestaat uit hogere bebouwingsdichtheid langs de noord- en oostzijde en een lagere bebouwingsdichtheid met een meer landelijke uitstraling langs de zuid- en westzijde van het gebied. Het uiteindelijke woningbouwprogramma is enerzijds tot stand gekomen door een verdere uitwerking van de ontwikkelingsvisie naar aanleiding van overleg met omwonenden en anderzijds de wens van woonstichting Stek om op eigen gronden in het gebied het sociale woningbouwprogramma te realiseren. De rijwoningen verzorgen het middensegment en de overige woningen verzorgen het hogere segment. Aangezien het niet wenselijk bleek het nieuwe woongebied ook via de J.C. de Haanstraat voor gemotoriseerd verkeer te ontsluiten, is er voor gekozen om een tweede ontsluiting op de Catharijnelaan te realiseren. Deze ontsluiting betreft een reeds bestaande ontsluiting.

2.5 Stedenbouwkundig ontwerp

Door Veldhoven en Partners is de Ontwikkelingsvisie binnen de context van de huidige woningmarkt vertaald naar een stedenbouwkundig ontwerp. Vanwege de verandering van woningtypen en het verkrijgen van een passende exploitatie is de Ontwikkelingsvisie op bepaalde punten in het plangebied losgelaten. Er is daarbij sprake van een zo gevarieerd mogelijk eigentijds woningaanbod zodat het plan toegankelijk wordt voor meerdere doelgroepen en de buurt een pluriforme samenstelling kent. Het totale woningbouwprogramma bestaat uit 103 woningen (4 vrijstaande, 6 2/1kap woningen, 12 3/1kap woningen, 52 rijwoningen en 29 appartementen).

Rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen en drie-onder-een-kap woningen

Zo wordt langs de noordzijde in aansluiting op de achterkanten van de woningen aan de Catharijnelaan een doorlopende bebouwingsstrook voorzien bestaande uit 15 rijwoningen. De buitenste schil rond de binnenweg wordt gekenmerkt door 4 twee-onder-een-kap woningen aan de westzijde en 12 drie-onder-een-kap woningen aan de zuidzijde. De woningen zijn georiënteerd op de binnenweg en grenzen met hun achtertuinen aan het landelijk gebied. Hiermee wordt gekozen voor een zachtere overgang naar het omliggende landelijke gebied. Opvallend accent in de buitenste schil vormen de twee vrijstaande woningen in de zuidwestelijke hoek van het plangebied. Aan de andere kant van de binnenweg, tegenover de drie-onder-een-kap woningen, komen vier bouwblokken met in totaal 24 rijwoningen. De bouwblokken worden haaks op de binnenweg gesitueerd. De middelste bouwblokken grenzen met hun achtertuinen aan de buitenste bouwblokken. Tussen de meest centraal gelegen bouwblokken in komt een centrale openbare ruimte (hofje) die doorloopt tot de centraal in het plan gelegen watergang. Deze openbare ruimte is niet toegankelijk voor motorvoertuigen. De watergang slingert centraal door het plangebied en sluit aan op omliggende watergangen. Op deze wijze wordt de kenmerkende combinatie van kavels en sloten uit het landelijk gebied van Lisse teruggebracht in de Engelhof.

Appartementen

Een vergelijkbare situering als de vrijstaande woningen in de zuidwestelijke hoek kent de vrijstaande woning in het zuidoostelijke deel van het woongebied. Deze vrijstaande woning ligt tegenover een bouwblok van 9 rijwoningen. De rijwoningen vormen tezamen met het naastgelegen appartementengebouw van 4 bouwlagen de oostelijke begrenzing van het woongebied. Door de bebouwing van het appartementengebouw door te trekken in de vorm van 9 rijwoningen ontstaat een langgerekte bebouwingsstrook. De opzet behelst een strakke bebouwingswand langs de voorzijde en een aansluiting aan de achterzijde op de Romijnstraat van het bestaande woongebied De Engel. Deze bebouwingsstrook is gebaseerd op de bebouwingsstroken zoals deze in De Engel aanwezig zijn. Door deze situering voort te zetten op de grens met De Engelhof wordt een passende stedenbouwkundige overgang gerealiseerd tussen beide woongebieden. De rijwoningen en het appartementengebouw worden ruimtelijk van elkaar gescheiden door een watergang. Bij het appartementengebouw is zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde parkeren op het maaiveld gesitueerd. Onder het appartementengebouw wordt een verbinding gerealiseerd voor langzaam verkeer tussen De Engel en de Engelhof.

Catharijnelaan

Langs de Catharijnelaan worden een vrijstaande woning en een twee-onder-een-kap woning gerealiseerd om de "gaten" in het stedenbouwkundige lint van de Catharijnelaan op te vullen. De vrijstaande woning en twee-onder-een-kap woning sluiten qua omvang aan op de huidige bebouwing. Ook wordt het agrarisch perceel Catharijnelaan 48 in het plangebied meegenomen zodat een afronding van de stedelijke bebouwing langs de Catharijnelaan plaatsvindt. De woning krijgt een woonbestemming waarop in de toekomst een aanbouw kan worden gerealiseerd.

Parkeren

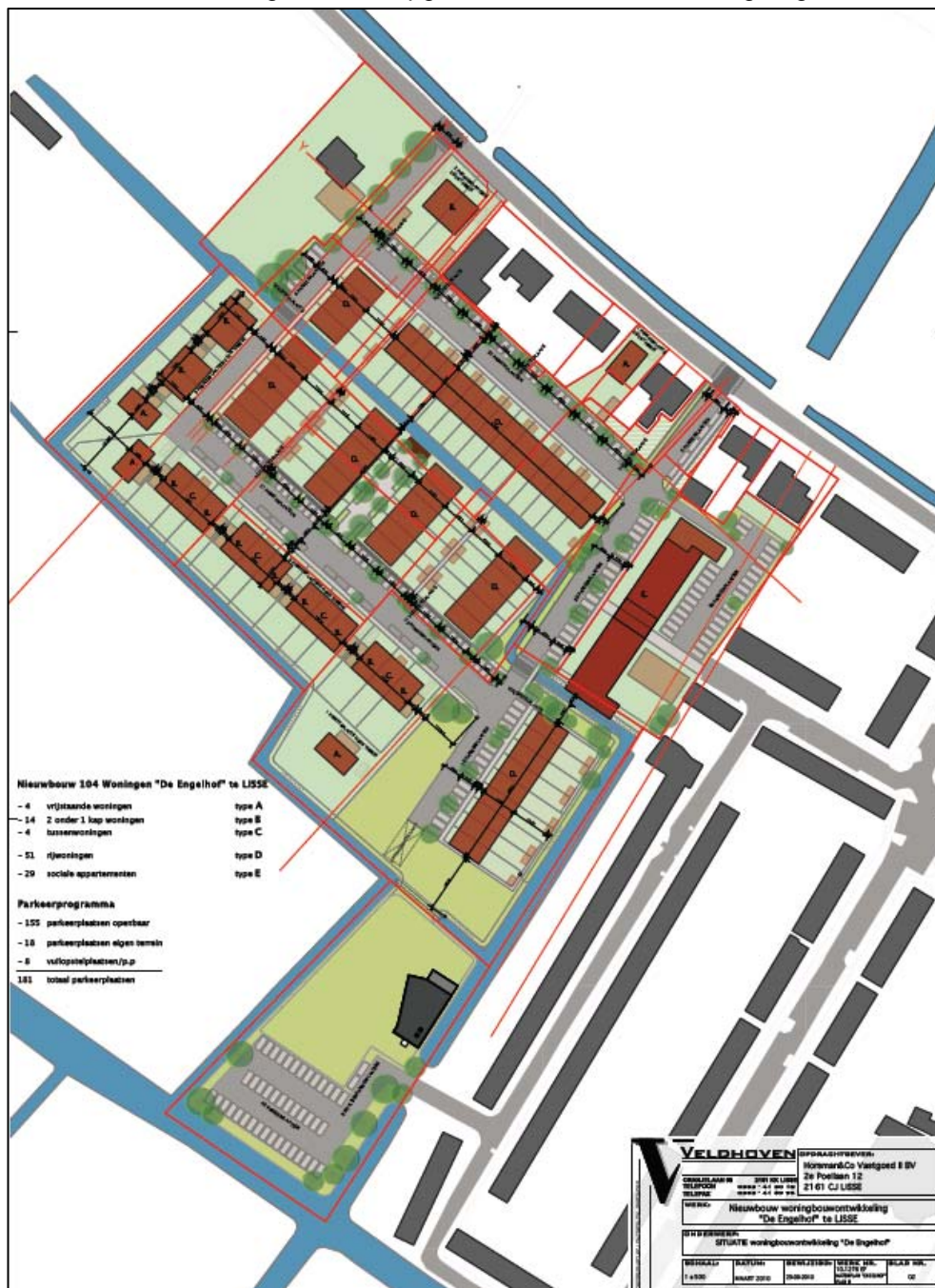
In het ontwerp is rekening gehouden met voldoende parkeervoorzieningen. In totaal worden er 181 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze zijn ondergebracht in de vorm van garages en opstelplaatsen op eigen terrein en in de openbare ruimte. Parkeren in de

openbare ruimte vindt voornamelijk plaats langs de binnenweg. Uitzondering hierop vormt de parkeerplaats achter het appartementengebouw.

Vitaliteit en kwaliteit

Het tot woongebied transformeren van het bedrijventerrein betekent een belangrijke impuls voor de vitaliteit en kwaliteit van buurtschap De Engel. Door de voorgestelde planstructuur is er sprake van een natuurlijke aanhechting met het bestaande woongebied waardoor de gewenste eenheid niet alleen behouden blijft maar zichtbaar wordt versterkt.

Hieronder is een uitvergroete kaart opgenomen van de ontwikkeling Engelhof.



3 Haalbaarheid - Beleid

3.1 Inleiding

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De Wro is geënt op twee belangrijke basisprincipes. Transparantie in beleid en in normstelling en verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. De vereiste transparantie in ruimtelijk beleid verplicht het rijk, de provincie en de gemeente tot het vaststellen van een structuurvisie waarin de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden weergegeven. De vereiste transparantie in normstelling verplicht rijk en provincie om zoveel mogelijk pro-actief te sturen. Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheden zijn het rijk, de provincie en de gemeente voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van provincie of rijk met de gemeente indien dat noodzakelijk is vanwege provinciaal, respectievelijk nationaal belang.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet" en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling, zoals door het voorliggende bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. In het kader van gebiedsgerichte ontwikkeling steekt de nota ruimte in op bundeling van verstedelijking. Voor het plangebied is relevant dat in de Nota Ruimte de 20 Ke-zone van Schiphol wordt vermeld. Deze zone betreft de aanvliegeroute voor vliegtuigen. Het uitbreiden van stedelijk gebied in deze zone verhoogd de kans op klachten inzake geluidsoverlast. Hierdoor kunnen beperkingen voor Schiphol en de groei van Schiphol ontstaan. Vanuit de Nota Ruimte zijn nieuwe uitleglocaties niet toegestaan binnen de 20 Ke-zone. Transformatie en herstructurering is mogelijk. Het plan betreft transformatie en herstructurering van bestaand stedelijk gebied, omdat het plangebied ligt binnen de bestaande rode contouren en de woningbouw wordt gerealiseerd na bedrijfsverplaatsing van de bloemendrogerij/ververij.

3.2.2 Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de amvb Ruimte. De Realisatieparagraaf krijgt de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's. In de Realisatieparagraaf zijn de volgende Nationale Ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte opgenomen. Het betreft onder andere de volgende aspecten:

- a Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Hieronder wordt verstaan de optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen.

- b Ecologische hoofdstructuur: Basisbescherming bruto begrensde gebieden, netto begrenzing en 'nee, tenzij'-regime (incl. mitigeren, compenseren, salderen en herbegrenzen), regime voor omzetting recreatiewoningen, aanmerking windenergie en aardgas als van groot openbaar belang en regime voor verharding van defensie terreinen groter dan 5 ha.
- c Nationale landschappen: Begrenzing. Ja, mits'-regime (kernkwaliteiten, migratiesaldo nul, ruimte voor aanwezige bedrijvigheid, tegengaan grootschalige verstedelijking) en planologische bescherming werelderfgoederen Stelling van Amsterdam en Beemster.

3.2.3 Ontwerp AMvB Ruimte

Door de AMvB Ruimte zullen de rijksbelangen veel directer doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte. Kern van de nieuwe Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten Rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten, bijvoorbeeld bij het opstellen van bestemmingsplannen.

De AMvB komt in twee ronden tot stand. De eerste tranche bevat, zoals in de Realisatieparagraaf is weergegeven, een beleidsneutrale omzetting van bestaande beleidskaders. De tweede tranche van de AMvB zal de beleidskaders bevatten, waarvan bekend is dat deze als gevolg van de totstandkoming van voorgenomen structuurvisies zullen worden herijkt. Verwacht wordt dat de eerste tranche van de AMvB half 2010 in werking kan treden. De tweede tranche zal naar verwachting in de eerste helft van 2011 in werking treden.

De minister heeft voor een beperkt aantal gevallen besloten tot inzet van de AMvB-bevoegdheid, waarmee de nationale belangen tot op bestemmingsplanniveau worden geborgd. Het gaat om negen onderwerpen ontleend aan onder andere de Nota Ruimte. De eerste tranche bevat het raamwerk van de AMvB en de beleidskaders ten aanzien van de negen onderwerpen.

Bundeling van verstedelijking

Het beleid ten aanzien van bundeling van verstedelijking en economische activiteiten uit de AMvB geeft aan dat bestaand stedelijk gebied wordt aangewezen door middel van de provinciale verordeningen. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is in de provinciale verordening aangewezen als stedelijk gebied binnen de rode contour. Binnen de rode contour mogen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. In het voorliggende bestemmingsplan wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt voor een locatie die valt binnen de rode contour. Het bestemmingsplan sluit daardoor aan op het beleid uit de AMvB voor wat betreft bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Gesteld kan worden dat het bestemmingsplan aansluit bij de beleidslijn uit de Ontwerp AMvB Ruimte.

3.2.4 Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan betreft de realisatie van een nieuw woongebied in de gemeente Lisse. Het plangebied valt in het gebied dat is aangewezen voor

bundeling van verstedelijking en ligt niet in de nabijheid van een Nationaal Landschap of in de Ecologische Hoofdstructuur. Het plan is van dien aard dat nationale belangen niet worden geschaad.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Structuurvisie - Visie op Zuid-Holland

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden, dienen rijk, provincies en gemeenten hun beleid in een of meerdere structuurvisies vast te leggen. De provincie Zuid-Holland heeft gekozen voor één structuurvisie die op de gehele provincie van toepassing is. Gedeputeerde Staten stelden dinsdag 20 april 2010 de definitieve ontwerpen van de provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. 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, waarbij het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit. 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 de visie legt de nadruk op het ontwikkelen van een samenhangend stedelijk en landelijk netwerk, waarin het goed wonen, werken en leven is voor de inwoners. Hierdoor wordt de internationale concurrentiepositie versterkt. Pijlers hierbij zijn klimaatbestendigheid en duurzaamheid. Kenmerkend hierbij zijn voor de provincie een goede bereikbaarheid en een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor natuur en water. Een brede landbouw is een drager van het landschap.

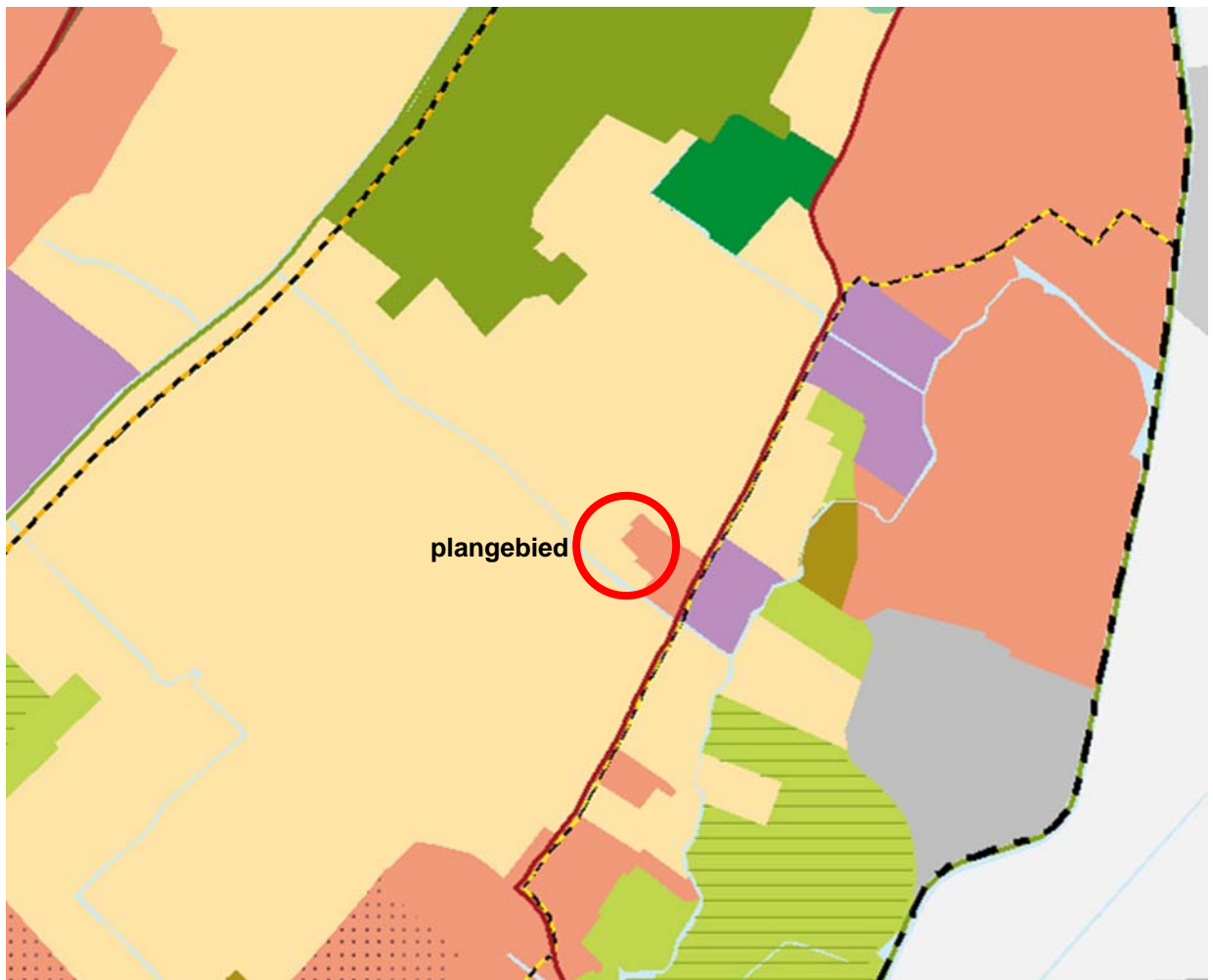
Door middel van het benoemen van uitgangspunten van de huidige tijd en van toekomstige ontwikkeling is gekomen tot een vijftal hoofdopgaven:

- Concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel;
- Duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie;
- Divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- Stad en land verbonden.

Deze hoofdopgaven worden uitgewerkt tot praktische opgaven als het aantrekken en behouden van bedrijvigheid en werkgelegenheid, het zorgen voor kwalitatief en kwantitatief afgestemde woonmilieus, het verbeteren van interne en externe bereikbaarheid en het creëren van agglomeratievoordelen en het op peil houden van het voorzieningenniveau voor het stedelijk gebied.

Vervolgens worden de verschillende ambities tot 2040 op tafel gelegd, waarna de visie tot 2020 in hoofdlijnen wordt uitgewerkt aan de hand van drie onderdelen, divers en samenhangend stedelijk netwerk, vitaal divers en aantrekkelijk landschap en stad en land verbonden. Voor het plangebied is voornamelijk het onderdeel divers en samenhangend stedelijk netwerk van belang. Inzet voor het stedelijk gebied zijn intensivering, ruimtebeslag beperken, ruimtelijke kwaliteit versterken, een aantrekkelijke leefomgeving creëren en bijdragen aan duurzaamheid en klimaatbestendigheid. Voor de geconcentreerde stads- en dorpsontwikkeling en het beschermen van groenblauwe functies zijn voor de kernen bebouwingscontouren aangegeven. Verstedelijking buiten deze contouren is niet toegestaan. Binnen de bebouwingscontour zijn gebieden aanwezig waar nog gebouwd kan worden en

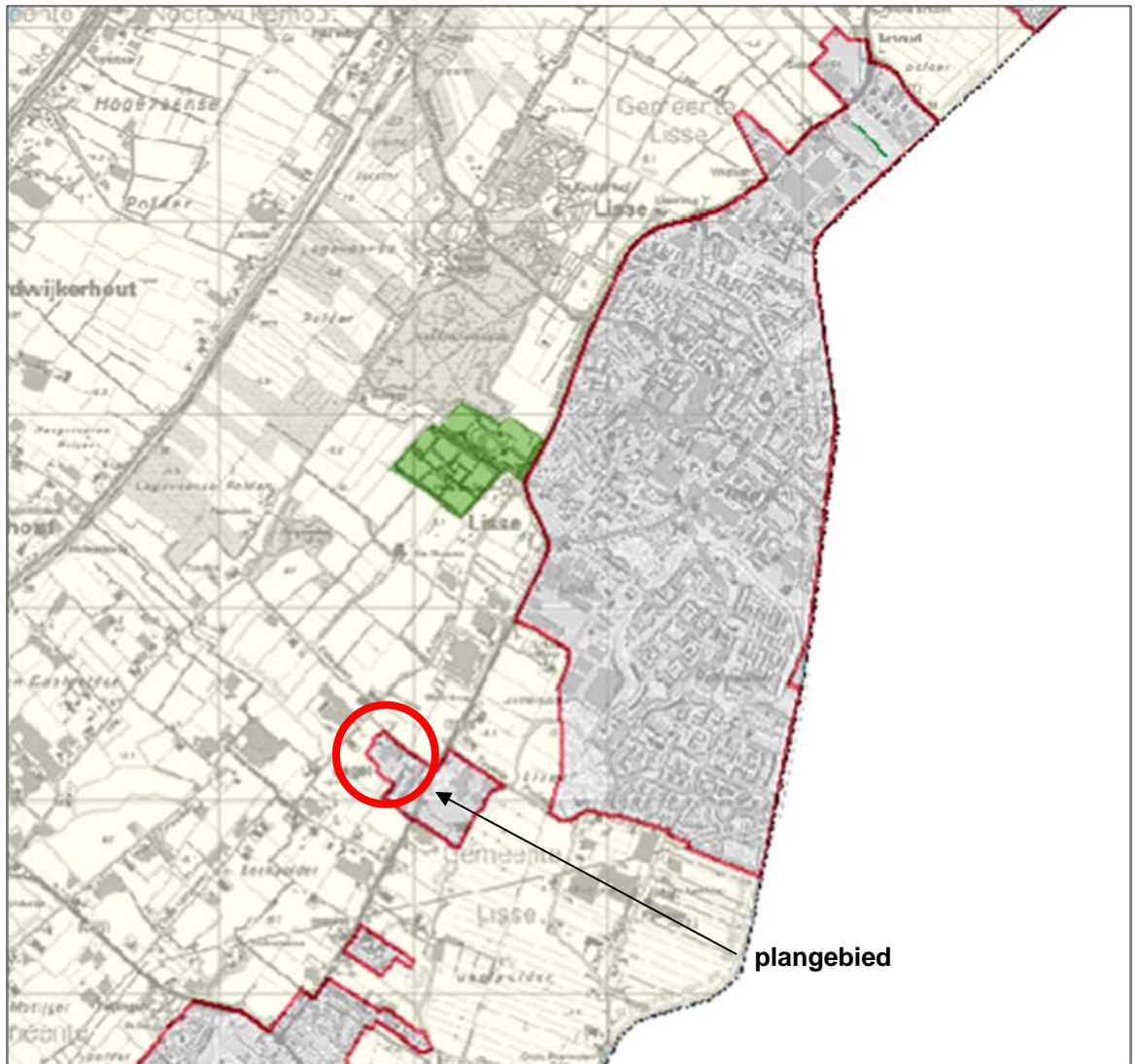
waarvoor nog geen ontwikkelingsplannen zijn. Intensiveren, innoveren en herstructureren binnen de bebouwingscontouren staat centraal. Daarnaast wordt ingegaan op het netwerk van verbindingen, het recreatief groenblauwe routenetwerk, het internationale netwerk, het vaarwegennetwerk, de economische clusters, duurzaamheid etc. Uiteindelijk resulteert dit in de provinciale belangen op het gebied van woonmilieus, het versterken van het stedelijk netwerk en de vitaliteit en diversiteit van stedelijke centra, een gezonde leefomgeving in samenhang met milieukwaliteit en het verbeteren en de interne en externe bereikbaarheid. Het plangebied is op de Provinciale Structuurvisiekaart aangemerkt als stads- en dorpsgebied. Het bestemmingsplan sluit aan bij het beleid en de belangen van de provincie zoals deze zijn opgenomen in de Structuurvisie, doordat intensivering van het bestaand stedelijk gebied (realisatie woongebied) en een verbetering van de leefomgeving in samenhang met de milieukwaliteit plaatsvindt (uitplaatsen van een nabij woningen gelegen bloemendrogerij/bloemenververij naar een bedrijventerrein).



Uitsnede Provinciale Structuurvisiekaart

3.3.2 Provinciale Verordening Ruimte

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontouren van Lisse. Binnen de bebouwingscontouren is het plangebied aangewezen als bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan sluit aan bij het beleid en de belangen van de provincie zoals deze zijn opgenomen in de Provinciale Verordening Ruimte, doordat intensivering van het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt.



Uitsnede kaart 1 Bebouwingscontouren

3.3.3 Conclusie

Het projectplan sluit, evenals bij het rijksbeleid, goed aan op het provinciaal beleid door het stedelijke gebied van Lisse beter te benutten door middel van intensiveren en het verbeteren van de leefomgeving in samenhang met milieukwaliteit.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Lisse

Na een intensief, interactief proces in de aanloop naar de Toekomstvisie Lisse blijkt de boodschap van zowel gemeente, inwoners, ondernemers en belangenverenigingen over de identiteit van Lisse eensluidend: Lisse is in 2020 nog steeds het Centrum van de Bollenstreek. Een bloeiende gemeenschap die bruist en een goede kwaliteit van leven biedt voor haar inwoners.

Doorvertaald in een visie op ruimtelijke zaken betekent dit onder meer dat Lisse in 2020 vooral inzet op het accommoderen van de eigen woningbouwbehoefte en een bescheiden groei. Bijzondere woonvormen in de kern en het buitengebied zijn daarbij het uitgangspunt. De woningen die worden gebouwd passen bij de lokale identiteit en bijzondere kwaliteiten van Lisse. Identiteit en kwaliteit staan ook centraal als het gaat

om de inrichting van de openbare ruimte. De openbare ruimte vormt in 2020 de verbindende factor in Lisse. Niet alleen vanwege de verkeersbewegingen die er in plaats vinden, maar juist ook door de ontmoetingsfunctie voor de inwoners van Lisse. Een goede kwaliteit van leven betekent ook een goede bereikbaarheid, niet alleen per auto maar juist ook met andere vervoersmodaliteiten zoals het openbaar vervoer en de fiets. Vooral voor het langzame verkeer gaat aandacht uit naar de verbindingen met het buitengebied. Het buitengebied vormt in 2020 als het ware de achtertuin van de gemeente: je kunt er heerlijk ontspannen of juist actieve dingen doen in een afwisselend landschap van bollenteelt, bossen, landgoederen en graslanden. De agrarische belangen staan in 2020 blijvend voorop, maar met respect voor de recreatieve en cultuurhistorische waarden van het landschap.

De woningbouwopgave van Lisse is in 2020 afgestemd op de regio. Niet alleen op ontwikkelingen in Hillegom, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen, maar juist ook op de Haarlemmermeer. Vanwege de beperkte fysieke uitbreidingsruimte zet Lisse in 2020 vooral in op bijzondere woonvormen in de kern en het buitengebied. Het accommoderen van de eigen woningbouwbehoefte en een bescheiden groei is daarbij het belangrijkste uitgangspunt. De eigen woningbouwbehoefte wordt in 2020 gekenmerkt door vergrijzing en vergroening. Dit betekent bijzondere eisen aan het woningaanbod: kleinere woningen, betaalbare woningen en woningen in de buurt van voorzieningen. Gestapeld bouwen is hiervan een logisch gevolg. Lisse staat niet onwelwillend tegenover stapelen, maar stelt er wel voorwaarden aan. Belangrijkste is dat de woningen die worden gebouwd passen bij de lokale identiteit en bijzondere kwaliteiten van Lisse. Dit betekent dat doorgaans niet hoger gebouwd zal worden dan vier bouwlagen. Bijzondere woonvormen binnen de rode contouren ontstaan door een hergebruik dan wel herbestemming van bestaande karakteristieke panden en door nieuwbouw in de vorm van lokaal typerende bouwstijlen. De bijzondere woonvormen in het buitengebied vormen een aanvulling op de meer stedelijke woonmilieus van Lisse zelf en de woonmilieus bosrijk wonen en waterrijk wonen in de Haarlemmermeer. Deze woningen kenmerken zich door kleinschaligheid en een bouwstijl die past bij het landschappelijke karakter, bijvoorbeeld in de vorm van landgoederen en buitenplaatsen.

3.4.2 Welstandsnota 2004-I

De gemeenteraad van Lisse heeft op 24 juni 2004 de Welstandsnota 2004-I vastgesteld. De welstandsbeoordeling is overeenkomstig het bepaalde in de Woningwet, gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het gebouw moet op zowel op zichzelf als in zijn omgeving beoordeeld worden. Door middel van een gebiedsgerichte benadering wil de gemeente onderdelen van waarde behouden. Er zijn 16 deelgebieden aangewezen in de gemeente Lisse.

Het plangebied valt in deelgebied 16 (Buitengebied) maar sluit qua bebouwing aan op deelgebied 6 (Rechte wijken). In het buitengebied speelt bebouwing in het algemeen een ondergeschikte rol. Behoud van de oorspronkelijke structurelementen en cultuurhistorische bebouwing is beleidsinzet, evenals het behouden van het karakteristieke profiel van de lintwegen en het inperken van grote oppervlakken verharding ten behoeve van inritten en dergelijke aangrenzend aan ontsluitingswegen. De bestaande bebouwing in De Engel wordt gekenmerkt door herhaling, zowel van de woning op zich als van rijen en blokken in een samenhangende compositie. Het karakter wordt versterkt door de ruime voor- en achtertuinen van de woningen. De voorgevels van de woningen zijn georiënteerd op de straat. De doorgaande goot- en

noklijnen lopen evenwijdig aan de straat en benadrukken de ordelijke stedenbouw. Deze bestaande bebouwing en de lintbebouwing langs de Catharijnelaan vormen het contextuele kader waarbinnen het nieuwe woongebied zich moet voegen. Het bestaande en nieuwe woongebied dienen in ruimtelijk opzicht een logische ruimtelijke eenheid te vormen.

3.4.3 Woonvisie actualisering

Met als vertrekpunt de genoemde inbreng van partijen, heeft de gemeente Lisse een aantal keuzes gemaakt ten aanzien van haar woonbeleid. Vanzelfsprekend richt de gemeente zich op een integraal woonbeleid, met aandacht voor alle doelgroepen op de woningmarkt van Lisse. Kern van haar visie is dan ook: 'goed wonen naar keuze: dat geldt voor woning, woonmilieu, welzijn en zorg'.

Voor al haar beleidskeuzen in deze woonvisie geldt als randvoorwaarde een goed 'sociaal woonbeleid' (paragraaf 4.1). Primair richt de gemeente zich op kwetsbare groepen op de woningmarkt: mensen met een benedenmodaal inkomen en/of met een functiebeperking. Dat vraagt kwantitatief en kwalitatief voldoende *betaalbare* en voldoende *aangepaste / toegankelijke* huurwoningen. Binnen dit kader richt de gemeente Lisse zich op de doelgroepen en voorzieningen waar keuzemogelijkheden nu nog beperkt zijn. Centrale opgaven zijn dan:

- 1 Vergroten huisvestingsmogelijkheden voor starters;
- 2 Vergroten huisvestingsmogelijkheden voor ouderen;
- 3 Borgen toekomstbestendige (duurzame) kwaliteit van wonen;
- 4 Realiseren van een integraal aanbod van wonen-welzijn-zorgarrangementen

Bij de uitwerking van beleidsthema's naar woningbouwprogramma is 30% sociaal bouwen een harde eis. Daarnaast is de bestaande bebouwing in De Engel tamelijk monotoom. In Lisse is er veel behoefte aan koopwoningen met een prijs tussen de € 200.000 en € 300.000.

3.4.4 Speelruimtebeleid 'Recht op vieze knieën'

In maart 2008 heeft de gemeenteraad ingestemd met het evaluatieverslag 'Speelruimtes uitdagend en fantasierijk! 2003 t/m 2007'. Tevens zijn de actuele behoeften ten aanzien van speelruimte geanalyseerd en mogelijke aanpassingen van speelplekken in kaart gebracht. De uitkomsten in het evaluatieverslag geven speelruimte weer de nodige aandacht en staan garant voor optimale benutting van speelruimte in Lisse voor nu én de toekomst. Het geeft inzicht in de vormgeving, de mate van veiligheid, het potentiële bereik en het feitelijke gebruik van de speelplekken, alsook in een aantal sociale aspecten. Er is gebruik gemaakt van gemeentelijk kaartmateriaal, inspectierapporten, klachtenoverzichten en demografische gegevens.

Uit het evaluatieverslag is gebleken dat onder andere in buurtschap De Engel er in verhouding te weinig openbare speelruimte is voor de kinderen die er wonen. Het is daarom van belang dat er over de openstelling van de speelterreinen van de vereniging nieuwe afspraken gemaakt worden over grotere gebruiksmogelijkheden en over het onderhoud van de speeltoestellen én de groenvoorziening.

3.4.5 Conclusie

Realisatie van het nieuwe woongebied Engelhof is mogelijk volgens het gemeentelijke beleid. Differentiatie en beperkte hoogbouw worden nagestreefd en zijn respectievelijk mogelijk. Vanuit welstandsoogpunt is aansluiting op de huidige bebouwing in De Engel wenselijk. Van belang is voldoende sociale woningen en voldoende woningen in

de prijsklasse te bouwen waar met name behoefte aan is. Zo worden er 29 woningen gebouwd in het sociale segment in de vorm van appartementen, 51 woningen in het midden segment in de vorm van rijwoningen en 18 woningen in het hoge segment in de vorm van een viertal vrijstaande woningen, een viertal tussenwoningen en 14 twee-onder-een-kap woningen. Daarnaast is aandacht voor speelruimte noodzakelijk gezien de beperkte aanwezigheid hiervan in De Engel door realisatie van speeltuin Kindervreugd.

4 Haalbaarheid - Milieu

4.1 Milieuzonering

4.1.1 Inleiding

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven, industrie en nutsvoorzieningen. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen, scholen en ziekenhuizen.

In het kader van goede ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering"¹ indicatieve afstanden (richtafstanden) om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen belastende en gevoelige functies.

4.1.2 Milieugevoelig en milieubelastend

Woningen worden als milieugevoelige objecten aangemerkt en niet als milieubelastende objecten. Speeltuinen worden als milieubelastende objecten aangemerkt en niet als milieugevoelig objecten.

4.1.3 Soort omgeving

In de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uit 2007 wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende omgevingstypen. Voor het plangebied en omgeving wordt de omgeving gekarakteriseerd als rustige woonwijk/buitengebied.

4.1.4 Milieuzonering

Bij het realiseren van nieuwe functies dient gekeken te worden naar de omgeving waarin deze gerealiseerd worden. Hierbij spelen drie vragen een rol:

- a Belemmert de nieuwe ontwikkeling bestaande functies in de omgeving?
- b Wordt de nieuwe ontwikkeling belemmerd door functies in de omgeving?
- c Belemmeren functies die door de ontwikkeling mogelijk worden gemaakt andere functies die eveneens door de nieuwe ontwikkeling mogelijk worden gemaakt?

4.1.5 Woningbouw

Bij nieuwe woningbouw in het plangebied moet rekening worden gehouden met de volgende omliggende bedrijven:

Agrarisch bedrijf, bollenteelt aan de Achterweg 49

Bloembollenteelt kan als bloembollendroog- en prepareerbedrijf worden geclassificeerd. Deze bedrijven hebben een maatgevende richtafstand 30 meter tot milieugevoelige objecten vanwege mogelijke geur- en geluidsoverlast. Gezien het agrarisch bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan is er onvoldoende afstand tussen dit bedrijf en de nieuwe woningen.

Om deze reden is gekozen om het agrarische bouwvlak bij het plangebied te betrekken. Op het agrarische bouwvlak is een zone opgenomen waarbinnen geen gebouwen waarbinnen geluidsoverlastveroorzakende activiteiten plaatsvinden mogen worden gerealiseerd. Deze zone geldt vanaf de achtergevel van de meest

¹ VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2007

nabijgelegen woning van de Engelhof en heeft een diepte van 30 m. Voor stof en geur geldt een richtafstand van 10 m. Vanaf de achtergevel van de meest nabij gelegen woning van de Engelhof gemeten bedraagt de afstand tot het agrarisch bouwvlak 10 m. Hiermee wordt, voor alle milieuaspecten, voldaan aan de richtlijn uit de VNG-uitgave en is er sprake van goede ruimtelijke ordening.

Agrarisch hulpbedrijf aan de Achterweg 51

Een agrarisch hulpbedrijf heeft tevens een maatgevende richtafstand van 50 meter vanwege mogelijke geluidsoverlast volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uit 2007. De nieuwe woningen bevinden zich meer dan 50 meter van het bedrijf aan de Achterweg 51. Hierdoor wordt voldaan aan de maatgevende richtafstand ten opzichte van de nieuwe woningen.

Agrarisch bedrijf, bollenteelt aan de Catharijnelaan 5

Het bollenbedrijf aan de Catharijnelaan 5 heeft een maatgevende richtafstand van 30 meter vanwege mogelijke geur- en geluidsoverlast. Vanuit de bebouwing gerekend komt de contour van 30 meter op de weg te liggen en raakt daarmee niet aan de (nieuwbouw) woningen. Er wordt voldaan aan de maatgevende richtafstand ten opzichte van de nieuwe woningen.

Transportbedrijf aan de Achterweg 80-84

Een transportbedrijf heeft een maatgevende richtafstand van 100 meter tot milieugevoelige objecten vanwege mogelijke geluidsoverlast. Bij het transportbedrijf aan de Achterweg 80-84 is de afstand meer dan 100 meter tot de nieuw te bouwen woningen. Er wordt voldaan aan de maatgevende richtafstand ten opzichte van de nieuwe woningen.

Agrarische bollenteelt

Het telen van bollen kent vanuit de VNG-publicatie geen specifieke richtafstanden voor milieuzonering. Wel bestaat jurisprudentie waarin qua richtafstand wordt aangesloten op de richtafstand voor het telen van fruit. In deze jurisprudentie wordt voor bollenteelt qua richtafstand aangesloten bij fruitteelt doordat niet voldoende aangetoond waarom bij het telen van bollen kon worden afgeweken van de richtafstand die geldt voor fruitteelt. Er dient echter wel een verschil te worden gemaakt tussen bollenteelt en fruitteelt. Reden dat dit niet in de jurisprudentie naar voren komt is dat niet is ingegaan op de essentiële verschillen tussen het telen van bollen en het telen van fruit. In Lisse is bollenteelt een zeer ruim vertegenwoordigde agrarische functie. Van oudsher zijn Lisse en bollenteelt met elkaar verbonden. Het aanhouden van een richtafstand van 50 meter zorgt dat in Lisse op vele plekken geen gevoelige functies meer mogelijk zijn. In de praktijk binnen de gemeente Lisse blijkt dat bollenteelt en gevoelige functies wel samengaan. De reden waarom bij bollenteelt wel kan worden afgeweken van de richtafstand heeft te maken met de afstand tot de grond van de spuitactiviteiten, het spuiten bij afwezigheid van wind en de zeer korte spuitperiode. De richtafstand voor de teelt van fruit en bollen uit de genoemde jurisprudentie komt voort uit de spuitzone in het kader van gewasbescherming. Het gebruik van chemicaliën is hiervan de oorzaak. Het gebruik van chemicaliën bij bollenteelt beslaat slechts een zeer korte periode (2 à 3 weken) van het jaar. Het betreft de periode dat de bollen in bloei staan. Bij fruitteelt is deze periode veel langer doordat het gewas boven de grond blijft groeien en meer en langer bescherming nodig heeft. Hierbij wordt het spuiten van bollen alleen uitgevoerd bij windstilte, omdat

anders de chemicaliën “wegwaaien”. Bij fruitteelt dat veelal op stam (bomen) wordt gekweekt, is het “wegwaaien” minder erg, doordat de naastgelegen fruitbomen dit sneller zullen opvangen. Ook vindt het spuiten van bollen plaats op een afstand van maximaal 50 cm boven de grond om “wegwaaien” te voorkomen. Door deze wijze van spuiten, is de kans op overlast van chemicaliën in nabijgelegen woongebieden nihil. Bij fruitteelt is de hoogte waarop gespoten wordt veel hoger, waardoor “wegwaaien” sneller zal plaatsvinden. Om deze reden wordt het verantwoord geacht af te wijken van de van de richtafstand ten aanzien van bollenteelt.

4.1.6 Nieuwe speeltuin

Bij de nieuw aan te leggen speeltuin Kindervreugd wordt tevens een club-/buurthuis gerealiseerd. Voor club- en buurthuizen dient, conform de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering”, rekening te worden gehouden met een maatgevende richtafstand van 30 meter vanwege geluidsoverlast tot gevoelige objecten, zoals woningen. De nieuwe woningen die door het voorliggende bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt liggen op meer dan 30 meter van het club/buurthuis en de speeltuin. De bestaande woningen aan de Romijnstraat liggen binnen een afstand van 30 m van het club/buurthuis. Gelet op de bouwkundige staat en het gebruik van het huidige club/buurthuis in relatie tot de afstand van nabijgelegen woningbouw (welke thans aanzienlijk kleiner is dan 30 m) mag ook de nieuwe locatie – met een bouwkundig gezien al substantieel beter geluidsisolerend gebouw – als verantwoord bestempeld worden.

4.1.7 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.2 Bodem

4.2.1 Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) dient een bodemonderzoek te worden verricht met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van een bepaalde functiewijziging indien de nieuwe functie zorgt dat personen langdurig (langer dan 3 uur) ten behoeve van de nieuwe functie op de gronden zullen verblijven.

4.2.2 Verkennend bodemonderzoek

Door Grondslag bodemkwaliteitsbureau is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd naar de gronden van het toekomstige Engelhof. Ten aanzien van de algehele bodemkwaliteit wordt geconcludeerd dat er slechts lichte en een matige verontreiniging is aangetroffen. Ook in het grondwater zijn alleen lichte verhogingen aangetroffen. Het nemen van sanerende maatregelen wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Ter plaatse van het kantoor is een restverontreiniging aanwezig. De omvang hiervan is vastgesteld op circa 75 m³ na sanering. Ook is er een olieverontreiniging aangetroffen. Hier zijn de grond en het grondwater sterk verontreinigd met minerale

² Verkennend bodemonderzoek, Grondslag bodemkwaliteitsbureau

olie. De oorzaak hiervan is niet bekend. De omvang van de verontreiniging is in kaart gebracht (globaal) en beslaat circa 200 m³. Er is daarmee sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Een bodemsanering hiervoor is noodzakelijk en nader onderzoek wordt aanbevolen. De provincie Zuid-Holland is hiervoor het bevoegd gezag. In de exploitatie is rekening gehouden met deze sanering. De sanering zal worden uitgevoerd.

- 4.2.3 Conclusie
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.3 Geluid

- 4.3.1 Inleiding
De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het milieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting, dan wel een, door het college vast te stellen, nader bepaalde waarde (hogere waarde). Voor het vaststellen van een nader bepaalde waarde zijn plafondwaarden vastgelegd in de Wet geluidhinder.
- 4.3.2 Gevoelige objecten
Woningen worden door de Wet geluidhinder aangemerkt als gevoelige objecten. Om de nieuw te bouwen woningen mogelijk te maken dient de geluidsbelasting op de gevel van de woning te worden berekend. Hiervoor is akoestisch onderzoek³ uitgevoerd.
- 4.3.3 Akoestisch onderzoek
Doordat de Catharijnelaan een 30 km/uur-regime heeft, is deze weg niet onderzoeksplichtig voor de Wet geluidhinder (Wgh). Het is niet mogelijk om voor de woningen ten gevolge van de geluidhinder afkomstig van de Catharijnelaan een hogere waarde vast te stellen door de gemeente. Voor de bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit en voor de toetsing aan de normen voor een goede ruimtelijke ordening die zijn genoemd in de Wgh is toch akoestisch onderzoek uitgevoerd.

De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Catharijnelaan bedraagt 51 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. Omdat de Catharijnelaan een 30 km-regime heeft, is deze weg niet onderzoeksplichtig voor de Wgh en daardoor zijn er ook geen normen opgenomen voor 30 km-wegen in de Wgh. Ter vergelijking is de hoogste toelaatbare geluidsbelasting uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg gebruikt voor de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare

³ Akoestisch onderzoek De Engel en Mallegatspoort, SAB, 29 juni 2010

geluidsbelasting. Vanuit een akoestisch oogpunt kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.3.4 Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) zijn vastgesteld. De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke projecten die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen.

Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

4.4.2 Gevoelige bestemmingen

Wonen en een speeltuin worden op basis van de AMvB Gevoelige Bestemmingen niet aangemerkt als gevoelige bestemmingen. Ondanks de aanwezigheid van de provinciale weg N208 (Heereweg) hoeft de ontwikkeling van het woongebied en de speeltuin niet getoetst te worden aan de onderzoekszones van gevoelige bestemmingen in het kader van luchtkwaliteit.

4.4.3 Onderzoek luchtkwaliteit

Door SAB is een onderzoek⁴ luchtkwaliteit uitgevoerd naar de ontwikkeling van de bedrijvigheid op het bedrijventerrein Mallegatspoort en de nieuwe woning in combinatie met de realisatie van de woningbouw op de locatie Engelhof. Doordat deze woningbouw pas plaats kan vinden na verplaatsing van het bedrijf Koos Lamboo Dried Flowers VOF dienen beide ontwikkelingen, op het gebied van luchtkwaliteit, integraal berekend te worden.

Uitkomst van het onderzoek is dat er geen gevoelige bestemmingen in het kader van het aspect luchtkwaliteit worden gerealiseerd bij de voorgestane ontwikkeling. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet milieubeheer is dan ook niet noodzakelijk. Tevens blijkt dat de voorgestane ontwikkeling niet 'in betekenende mate' leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook hier is een toetsing aan de grenswaarden van de Wet milieubeheer niet noodzakelijk. Als laatste wordt geconstateerd dat de concentraties luchtvervuilende stoffen tussen 2008 en 2020 ruim onder de grenswaarden liggen die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke

⁴ Luchtkwaliteitsonderzoek, Lisse, de Engel en Mallegatspoort, SAB, 12 maart 2010

gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Op grond van het onderzoek luchtkwaliteit kan worden geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.

4.4.4 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

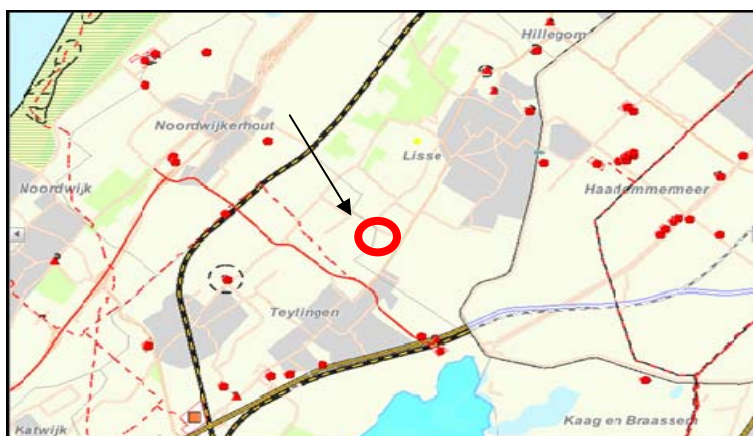
4.5.1 Wettelijk kader en situatie plangebied

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het plangebied.

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en beperkt kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten er voor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden. In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Dit risico wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen. Dit wordt weergegeven met een fN-curve (f is de kans en N het aantal slachtoffers).

4.5.2 Risicokaart provincie Zuid-Holland

Voor heel Nederland is een risicokaart opgesteld. Hierbij wordt per provincie een onderverdeling gemaakt. De risicokaart heeft een signalerende functie voor risicovolle inrichtingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Op basis van de risicokaart van de provincie Zuid-Holland is gekeken naar risicovolle activiteiten in de omgeving van het plangebied.



Uitsnede risicokaart provincie Zuid-Holland

4.5.3 Inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijf, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is, op enkele onderdelen na, op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Het besluit regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het bestuur het plaatsgebonden risico vast en geeft het bestuur een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Een onderdeel van de verantwoordingsplicht heeft betrekking op de hoogte van het groepsrisico. Daarbij speelt de oriënterende waarde voor het groepsrisico een rol.

Uit de risicokaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat er in het plangebied en in de directe omgeving hiervan geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

4.5.4 Transport over weg, water en spoor

In het plangebied en de directe omgeving hiervan zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor aanwezig die van invloed zijn op het plangebied. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water levert daardoor geen veiligheidsknelpunten op.

4.5.5 Transport door buisleidingen

Er zijn geen buisleidingen in of in de nabijheid van het plangebied die van invloed zijn op het plangebied. Het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen levert daardoor geen veiligheidsknelpunten op.

4.5.6 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

5 Haalbaarheid - Ruimtelijk

5.1 Water

5.1.1 Inleiding

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies. In de waterparagraaf worden de uitkomsten van het overleg opgenomen. In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing zal overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland plaatsvinden. De resultaten van dit overleg zullen in deze paragraaf worden opgenomen. Deze waterparagraaf geeft allereerst een beschrijving van het beleid op het gebied van water op verschillende bestuursniveaus.

5.1.2 Europees beleid

Kaderrichtlijn Water

De waterkwaliteit legt een claim op het gebruik van de ruimte. De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf december 2000 van kracht en heeft als doel te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden waarin op een duurzame manier met het gebruik van water wordt omgegaan. Uitvoering geven aan de verplichtingen van de Kaderrichtlijn is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden en geldt als een resultaatsverplichting. De wateren binnen de EU moeten in 2015 aan de in de KRW gestelde eisen voldoen.

5.1.3 Rijksbeleid

Nationaal Bestuursakkoord Water 2003

In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.

5.1.4 Provinciaal beleid

Regels voor Ruimte (2005)

Op het gebied van water stelt de provincie een aantal voorwaarden aan ruimtelijke plannen. Voor het projectplan zijn de volgende voorwaarden in geval van ruimtelijke ontwikkelingen relevant:

- a In ruimtelijke plannen voor nieuw te ontwikkelen gebieden of stedelijke herstructureringsgebieden dient voldoende ruimte te worden gereserveerd voor

open water. Als provinciale richtlijn geldt een percentage van 10% van het bruto oppervlak;

- b Als ruimtelijke ingrepen de waterkwaliteit negatief beïnvloeden moet ruimte worden gereserveerd voor maatregelen om het kwaliteitsverlies te compenseren;
- c Alleen in die gevallen waar het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding niet mogelijk is en waar de planvorming maatschappelijk noodzakelijk wordt bevonden, is compensatie buiten het plangebied mogelijk. Compensatie en de financiering hiervan moeten bij deze plannen en besluiten een onlosmakelijk onderdeel van de besluitvorming vormen.

Structuurvisie – Visie op Zuid-Holland

De Structuurvisie heeft de Nota Regels voor Ruimte vervangen. In de Structuurvisie wordt duidelijk gemaakt dat de provinciale belangen ten aanzien van water liggen in het verbeteren van de waterveiligheid en het borgen van een robuust en veerkrachtig watersysteem. Het borgen van de waterveiligheid is vooral een taak van het Rijk, waarbij enkele taken aan de provincie zijn toebedeeld. Ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen dient getoetst te worden aan de verordening van de provincie om te beoordelen of de waterveiligheid niet wordt aangetast. Het betreffen hier elementen als het kustfundament en primaire en regionale waterkeringen. Voor het provinciale belang robuust en veerkrachtig watersysteem wordt een diversiteit aan ambities genoemd. Bij ruimtelijke ontwikkeling moet dan ook balans worden gevonden tussen de watervraag en het aanbod van water. Via sectorale regelgeving wordt het ruimtegebruik in gebieden geregeld. De provincie houdt bij ruimtelijke ontwikkeling de relatie met het water in het oog, maar leggen zij ook de verantwoordelijkheid neer bij de waterbeheerders in het kader van de zogenaamde watertoets.

Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015

In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdogaven:

- 1 Waarborgen waterveiligheid;
- 2 Zorgen voor mooi en schoon water;
- 3 Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- 4 Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad. De rol van de gemeente hierbij ten aanzien van ruimtelijke plannen is proactief sturen op de waterthema's die zij van belang acht. Ook dicht de provincie hierbij een belangrijke rol toe aan de waterbeheerders in het kader van de watertoets bij lokale en regionale initiatieven.

5.1.5 Beleid waterbeheerders

Waterbeheerplan

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities zijn voor de komende planperiode en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid

tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en beleidsregels 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- a Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- b Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- c Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website van Rijnland.

Overig beleid Hoogheemraadschap

Naast het Waterbeheerplan heeft het Hoogheemraadschap diverse beleidsregels en algemene regels om de waterbelangen te waarborgen. Een belangrijke beleidsregel betreft de beleidsregel voor compensatie in open water. Initiatieven met een toename van verharding tot 500 m² in stedelijk gebied hoeven niet in watercompensatie te voorzien. Bij een toename van verharding vanaf 500 m² dient 15% van de toename in open water te worden gecompenseerd. Uiteraard dient ook aandacht te worden geschonken aan waterkeringen en beschermingszones. Ook voor dempingen heeft het Hoogheemraadschap een beleidsregel opgesteld.

5.1.6 Gemeentelijk beleid

Waterplan Lisse

In het kader van de klimaatwijzigingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking is de noodzaak voor de gemeente Lisse ontstaan om een waterplan op te stellen voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Het waterplan bevat een strategische algemene visie voor water binnen de gemeente en wordt gezamenlijk opgesteld met het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het waterplan komen aspecten als grondwateroverlast, waterberging en waterkwaliteit aan de orde.

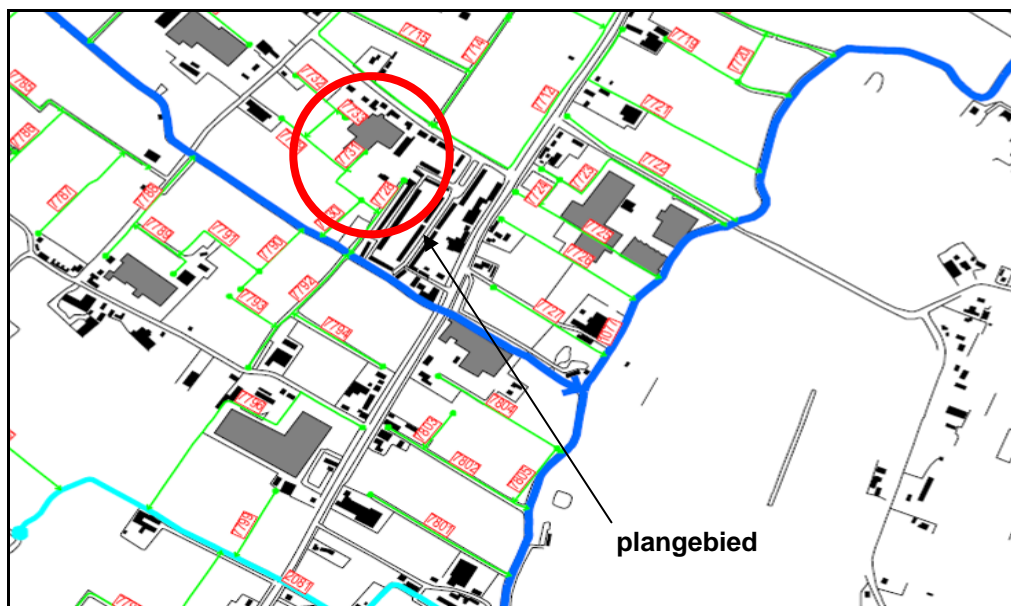
In het waterplan is uitgegaan van integraal waterbeheer en integraal omgevingsbeheer. Het Waterplan is inmiddels vastgesteld en in werking getreden. Voor het bijbehorende maatregelenpakket en de hiermee gepaarde gaande kosten geldt hetzelfde.

5.1.7 Beheer en veiligheid

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is primair verantwoordelijk voor het waterbeheer in het plangebied en draagt zorg voor duurzame veiligheid tegen en met het water en voor blijvend genoeg water van goede kwaliteit op de juiste plaats. Naast planologische bescherming van de bestaande waterlopen en hoofdwatgangen met een beschermde zone gelden ook de voorschriften uit de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

5.1.8 Kenmerken watersysteem

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van Lisse. In het plangebied zijn geen knel- en aandachtspunten inzake de waterkwaliteit en de waterkwantiteit bekend.



Uitsnede legger Rijnland

De bestaande watergangen in en om het plangebied zijn in de Legger van het Hoogheemraadschap aangewezen als primair secundair boezemwater. De sloten in het plangebied zijn aangemerkt als secundair boezemwater dat behoort tot het lokale stelsel van watergangen. De watergangen in en rond het plangebied zijn met elkaar verbonden. Het hemelwater dat in het plangebied neerkomt op het niet verharde oppervlak wordt opgenomen in de bodem door middel van infiltratie.

5.1.9 Water in relatie tot de ontwikkeling

Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt en/of waarbij het waterbergend vermogen afneemt, moeten maatregelen worden getroffen om de negatieve effecten (grotere aan- en afvoer van water) te voorkomen. Uitgangspunt is dat dit plaatsvindt in het plangebied. Indien een initiatiefnemer meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² verhard oppervlak wil aanleggen, dient de initiatiefnemer minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra

open water (de zogenaamde 15% regel). Tevens dienen gedempte watergangen 1 op 1 te worden gecompenseerd.

Het bebouwd oppervlak neemt door de voorgestane ontwikkeling niet toe. Er zal daardoor geen compensatie moeten worden gerealiseerd. Wel worden nieuwe watergangen aangelegd die met elkaar en met de watergangen in de omgeving verbonden worden.

5.1.10 Riolering en afkoppeling

Het hemelwater dat in het plangebied neerkomt op het niet verharde oppervlak wordt opgenomen in de bodem door middel van infiltratie. Het vuilwater en schoonwater binnen het gebied zal gescheiden worden afgevoerd. Het hemelwater dat op verharde oppervlakken neerkomt, wordt naar het open water afgevoerd. Het vuilwater moet op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel geloosd worden.

5.1.11 Overleg Hoogheemraadschap van Rijnland

Het bouwplan en de waterparagraaf zijn ter toetsing voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat voor de Engelhof geen watercompensatie noodzakelijk is vanwege het ontharden van de huidige bedrijfslocaties. In het kader van artikel 3.1.1. van het Bro zal het bestemmingsplan nogmaals aan het Hoogheemraadschap worden voorgelegd.

5.1.12 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

5.2 Natuurwaarden

5.2.1 Inleiding

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en Faunawet.

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor de aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de (nationale) Ecologische Hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden. Om deze reden is dan ook een quick scan flora en fauna uitgevoerd.

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die

leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfsplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren.

5.2.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000

De ligging van Natura 2000 gebieden is vastgesteld. Op de onderstaande kaart van de provincie Zuid-Holland is de ligging van het plangebied en zijn directe omgeving te opzichte van Natura 2000-gebieden te zien. Hieruit blijkt dat het plangebied niet in een Natura 2000 gebied ligt. Het dichtstbijzijnde gebied beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000 gebied "Kennermerland-Zuid". Dit beschermde gebied ligt op ruim 5.000 meter afstand. Gezien tussenliggende elementen (bos en wegen) en bebouwing (verstoring) en de afstand zijn zowel directe als indirecte negatieve effecten van de plannen op het beschermde gebied niet te verwachten.

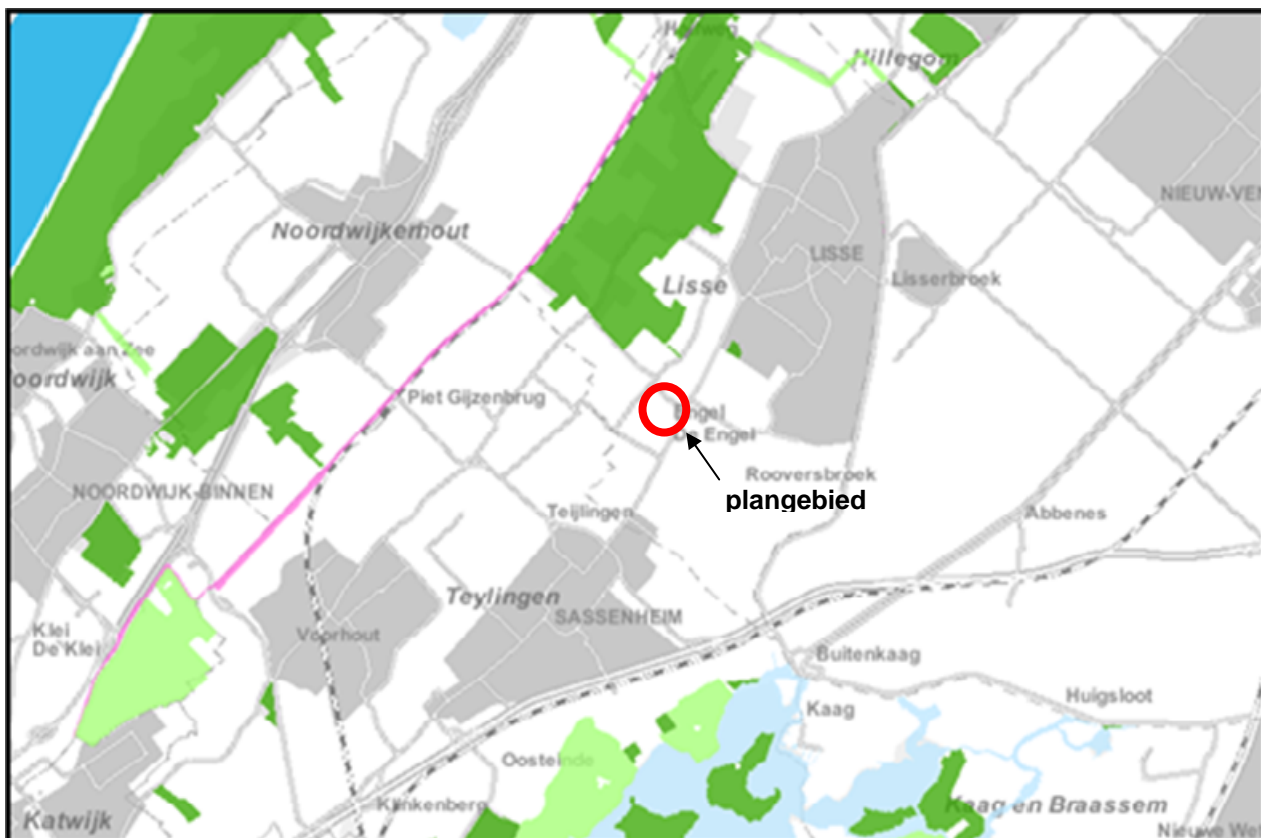


Uitsnede kaart provincie Zuid-Holland, ligging Natura 2000-gebieden

Ecologische Hoofdstructuur

De ligging van de Ecologische Hoofdstructuur wordt nader bepaald door de provincie. Op de afbeelding op de volgende pagina is de ligging van het plangebied zichtbaar ten opzichte van de ligging van de Ecologische Hoofdstructuur. Hieruit blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen de Ecologische Hoofdstructuur. De bosgebieden in het noorden van het plangebied (Reigersbos) zijn wel aangewezen als EHS. Deze bossen zijn gelegen op ongeveer 700 meter afstand van het plangebied. Gezien de ligging buiten de EHS is geen sprake van directe aantasting van de EHS. Indirecte

effecten worden ook niet verwacht gezien tussenliggende versturende elementen (wegen en bebouwing).



Uitsnede kaart provincie Zuid-Holland, Ecologische Hoofdstructuur

5.2.3 Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

De meeste van deze soorten zijn beschermd maar vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten staat vermeld op tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet en is daarmee strikter beschermd. Voor deze soorten geldt dat bij een aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd.

Om dit te onderzoeken heeft SAB een quick scan flora en fauna⁵ uitgevoerd. Deze quick scan is uitgevoerd voor zowel het plangebied van het woningbouwproject De Engelhof en het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Hieronder zijn de soorten genoemd die mogelijk in het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan kunnen voorkomen. Strikt beschermde vleermuizen en de Huismus (*Passer domesticus*), zijn, gezien de verspreidingsgegevens, aanwezige habitats en soortspecifieke eisen niet op voorhand uit te sluiten binnen het plangebied. De Huismus broedt met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid in de woning in het zuidoostelijk deel van de Engel. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren. Nader onderzoek is dan ook uitsluitend noodzakelijk naar vleermuizen.

5.2.4 Nader onderzoek

Op 17 juni, 30 juni, 22 juli, 19 augustus en 2 september 2010 is nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen, vissen en de huismus. Er zijn hierbij geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen, huismussen en vissen aangetroffen in het plangebied Mallegatspoort. Er zijn in het plangebied geen ontheffingsplichtige verblijfplaatsen of andere belangrijke onderdelen van het leefgebied van deze soorten aanwezig. Met de toekomstige plannen worden geen vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten aangetast, er is dan ook geen sprake van overtreding van de Flora en faunawet. Het aanvragen van een ontheffing ex artikel 75 van de Flora en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht.

Wel is in het plangebied De Engel een juveniele Rugstreeppad aangetroffen. Dit houdt in dat in de omgeving de strikt beschermde Rugstreeppad voorkomt. Deze soort heeft zijn voortplantingslocatie waarschijnlijk in de watervoerende elementen aan de randen van het plangebied. Deze watervoerende elementen blijven behouden, waardoor met de plannen geen vaste rust- en verblijfplaatsen van de Rugstreeppad worden aangetast. Tijdens de toekomstige werkzaamheden kan deze soort zich wel vestigen in het plangebied vanwege zijn voorkeur voor ruderaal open zandige plekken. Om vestiging van de soort te voorkomen wordt geadviseerd voorafgaand aan de werkzaamheden een paddenscherm te plaatsen rondom het plangebied en natte plekken in het plangebied te dempen. Indien deze soort zich tijdens de werkzaamheden in het plangebied vestigt mogen de werkzaamheden niet voortgezet worden, in dit geval is er dan sprake van overtreding van de Flora- en faunawet.

5.2.5 Conclusie

Indien tijdens de werkzaamheden maatregelen worden getroffen ter voorkoming van het vestigen van de Rugstreeppad vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

5.3 Archeologie

5.3.1 Wettelijk Kader

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg "Het Verdrag van Malta" genoemd, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed, waar mogelijk, te

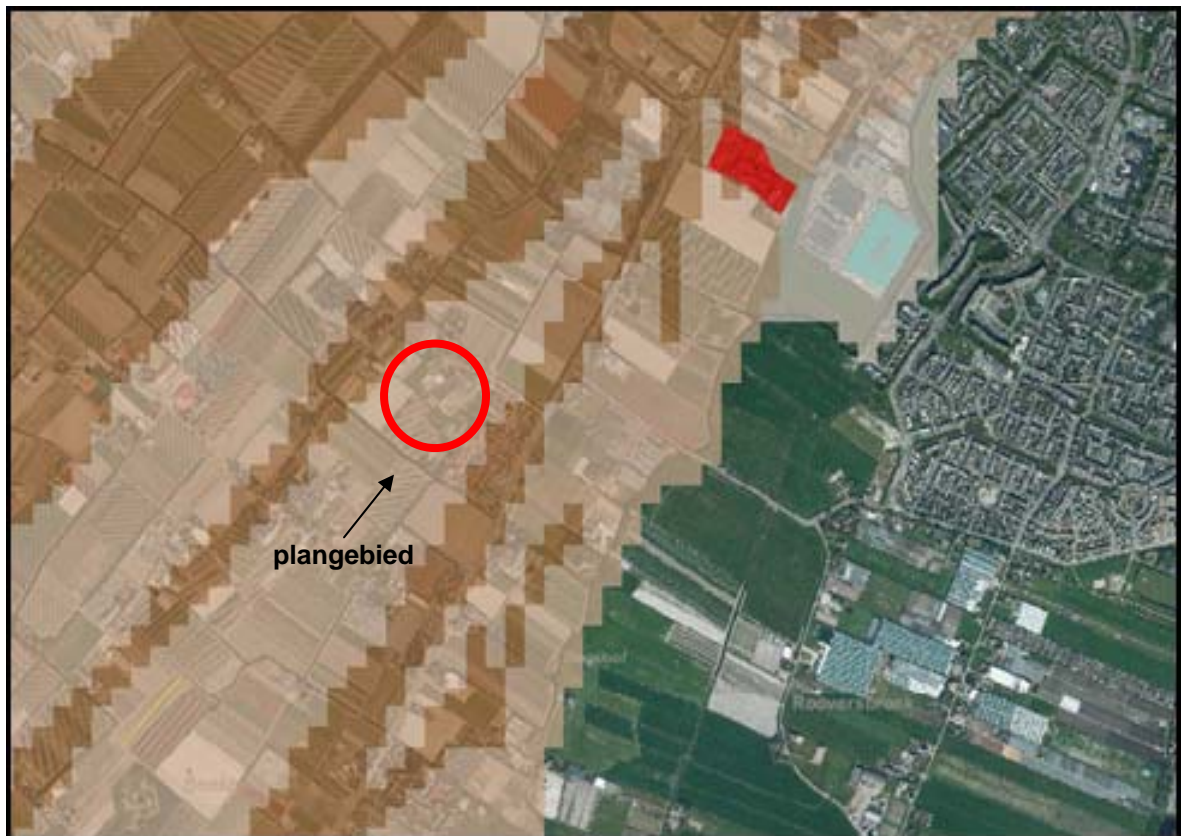
⁵ Flora en Faunareportage, Engel en Mallegatspoort, SAB, 22 april 2010

behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Hierdoor kan er in een vroegtijdig stadium van het planproces rekening worden gehouden met eventuele archeologievriendelijke alternatieven. De principes van het Verdrag van Malta zijn doorgevoerd in de Nederlandse wetgeving. Op 1 september 2007 is de aangepaste Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden.

Op locaties waar in de toekomst nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen plaatsvinden, moet worden bekeken of het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op basis van dat onderzoek kan dan worden beslist hoe met de eventueel aanwezige archeologische waarden dient te worden omgegaan voordat de nieuwe functie kan worden gerealiseerd.

Cultuurhistorische Waardenkaart

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zuid-Holland geldt een redelijke verwachtingskans op archeologische sporen in het plangebied. Om deze reden is archeologisch vooronderzoek⁶ uitgevoerd.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Zuid-Holland, archeologische verwachting

5.3.2 Archeologische vooronderzoek

Het archeologisch vooronderzoek is uitgevoerd voor zowel het plangebied van het bedrijventerrein Mallegatspoort en het plangebied van het voorliggende

⁶ Archeologisch vooronderzoek De Engel West en Mallegatspoort, ADC, 17 mei 2010

bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat er geen aanwijzingen zijn voor archeologische waarden binnen het plangebied. Het doen van nader onderzoek wordt niet geadviseerd.

5.3.3 Conclusie

Het aspect archeologie zorgt niet voor belemmeringen voor het voorliggende bestemmingsplan.

5.4 Cultuurhistorie

5.4.1 Inleiding

Het waarborgen en beschermen van cultuurhistorische waarden geeft locaties, gebieden en landschappen een specifieke identiteit. Gebieden en locaties worden herkenbaar. Cultuurhistorie krijgt in ruimtelijke plannen dan ook een steeds grotere rol.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Zuid-Holland, cultuurhistorische elementen

5.4.2 Cultuurhistorische Waardenkaart

De cultuurhistorische waarden voor de gemeente in Zuid-Holland zijn weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart. Uit de hierboven opgenomen uitsnede blijkt dat ter plaatse van het plangebied een redelijk hoge landschappelijke waarde is. De landschappelijke structuur is veelal nog in tact. In het ontwerp voor het plangebied is rekening gehouden met de landschappelijke structuur. De bestaande slotenstructuur wordt gehandhaafd en door het toevoegen van waterlopen binnen het plangebied wordt deze zelfs extra benadrukt, zeker in vergelijking met de huidige situatie waarin

de landschappelijke structuur niet altijd even duidelijk herkenbaar is vanwege de aanwezige bedrijvigheid.

Langs het plangebied loopt de Mallegatssloot. Dit is een cultuurhistorisch lijnelement in het landschap. Omdat de Mallegatssloot aan het plangebied grenst maar er geen deel van uit maakt, vindt er geen aantasting van het cultuurhistorisch element plaats.

5.4.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie zorgt niet voor een belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

5.5 Verkeer

5.5.1 Inleiding

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als ontsluiting en bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid.

Ontsluiting en bereikbaarheid

Het nieuwe woongebied Engelhof wordt door middel van twee ontsluitingswegen ontsloten. Met de ontsluiting op de Catharijnelaan én op het bestaande woongebied via de J.C. de Haanstraat wordt een goede ontsluiting verkregen en tevens een adequate integratie met het bestaande gebied De Engel. In de J. C. de Haanstraat is éénrichtingverkeer ingesteld. Dit betekent dat de ontsluiting op het bestaande woongebied ook éénrichtingverkeer moet worden. Het autoverkeer moet het nieuwe plangebied via de nieuwe ontsluiting op de Catharijnelaan verlaten.

De Catharijnelaan sluit in de oostzijde aan op de Heereweg. De Heereweg is een provinciale weg (N208) en ontsluit de gehele gemeente Lisse. Het plangebied beschikt daarmee over een goede bereikbaarheid over de weg.

Verkeersveiligheid

In verband met de aansluiting op het bestaande woongebied "De Engel" met een erfregime, moet voor de éénzijdigheid voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied ook worden uitgegaan van een erf als verkeersregime. Ruimtelijk moet er rekening worden gehouden met de aanleg van een infrastructuur voor een 30 km/h regime. De verkeersveiligheid is met een dergelijk regime voldoende gewaarborgd. De nieuwe ontsluitingen op de Catharijnelaan zullen op een verkeersveilige wijze worden gerealiseerd.

Parkeren

In het plan is thans voorzien in een berekende parkeerbehoefte van 181 plaatsen. Hierbij blijft het aantal parkeerplaatsen op het overloopterrein voor het bestaande woongebied De Engel minimaal gehandhaafd. Op basis van de CROW-normen⁷, waarbij uitgegaan wordt van een sterk stedelijk gebied en waarbij de stedelijke zone wordt getypeerd als rest bebouwde kom gelden de volgende eisen.

⁷ ASVV 2004, aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, CROW

Type woning	Aantal woningen	Minimale norm	Maximale norm	Totaal aantal pp – minimaal	Totaal aantal pp - maximaal
<i>Duur</i>	18	1,7	2,0	30,6	36
<i>Midden</i>	51	1,6	1,8	81,6	91,8
<i>Sociaal</i>	29	1,3	1,5	37,7	43,5
Totaal				149,9	171,3

Uit de bovenstaande parkeerbalans blijkt dat conform het woningbouwprogramma van de Engelhof maximaal 171,3 parkeerplaatsen benodigd zijn. In totaal worden 181 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er wordt daardoor ruim voldaan aan de maximale parkeernorm van het CROW en de gemeente Lisse.

5.5.2 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

6.2 Het bestemmingsplan en het exploitatieplan

De exploitatieopzet voor de bouw van de woningen, een speeltuin en bijbehorende maatregelen (bouw- en woonrijp maken, saneren, verkeersmaatregelen, damwanden, etc.) kent op deze locatie een positieve verwachting voor wat betreft het resultaat.

Gemeentelijke kosten

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Overeenkomst

De gemeente Lisse en de initiatiefnemer hebben een overeenkomst gesloten en nadere afspraken gemaakt waarin onder meer het verhalen van gemeentelijke kosten is geregeld. De kosten van de gemeente blijven niet alleen beperkt tot het begeleiden van de planologische begeleiding van het bestemmingsplan. Voor de vernieuwing van de speeltuin is op de begroting een bedrag gereserveerd. De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Voor de gemeente heeft de realisatie van het project derhalve geen onverwachte nadelige financiële gevolgen. Geconcludeerd kan worden dat, gelet op deze situatie, het opstellen van een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, niet noodzakelijk is.

6.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan is voldoende aangetoond.

7 Wijze van bestemmen

7.1 Algemeen

7.1.1 Wat is een bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: Het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder, etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- a de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- b de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt daarom:

- 1 het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- 2 het bebouwen van de gronden;
- 3 het verrichten van werken (aanleggen).

7.1.2 Methodiek

De wijze van bestemmen die bij het voorliggende bestemmingsplan is gebruikt wordt hieronder nader toegelicht.

Toelichting

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

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende planregels worden

gegeven. Die toegekende gebruikersmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- a via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat ervoor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- b via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding (plankaart). Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de planregels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen artikel hebben.

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een omgevingsvergunningstelsel voor andere-werken en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn dan worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunning voor andere-werken of werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en de uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening.
- 4 Overgangsrecht en slotregel. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.2 Artikelsgewijze bespreking

Artikel 1. Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen.

Artikel 2. Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze moet worden gemeten bij de beoordeling of de maatvoering in overeenstemming is met de regels.

Artikel 3 t/m 8. Bestemmingsregels

De specifieke bestemmingen worden verderop in dit hoofdstuk besproken.

Artikel 9. Antidubbelregel

Met de antidubbelregel is geregeld dat grond die al eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning mag worden meegenomen. Deze antidubbelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan.

Artikel 10. Algemene bouwregels

In de bouwregel wordt geregeld dat bij afwijkingen van de bestaande maatvoering ten opzichte van de bouwregels de bestaande maatvoering als minimum of maximum geldt.

Artikel 11. Algemene gebruiksregels

In de gebruiksregel is een aantal vormen van gebruik opgenomen die in ieder geval strijdig worden bevonden.

Artikel 12. Algemene afwijkingsregels

Op basis van deze regeling zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd om voor de gronden binnen het plangebied door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de in de bestemmingen opgenomen bebouwingsregels. Het gaat hier om veranderingen van beperkte aard of specifieke bouwwerken, zoals het vergroten van bouwhoogtes voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, het overschrijden van bouwen bestemmingsgrenzen en het vergroten van de maatvoering van bouwwerken met 10%.

Artikel 13. Algemene wijzigingsregels

De algemene wijzigingsregels geven Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid om het plan te wijzigen ten aanzien van geringe veranderingen in plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen. Deze wijzigingen kunnen worden toegestaan onder de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in dit artikel. Indien hieraan wordt voldaan mag het bestemmingsplan worden gewijzigd conform artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 14. Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Dit artikel geeft aan op welke stedenbouwkundige aspecten de bouwverordening uitsluitend van toepassing is.

Artikel 15. Overgangsrecht

In dit artikel is onder meer aangegeven dat bouwwerken die ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan aanwezig zijn mogen blijven bestaan, ondanks dat zij afwijken van het plan. Gebruik van gronden en opstallen zoals dat op het moment van de vaststelling van dit plan plaatsvindt mag hoewel het afwijkt van het plan niettemin worden gecontinueerd. Gebruik dat al onder het hiervoor geldende

bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, blijft illegaal en mag dus niet worden voortgezet.

Artikel 16. Slotregel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

7.3 Bestemmingen

Bestemming “Agrarisch”

De bestemming “Agrarisch” voorziet in het gebruik van het perceel ten behoeve van een agrarisch bedrijf zijnde bollenteelt. In de bestemming zijn bouwregels opgenomen ten behoeve van de bedrijfsgebouwen, waarin maximale maatvoeringen zijn vastgelegd. Het bouwvlak is overgenomen uit het bestemmingsplan Landelijk gebied met uitzondering van het gedeelte van de voormalige bedrijfswoning. De voormalige bedrijfswoning is verkocht als burgerwoning. Hiervoor is een buitenplanse ontheffing gevoerd die in het voorliggende bestemmingsplan wordt vastgelegd. Voor de agrarische bedrijfsvoering wordt de mogelijkheid geboden voor het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals windschermen, erfafscheidingen etc. Ook is een zone opgenomen waarin geen gebouwen mogen gebouwd die geluidsoverlastveroorzakende activiteiten herbergen. Dit ter bescherming van de woningen van de Engelhof.

Bestemming “Cultuur en ontspanning”

De speeltuin Kindervreugd heeft de bestemming “Cultuur en ontspanning” gekregen. Deze bestemming ziet toe op het gebruik van de gronden uitsluitend voor een speeltuin en enkele algemene voorzieningen. De bijbehorende bebouwing wordt door middel van een bouwvlak en een maximale bouwhoogte mogelijk gemaakt. De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is hoger dan bij andere bestemmingen, zodat een diversiteit aan speeltoestellen kan worden geplaatst.

Bestemmingen “Groen” en “Verkeer”

De bestemmingen “Groen” en “Verkeer” zijn van toepassing op de openbare ruimte in het plangebied en kennen een grote mate aan flexibiliteit. Deze flexibiliteit is opgenomen vanuit praktisch oogpunt. Aanpassingen in de openbare ruimte kunnen op deze wijze eenvoudig plaatsvinden. Grote verharde oppervlakten zijn niet mogelijk binnen de bestemming “Groen” zodat voldoende zekerheid wordt geboden dat deze gebieden als groenstrook of plantsoen dienst zullen doen. Deze groene zones zijn gelegen bij de entrees van het plangebied. De entree van het woongebied krijgt op deze wijze enigszins een groene uitstraling in de vorm van berm. Ook in de openbare ruimte rond het appartementengebouw en de hier zuidelijk van gelegen woningen is de bestemming gebruikt. De bestemming “Verkeer” wordt gebruikt voor wegen, paden en parkeerplaatsen. Bruggen zijn ook mogelijk binnen deze bestemming en hebben de aanduiding “brug” gekregen.

Bestemming “Tuin”

Deze bestemming betreft de niet openbare gronden (de openbare gronden hebben veelal de bestemming groen), die "tuin" zijn in de gebruikelijke betekenis van het woord en die dat dienen te blijven. De bestemming “Tuin” is van toepassing op de gronden die worden ingericht als voortuin en gedeeltelijk zijtuin van de nieuw te realiseren woningen en de bestaande woning op het perceel Catharijnelaan 48. Ook is

een strook grond bestemd als "Tuin" bij de woningen aan de zuidzijde van het plan. Dit is gedaan om deze gronden vrij van gebouwen te houden vanwege het talud van de watergangen. Op gronden met deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1 meter, zoals erfafscheidingen. Deze maximale hoogte is beperkt om de woonuitstraling van de nieuw te bouwen woningen naar de openbare ruimte te waarborgen.

Bestemming "Water"

Het in het plangebied voorkomende oppervlaktewater met een functie voor de waterberging of waterhuishouding en de overige grotere wateroppervlakten zijn bestemd tot "Water". Ook de realisatie van bruggen, dammen, duikers en oeverbeschoeiingen is mogelijk binnen deze bestemming evenals overige bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Bestemming "Wonen"

Deze bestemming is toegekend aan de gronden waarop de nieuwe woningen worden gerealiseerd en de gronden waarop de twee bestaande woningen op de percelen Catharijnelaan 48 en Achterweg 49 zijn gesitueerd. Voor de nieuwe woningen is gekozen om het hoofdgebouw, de woning zelf, binnen het bestemmingsvlak van een bouwvlak te voorzien. Hierbij worden aan elkaar gebouwde woningen zoveel mogelijk in een bouwvlak gevat. De bestaande woningen kennen een strak bouwvlak om het huidige hoofdgebouw. De naar de straat gekeerde zijde van een bouwvlak is tevens de voorgevelrooilijn. De woning dient met de voorgevel op de rooilijn te worden gebouwd. Op deze wijze wordt de oriëntatie op de straat en zodoende het stedenbouwkundige ontwerp gewaarborgd. Het bouwvlak van de nieuwe woningen is enigszins verruimd ten opzichte van de geprojecteerde woningen (0,5 m), met uitzondering van de zijde van de voorgevelrooilijn, om zodoende afwijkingen ten tijde van de bouw eenvoudig op te lossen zonder dat hiervoor een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Binnen de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Van al deze bouwwerken is in artikel 1 een omschrijving opgenomen. Voor deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van maatvoering. Voor alle woningen zijn binnen het bouwvlak maximale goothoogtes en maximale bouwhoogtes opgenomen. Onder goothoogte wordt ook boeiboordhoogte verstaan. De boeiboordhoogte is de maximale hoogte bij een plat dak. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen en buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. De maatvoering voor deze bouwwerken is uitgeschreven in de regels.

Van belang hierbij is het begrip bouwperceel. Het bouwperceel bestaat uit het bouwvlak en het overige deel van de bestemming "Wonen". Belangrijk is dat de bestemming "Tuin" niet tot het bouwperceel wordt gerekend. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd. Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak geldt dat maximaal 50% van het bouwperceel minus het bouwvlak mag worden bebouwd met een absoluut maximum van 50 m². Voor de bebouwingsnormen ten aanzien van situering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt aangesloten bij het beleid dat de gemeente hanteert. Het opnemen van deze normen, inclusief de opname van het bebouwingspercentage in de planregels beoogt met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt

bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan. Ook is net als bij alle overige bestemmingen waar gebouwen zijn toegestaan een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen.

De regels bij deze bestemming bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep. Dit komt tegemoet aan de wens van veel mensen om op kleine schaal voor zichzelf te beginnen. Dergelijke aan huis verbonden beroepen zijn niet milieuhinderlijk voor de omgeving. Het enige effect is een bezoeker die het beroep aan huis bezoekt. Het extra verkeer dat een dergelijk bezoek met zich meebrengt, valt weg tegen het overige verkeer dat een woonwijk of -buurt kent. Daarnaast is het van belang dat de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling moet hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is en dat de activiteit kleinschalig blijft. De woonfunctie dient primair te blijven. Dit houdt in dat de bewoner de woning slechts voor een beperkt deel van de bebouwing mag gebruiken voor de activiteit.

8 Procedure

De procedure die het bestemmingsplan volgt, is de procedure zoals deze door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van 1 juli 2008 wordt voorgeschreven.

8.1 Inspraak

De verplichting om inspraak te verlenen op een bestemmingsplan, zoals dat was geregeld in artikel 6a WRO, is vervallen. Hiermee is de verplichting komen te vervallen, maar niet inspraak als zodanig. Gekozen is om wel de inspraakprocedure te volgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

8.2 Overleg

Het ontwerp bestemmingsplan wordt in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de wettelijk aangewezen overleginstanties. In de bijlage van deze toelichting zijn de reacties samengevat weergegeven en van beantwoording voorzien.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend, welke niet tot wijzigingen heeft geleid voor dit bestemmingsplan.