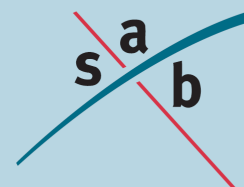


Bestemmingsplan

Heereweg 46-48

Gemeente Lisse

Datum: 26 april 2012
Projectnummer: 100482.01
ID: NL.IMRO.0553.bpHweg4648-vax1



Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	6
2	Het plangebied	7
3	Het plan	8
4	Vigerend bestemmingsplan	10
5	Uitvoerbaarheid	11
5.1	Inleiding	11
5.2	Beleid	11
5.3	Bedrijven en milieuzonering	15
5.4	Bodem	16
5.5	Geluid	17
5.6	Externe veiligheid	19
5.7	Luchtkwaliteit	20
5.8	Ecologie	20
5.9	Water	23
5.10	Verkeer en parkeren	27
5.11	Archeologie	28
5.12	Economische uitvoerbaarheid	29
6	procedure	30
6.1	Inspraak	30
6.2	Vooroverleg	30
6.3	Zienswijzen	30

Bijlagen

- De Ruiter Boringen en Bemalingen, slim bodemonderzoek met versnellingsprotocol Heereweg 46-48A te Lisse (kenmerk: CVE/BB110236.3740568/C06/L03), 31 januari 2011
- SAB bv, Akoestisch onderzoek herontwikkeling Heereweg 46-48 te Lisse, 100482, 9 mei 2011
- SAB bv, briefrapport flora en fauna 'Heereweg 46-48 te Lisse', 7 april 2011 (projectnummer 100482)
- RAAP-notitie 3803, Plangebied Heereweg 46-48, archeologisch vooronderzoek, mei 2011
- Nota vooroverleg en inspraak met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan Heereweg 46 48.

1 Inleiding

Dhr. Vroomen heeft het initiatief genomen om op de locatie Heereweg 46-48, waar nu nog een zadengroothandel en een woning zijn gevestigd, een drietal nieuwe appartementen in een bestaand gebouw en twee nieuwe geschakelde woningen te ontwikkelen. Daarnaast wordt de bestaande woning, Heereweg 46, uitgebreid met een uitbouw.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan. Middels het opstellen van een (postzegel) bestemmingsplan voor de locatie kan de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt worden. Het voorliggend document is daartoe opgesteld.

2 Het plangebied

Het plangebied is gesitueerd in het noorden van Lisse op de hoek van de Heereweg en de Mendeldreef. De bestaande situatie op de te ontwikkelen locatie betreft aan elkaar gegroeide bebouwing uit verschillende periodes. De locatie wordt gekenmerkt en ook gedomineerd door de villa "Woonhuis de Vroomen" aan de Heereweg. De overige gebouwen op de ontwikkelingslocatie zijn gebouwen met twee lagen en een plat dak en in gebruik als kantoor of dienstverlening. Deze functies hebben een verkeersaantrekkende werking. Om deze reden zijn een groot aantal parkeerplaatsen op eigen grond gerealiseerd. Dit heeft tot gevolg dat de kavel bijna in zijn geheel verhard is.



3 Het plan

Het plan behelst realisatie van twee nieuwe geschakelde woningen, het uitbouwen van de bestaande woning en het verbouwen van het bestaande kantoor tot drie appartementen. De woning en het kantoor zijn op dit moment met elkaar verbonden. Het lage tussenliggende gedeelte zal worden gesloopt.

De villa op de hoek aan Heereweg / Mendeldreef blijft als beeldbepalend gebouw bestaan en wordt door een bijgebouw bestaande uit één bouwlaag met een plat dak vergroot. Dit bijgebouw wordt nieuw gerealiseerd. Door het scheiden van de villa met het bestaande kantoorgebouw ontstaat een minder grote aaneengesloten massa. Daarnaast worden de gebouwen als vrijstaande, zelfstandige panden neergezet, die deze dichtheid voortzetten. Hiermee wordt aangesloten op de bestaande massa en vorm van de buurt en de structuur van de bebouwing aan het Van der Vlughtpark doorgezet. De ontwikkeling met de losse bouwvolumes vormt een afronding van de omgeving van het Van der Vlughtpark. Deze afronding zorgt er voor dat de bebouwing op de Mendeldreef wordt georiënteerd.

Een bouwhoogte van twee bouwlagen met een hoge dwarskap voor de geschakelde woningen kan wel worden gemotiveerd vanuit het karakter van een wijktoegang aan de zijde van de Mendeldreef, maar past niet bij de schaal van de het "Van der Vlughtpark". Om deze reden mag de massa van de nieuwe woningen niet meer bedragen dan 1 bouwlaag met een kap. In verband met privacy bedraagt de afstand tussen de woningen en de erfgrans 5 meter. Op de onderstaande afbeeldingen is een impressie te zien van de toekomstige situatie in het plangebied.



Bovenaanzicht impressie



Voorraanzicht



Vogelvlucht



Schematische indeling

4 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het plan 'Dorp', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Lisse op 27 april 1995. In dit globale bestemmingsplan is een deel van het plangebied bestemd als bedrijf, een deel van het gebied is bestemd als Wonen. Binnen deze bestemmingen is de realisatie van het bouwplan niet mogelijk. Om het plan toch planologisch-juridisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een bouwplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, externe veiligheid en ruimtelijke aspecten als water, flora en fauna en archeologie. De beoogde ontwikkeling is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

5.2 Beleid

5.2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2004)

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op “ontwikkelingsplanologie” en minder op “toelatingsplanologie”. Daarnaast is het landelijke beleid gericht op het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten. Steden en dorpen kunnen door bundeling van verstedelijking of economische activiteiten eenvoudiger worden ontsloten en ondersteunen een optimale benutting van de infrastructuur. Tevens maakt bundeling het mogelijk om functies bij elkaar te brengen waardoor het draagvlak voor voorzieningen ondersteund wordt en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn. Bij bundeling dient te worden aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

AMvB Ruimte (ontwerp)

De inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Elke overheidslaag moet zijn of haar belangen vooraf benoemen en zorg dragen voor de realisatie en/of borging daarvan. Besloten is dat de nationale belangen die juridische doorwerking vragen, geborgd gaan worden door een algemene maatregel van bestuur (AMvB). De werktitel tijdens de totstandkoming van deze algemene maatregel is ‘AMvB Ruimte’.

Totdat de Wro in werking trad werd het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Per 1 juli 2008 zijn deze documenten alleen nog bindend voor het rijk en niet meer voor andere overheden.

De nieuwe Wro vraagt van het Rijk om ruimtelijke belangen duidelijk in beeld te brengen. Dit heeft het kabinet in juni 2008 gedaan in de Realisatieparagraaf

(‘Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid’). Hierin is beschreven welke instrumenten het rijk inzet voor de behartiging van rijksbelangen, zoals financiële stimuleringsregelingen, afspraken met andere overheden en juridische instrumenten zoals de AMvB. Het kabinet kiest ervoor om het deel van het rijksbeleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden ook onder de nieuwe Wro te borgen. De Wro geeft daarvoor het Rijk de beschikking over het instrument AMvB.

De AMvB Ruimte komt in 2 rondes tot stand. De eerste tranche bevat, zoals aangekondigd in de Realisatieparagraaf, een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De tweede tranche van de AMvB zal nieuw beleid bevatten. De eerste tranche bevindt zich nog in de ontwerpfase.

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. De ontwikkelingslocatie is in de provinciale verordening aangewezen als stedelijk gebied binnen de rode contour. Binnen de rode contour mogen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. De ontwikkeling sluit daardoor aan op het beleid uit de AMvB.

5.2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte (2010)

Provinciale Staten hebben op 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie en de bijbehorende Verordening Ruimte vastgesteld. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie en een doorkijk naar 2040. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers.

Dit wil de provincie bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk en groenstructuur. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

De provincie onderscheidt vijf hoofdoopgaven:

1. aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
2. duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
3. divers en samenhangend stedelijk netwerk
4. vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
5. stad en land verbonden.

Een deel van de ruimtelijke opgaven is te vertalen naar kwantitatieve opgaven. Via bebouwingscontouren en afspraken zijn kaders geschetst waarbinnen gemeenten de opgaven realiseren.

Zuid-Holland wil dat voor alle stedelijke ontwikkelingen het principe geldt: eerst intensiveren van bestaand gebruik, vervolgens nagaan of door herstructureren de

beschikbare ruimte in het bestaand bebouwd gebied beter benut kan worden en pas dan uitbreiden. Intensiveren betekent in de praktijk vaak het combineren van verschillende functies. Dit kan door stapeling of bestaande bebouwing voor meerdere functies geschikt te maken. De provincie Zuid-Holland wil in 2020 een betere afstemming tussen vraag en aanbod in woonmilieus. Er is behoefte aan grotere differentiatie. De woonmilieubalans 2010-2019 voor Zuid-Holland laat tekorten zien in centrumstedelijke, groenstedelijke en landelijke woonmilieus.

Onderhavige project betreft het intensiveren van bestaand bebouwd gebied. De toevoeging van de appartementen en geschakelde woningen draagt bij aan een grotere differentiatie in woningaanbod in een stedelijk woonmilieu. Daarnaast is er sprake van het herstructureren van bestaand bebouwd gebied. Het project is als zodanig in overeenstemming met het provinciale beleid.

5.2.3 Gemeentelijk beleid

Centrumvisie, januari 2002

De Centrumvisie voor het centrumgebied van Lisse is opgesteld omdat de oude centrumvisie door de actualiteit was ingehaald. Veel van de daarin beschreven ongewenste situaties zijn inmiddels herontwikkeld. Om nieuwe initiatieven in juiste banen te kunnen leiden, is gekozen om een nieuwe integrale centrumvisie op te stellen. De Centrumvisie moet voorzien in een dynamisch ontwikkelingsproces in het centrumgebied waarin functies en ruimten zich geleidelijk aanpassen aan veranderende maatschappelijke en economische omstandigheden. De Heereweg vormt de grens van het centrumgebied, waarbij de ontwikkelingslocatie buiten het centrumgebied valt. Het centrumgebied ligt ten oosten van de Heereweg. Vanwege ligging tegen het centrumgebied aan is het van belang de Centrumvisie wel te betrekken bij de ontwikkeling van de locatie Heereweg 46 t/m 48.

Algemeen

Allereerst wordt in de Centrumvisie gesproken over intensivering van het ruimtegebruik en combineren van functies. Het thema intensief ruimtegebruik biedt vanuit het oogpunt van duurzaamheid de meeste mogelijkheden om winst op milieueconomisch vlak te behalen. Daarnaast biedt dit ook direct kansen voor de andere duurzaamheidsthema's in de vorm van beschikbare ruimte. Kansen voor intensief ruimtegebruik zijn in het centrum van Lisse aan te wijzen. Kansen worden gezien in het dubbel ruimtegebruik, zoals bijvoorbeeld (de al bestaande combinatie) wonen boven detailhandel of wonen boven kantoren, al dan niet in combinatie met ondergelegen parkeergelegenheid. Ook zijn er voor de verschillende bestemmingen in het gebied kansen binnen het eigen perceel (stapelen, ondergronds) en tussen bestemmingen onderling (combineren van bijvoorbeeld parkeerplaatsen of opslag).

De ontwikkeling van de locatie Heereweg 46 t/m 48 betreft het intensiveren van de bestaande percelen door het toevoegen van woongebouwen. Ten aanzien van het combineren van functies wordt met de ontwikkeling het tegenovergestelde bereikt. In de bestaande situatie is een combinatie van wonen en kantoor op het perceel aanwezig. De functie wonen betreft hier de woning van de eigenaar, c.q. de bedrijfswoning. Gezien de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie is een woonfunctie op het perceel logisch doordat op deze wijze een afronding van de woonbuurt wordt gerealiseerd. Een optie in de Structuurvisie is om de kantoorruimten

die buiten het centrumgebied van Lisse zijn gelegen, te verplaatsen naar een locatie waar kantoren beter passen. Door de kantorenfunctie in het plangebied, net buiten het centrum gebied, op te heffen ontstaat er de mogelijkheid het kantoor te verplaatsen naar een meer voor kantoren geschikte locatie. Hierdoor vindt optimalisatie van het bestaand bebouwd gebied plaats en sluit de ontwikkeling aan op het beleid van de Centrumvisie.

Woonvisie, actualisering 2006

De woonvisie heeft een tweeledige doelstelling. De gemeente Lisse wil adequaat inspelen op actuele lokale woonopgaven en tevens kan het gemeentelijke beleid worden afgesteld op het regionale woonbeleid. Aan de hand van kaders vanuit de raad en de ervaring met de woonvisie uit 2000 wordt een uitwerking van het woonbeleid vastgelegd. Hierbij wordt ingezet op concrete en uitvoerbare plannen. Zo zet de gemeente Lisse in op het vergroten van huisvestingsmogelijkheden van starters en senioren en tevens wil het de duurzame kwaliteit van wonen borgen. Ook wordt gekeken naar de combinatie van wonen en zorg. Uiteindelijk resulteren deze thema's in een woningbouwprogramma, waarbij gekeken wordt naar de behoefte van doelgroepen, maar ten aanzien van de haalbaarheid ook naar locaties en reeds gemaakte afspraken. De woningen die door de ontwikkeling worden gerealiseerd bieden een interessante mix. Zo wordt de bestaande omgeving van losse kavels afgerond door de realisatie van losse bouwvolumes die passend zijn in de gedachte van de vrije kavels in de omgeving. Daarbij worden twee appartementen gebouwd die voor andere doelgroepen geschikt kunnen zijn en een aanvulling vormen op de huidige woningvoorraad. Tevens wordt door de nieuwbouw een extra ruimtelijke kwaliteit geleverd doordat een bedrijfsfunctie verdwijnt uit een overwegende woonomgeving. De ontwikkeling wordt daardoor als passend binnen de woonvisie beschouwd.

Toekomstvisie Lisse 2020

Bloeiend, Bruisend en goede kwaliteit zijn de drie termen die de toekomstvisie van Lisse kenmerken. Doorvertaald naar de ruimtelijke visie wordt hierbij ingezet op identiteit, kwaliteit, ontmoeten en verbinden. In het ruimtelijk beleid moet dit tot uiting komen door het accommoderen van de eigen woningbouwbehoefte van Lisse en een bescheiden groei. Bijzondere woonvormen worden hierbij gestimuleerd. Woningen die worden gebouwd dienen te passen bij de lokale identiteit en de bijzondere kwaliteiten van Lisse. Deze aspecten staan ook centraal ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte. Goede kwaliteit biedt daarbij ook een goede bereikbaarheid, waardoor de kwaliteit van het leven op een hoger niveau wordt gebracht. Toevoegingen in de vorm van laagbouw en eengezinswoningen hebben het oorspronkelijke karakter van Lisse niet aangetast. Wel is hierdoor een eenzijdig woningaanbod ontstaan. Ten aanzien van Lisse wordt op ruimtelijk gebied ingezet op realisatie binnen de rode contouren voor wat betreft woningbouw. De gemeente ziet hierbij kansen voor het inpassen van woningbouwontwikkelingen, waardoor een bredere basis voor de voorzieningen wordt gerealiseerd. Door deze bredere basis wordt de vitaliteit van Lisse gewaarborgd. De nieuwbouwmogelijkheden zijn beperkt in Lisse. Dit zorgt er voor dat een efficiënter ruimtegebruik moet worden nagestreefd in combinatie met het herbestemmen van locaties. De parkeerruimte is bij efficiënter ruimtegebruik een belangrijk aandachtspunt.

De voorgestane ontwikkeling op de locatie Heereweg 46 t/m 48 sluit goed aan op de Toekomstvisie Lisse 2020. Zo betreft de ontwikkelingslocatie een locatie binnen de rode contouren van Lisse en wordt door het toevoegen van woningen een bijdrage geleverd aan de bredere basis voor de voorzieningen in Lisse. Hierbij vindt tevens een herbestemming plaats, want de bestaande kantoorruimte op de ontwikkelingslocatie zal plaatsmaken voor woningbouw. Een van de belangrijkste aandachtspunten, het parkeren, wordt opgelost door parkeerruimte te realiseren op eigen terrein, waarbij ruimschoots voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm. In de Toekomstvisie wordt veel belang gehecht aan de lokale identiteit die vooral tot uiting komt in cultuurhistorische elementen binnen de gemeente. De voorgestane ontwikkeling sluit hierop aan door het karakteristieke pand op het perceel Heereweg 46 te behouden en juist beter zichtbaar te maken in het straatbeeld. Door de voorgestane ontwikkeling te realiseren, wordt concreet uitvoering gegeven aan de Toekomstvisie Lisse 2020.

5.2.4 conclusie

Het voorgenomen bouwplan is in overeenstemming met het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader

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

Ontwikkelingslocatie

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 ruimtelijke ordening geeft de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen belastende en gevoelige functies.

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

- 1 Belemmert de nieuwe ontwikkeling bestaande functies in de omgeving?
- 2 Wordt de nieuwe ontwikkeling belemmerd door functies in de omgeving?

Ad 1 - Woningen zijn geen milieubelastende functie. De realisatie van de woningen en appartementen zullen geen belemmering vormen voor de overige functies in de omgeving.

Ad 2 - In de directe omgeving zijn voornamelijk woningen gelegen. Alleen ten zuiden van de ontwikkelingslocatie is het garagebedrijf Bram Polderman VOF gelegen. In het garagebedrijf vindt handel in auto's, onderdelen van auto's en accessoires plaats. Daarnaast wordt onderhoud aan auto's uitgevoerd en heeft het garagebedrijf de beschikking over een tankinstallatie.

Soort omgeving

In de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uit 2007 wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende omgevingstypen. Voor de ontwikkelingslocatie en omgeving wordt de omgeving gekarakteriseerd als gebied langs een dorpstoegangsweg met daaraan meerdere functies. Er is hier sprake van een gebied met functiemenging.

Handel in auto's, reparatie en servicebedrijven

De VNG-uitgave biedt een duidelijke categorie waarbinnen de bedrijfsvoering van het garagebedrijf Bram Polderman VOF past. Hierbij wordt er van uit gegaan dat er geen activiteiten ten aanzien van autoplaatwerkerij worden uitgevoerd. Op basis van de eerder genoemde VNG-uitgave valt handel in auto's, reparatie en servicebedrijven in categorie B indien er sprake is van functiemenging. Categorie B bevat activiteiten die bouwkundig dienen te zijn afgescheiden van woningen. Het betreffende garagebedrijf is aan de overzijde van de straat gesitueerd en voldoet hiermee aan de gestelde eisen.

Benzineservicestations zonder LPG

Bij navraag bij de gemeente Lisse is gebleken dat het benzineservicestation geen LPG meer verkoopt en dat er op basis van bestaande planologische en milieutechnische rechten geen LPG op de locatie meer kan worden verkocht.

Op basis van de VNG-uitgave is een benzinstation in verband met het aspect gevaar niet in te delen in de categorieën voor gebieden met functiemenging. Uitgaande van de richtafstanden voor een rustige woonwijk gelden voor benzineservicestations zonder LPG richtafstanden van 30 m voor het aspect geur, 0 m voor het aspect stof, 30 m voor het aspect geluid en 30 m voor het aspect gevaar. De maatgevende richtafstand is hierbij 30 m voor de aspecten geur, geluid en gevaar. Hiermee vallen de bedrijfsactiviteiten binnen milieucategorie 2.

Afstand tussen ontwikkelingslocatie en garagebedrijf

De VNG-uitgave gaat bij het meten van de richtafstanden uit van de afstand tussen de grens van het milieubelastende perceel (benzinstation) en de gevel van het gevoelig object (woningen op ontwikkellocatie). Deze afstand bedraagt meer dan 30 m. Hiermee voldoet de woningbouw op de ontwikkellocatie aan de richtafstanden die gelden vanuit de VNG-uitgave. Voor het garagebedrijf geldt dat er alleen een bouwkundige afscheiding moet zijn, hiervan is ook sprake.

Conclusie

Vanuit de milieuzonering zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgestane ontwikkeling van woningbouw op de locatie Heereweg 46 t/m 48.

5.4 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure dient aangetoond te worden, dat de kwaliteit van bodem en het grondwater in overeenstemming is met het beoogde gebruik.

In opdracht van de provincie Zuid-Holland is een slim bodemonderzoek met versnellingsprotocol¹ uitgevoerd op het perceel aan de Heereweg 46-48 te Lisse. De aanleiding tot het doen van dit onderzoek is het vanuit het ministerie opgelegde doel alle spoedlocaties voor 2015 te saneren of beheersen. Dit onderzoek heeft als doel het vaststellen of er bodemverontreiniging aanwezig is, het beoordelen van eventuele risico's en het vaststellen van de risicocategorie waarin het perceel dient te vallen.

Het onderzoek bestaat uit een aantal boringen en gutstekingen uitgevoerd. Alle boringen waren eveneens afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het freatisch grondwater. Het maaiveld en het opgeboorde materiaal zijn visueel beoordeeld op het voorkomen van asbest verdacht materiaal.

Conclusie

Op het perceel zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten lood en zink aangetoond. In het grondwater zijn nikkel, zink en xylenen in licht verhoogde concentraties aangetoond. De bodemkwaliteit vormt, gezien de onderzoeksresultaten, geen belemmering voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

5.5 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen en ziekenhuizen niet hoger mag zijn dan de maximaal toelaatbare waarde. Dit is de waarde die zonder meer kan worden toegelaten. Voor de vaststelling van een geluidbelasting hoger dan de maximaal toelaatbare waarde (met de maximale waarde als plafond) dient het College van Burgermeester en Wethouders hogere waarden vast te stellen.

Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting. Om aan die verplichting te voldoen is door SAB een akoestisch onderzoek² uitgevoerd.

Uitgangspunten

Woningen zijn geluidgevoelige functies in het kader van de Wet geluidhinder. Dit betekent dat nieuwe woningen moeten voldoen aan de eisen zoals gesteld binnen deze wet. Bij de bestaande villa "Woonhuis de Vroomen" vindt de uitbouw van de woning plaats aan de achter en zijkant van de villa. De afstand tot de Heereweg en de Mendeldreef blijft dan ook gelijk, tevens veranderd de bestemming niet. Doordat er geen feitelijke verandering plaatsvindt en er dus geen sprake is van een 'nieuwe woning', wordt de akoestische situatie van deze woning niet meegenomen in dit akoestisch onderzoek. In de omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal wegen. Overige geluidsbronnen zijn in de omgeving niet aanwezig.

¹ De Ruiter Boringen en Bemalingen bv, slim bodemonderzoek met versnellingsprotocol Heereweg 46-48A te Lisse (kenmerk: CVE/BB110236.3740568/C06/L03), 31 januari 2011

² SAB bv, Akoestisch onderzoek herontwikkeling Heereweg 46-48 te Lisse, 100482, 9 mei 2011

Wegen met een 30km-regime

Doordat de Heereweg en de Mendeldreef een 30 km/uur-regime hebben, zijn deze wegen niet onderzoeksplichtig voor de Wgh. Het is niet mogelijk om voor de woningen ten gevolge van de geluidhinder afkomstig van beide wegen een hogere waarde te verlenen 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.

Heereweg (30 km/uur)

Uit dit onderzoek blijkt dat bij geen van de woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Heereweg (30 km/uur) bedraagt 46 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

Mendeldreef

Uit dit onderzoek blijkt dat bij twee woningen (A1 en A2) de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Mendeldreef bedraagt 51 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

Omdat de Heereweg en de Mendeldreef een 30 km-regime hebben zijn deze wegen 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 geluidsbelasting.

Ring van Lisse (Heereweg en de Oranjelaan)

Uit dit onderzoek blijkt dat bij geen van de woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de ring van Lisse bedraagt 41 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

Aangezien de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden zijn er geen nadere acties in het kader van de Wgh, zoals de verlening van hogere waarden, noodzakelijk.

Toetsing aan het Bouwbesluit

Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai gegarandeerd te worden. De hoogste cumulatieve geluidsbelasting bedraagt 56 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(56-33=)$ 23 dB worden bereikt.

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 lid 3 van het Bouwbesluit 2003 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

5.6 Externe veiligheid

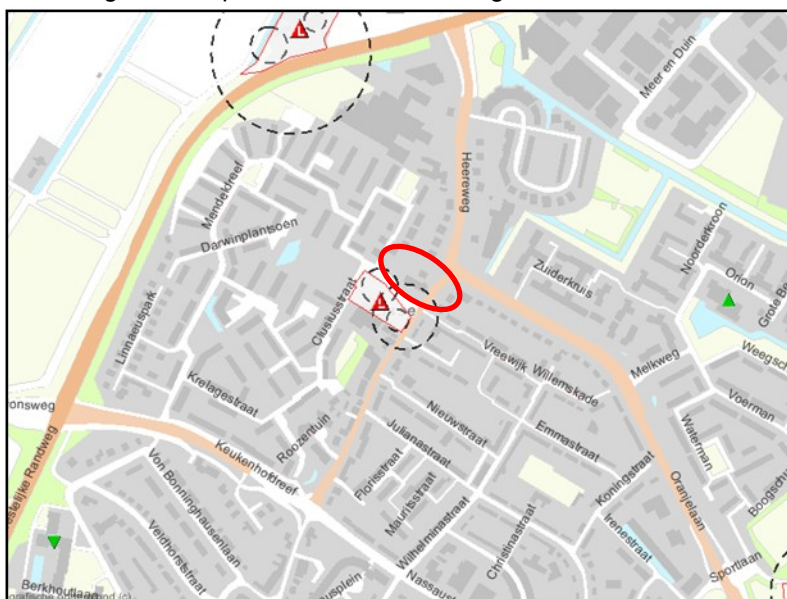
Wettelijk kader

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

Ontwikkelingslocatie

De risicokaart van de provincie Zuid-Holland geeft de risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen aan voor de gehele provincie. Van de risicokaart is hierboven een uitsnede opgenomen. Uit deze uitsnede blijkt dat er ten zuiden van de ontwikkelingslocatie een risicovolle inrichting ligt. Het betreft hier het benzineservicestation Bram Polderman VOF. De reden waarom het benzineservicestation als een risicovolle inrichting is aangemerkt, is de aanwezigheid van een LPG-installatie. **Navraag bij de gemeente Lisse heeft aangetoond dat de verkoop van LPG niet meer plaatsvindt en ook op basis van bestaande rechten niet meer zal plaatsvinden.** Uitgaande van deze informatie is de risicokaart gedateerd en kunnen de risicocontouren van het benzineservicestation worden geschrapt. In de verdere omgeving van de ontwikkelingslocatie liggen geen risicovolle inrichtingen, transportroutes of buisleidingen.



Uitsnede Risicokaart provincie Zuid-Holland

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

5.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Deze nieuwe wet- en regelgeving noemt "gevoelige bestemmingen" (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" en "niet in betekende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

Het vijftal woningen dat wordt gerealiseerd, ligt ruim onder de 1% grens die geldt voor 500 woningen, zoals is gesteld door het Ministerie van VROM. Hierdoor kan het bouwplan worden aangemerkt als een project van 'niet in betekende mate'. Er worden op de wegen langs de locatie geen overschrijdingen van grenswaarden verwacht.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Ecologie

In het kader van ruimtelijke plannen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten zoals de Flora- en faunawet die geeft. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Voorts moet bekeken worden of er effecten zijn op gebieden die zijn aangewezen in de Natuurbeschermingswet 1998 zoals Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura2000-gebieden).

Quickscan flora en fauna

SAB bv heeft in opdracht van dhr. Vroomen een quickscan flora en fauna³ uitgevoerd. Het onderzoek betreft een quick scan waarin op basis van een gebiedsanalyse, beschikbare soortgegevens en een eenmalige veldverkenning, uitspraken worden gedaan over de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied.

³ SAB bv, briefrapport flora en fauna 'Heereweg 46-48 te Lisse', 7 april 2011 (projectnummer 100482)

Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen.

Het plangebied te Lisse ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied "Kennemerland-Zuid" en ligt op ongeveer 3,8 km afstand van het plangebied. Dit gebied is aangewezen als speciale beschermingszone onder de habitatrichtlijn. Gezien de grote afstand, tussenliggende elementen (bebouwing, wegen, spoorlijn) en de relatief kleinschalige ontwikkeling zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied.

Het plangebied ligt bovendien niet in de EHS. Het dichtstbijzijnde gebied aangewezen in het kader van de EHS ligt op ongeveer 750 meter afstand van het plangebied. Het gaat hier om een stuk bestaande natuur, het keukenhofbos, gelegen ten westen van het plangebied. Gezien de relatief kleinschalige ontwikkeling, de afstand tussen het plangebied en de EHS en tussenliggende elementen (bebouwing, wegen), zijn geen negatieve effecten te verwachten op de EHS.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het plangebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op betreffende soorten moeten worden beschreven.

De quick scan flora en fauna is gebaseerd op een biotoopinschatting door een ecooloog van SAB B.V. Bij het opstellen van de quick scan flora en fauna is verder gebruik gemaakt van atlasgegevens uit de Atlas van Nederlandse Zoogdieren, Atlas van de Nederlandse Vleermuizen en diverse websites die de meest recente informatie verschaffen omtrent de verspreiding van soorten. Tijdens de veldverkenning op 30 maart 2011 zijn geen beschermde soorten aangetroffen.

Algemene soorten

De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zoals Bruine kikker, Gewone pad, Egel, (spits)muizen, Konijn en Mol zijn beschermd volgens het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Strikt beschermde soorten

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is meer strikt beschermd. Voor deze soorten moet bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Het plangebied ligt middenin de bebouwde kom en is grotendeels bebouwd en intensief in gebruik. Watervoerende elementen zijn bovendien afwezig. Gezien het bovenstaande en op basis van de verspreidingsgegevens en biotoopeisen van de mogelijk in de omgeving voorkomende soorten en afwezigheid van een verbinding met het buitengebied, worden binnen het plangebied geen strikt beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen en insecten verwacht.

Vleermuizen

Volgens verspreidingsgegevens uit de 'Atlas van de Nederlandse Vleermuizen' (Limpens *et al.*, 1997) komen in de omgeving van het plangebied vleermuizen voor. Vleermuizen zijn strikt beschermd volgens tabel 3 van de Flora- en faunawet en bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Vleermuizen verblijven in bomen en/of gebouwen.

Gebouwbewonende vleermuizen verblijven achter gevelbetimmering, in spouwmuuren, of achter dakbeschot. Vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen zijn niet bij voorbaat uit te sluiten in het westelijk deel van de bebouwing (met bakstenen muren), vanwege de aanwezigheid van open stootvoegen boven de vensters. Open stootvoegen bieden vleermuizen toegang tot de spouwmuur. Op de onderstaande foto zijn de aanwezige voegen omcirkeld.



Open stootvoeg in de westgevel kantoorgebouw

Aan deze zijde van het gebouw wordt het trappenhuis voor de appartementen gerealiseerd. Echter bevindt het trappenhuis zich aan de voorzijde van het gebouw, de voegen aan de achterzijde. De situatie ter plaatse van de mogelijke verblijfplaatsen voor vleermuizen verandert daarmee niet. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

In het plangebied zijn enkele kleine bomen aanwezig. Het is niet waarschijnlijk dat boombewonende soorten vleermuizen een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben. De aanwezige bomen zijn niet van voldoende omvang en beschikken niet over holtes en loshangende schors.

Vleermuizen maken gebruik van vaste vliegroutes tussen verblijfplaats en foerageergebied, daarom kan het behoud van lijnelementen (bomenrijen, houtsingels) cruciaal zijn voor de instandhouding van het leefgebied. Lijnelementen en daarmee belangrijke vliegroutes van vleermuizen zijn niet aanwezig in het plangebied.

Vogels

Alle vogels en hun nesten zijn in het broedseizoen strikt beschermd. Actieve nesten van vogels mogen niet worden aangetast of verstoord. Voor de meeste vogels kan worden volstaan met ontzien van nesten in het broedseizoen (globaal van half maart tot half juli). Nestlocaties van enkele vogelsoorten zoals roofvogels, uilen en Huismus zijn buiten het broedseizoen ook jaarrond beschermd, zogenoemde jaarrond beschermde vogelsoorten. Tijdens het veldbezoek is alleen de Merel (*Turdus merula*) waargenomen. Sporen, nesten en holtes van jaarrond beschermde vogelsoorten zijn niet aangetroffen in het plangebied. Vanwege de binnenstedelijke locatie en het ontbreken van grote bomen, zijn negatieve effecten van de plannen op jaarrond beschermde roofvogels en uilen niet te verwachten. Nestlocaties van de jaarrond beschermde Huismus en Gierzwaluw, die juist binnen de bebouwde kom voorkomen, worden ook niet verwacht. De te slopen bebouwing beschikt namelijk over platte daken. Gierzwaluwen en huismussen maken nesten vaak onder dakpannen. Nader onderzoek naar jaarrond beschermde vogelsoorten wordt niet noodzakelijk geacht.

conclusie

Gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur is gezien de grote afstand, de relatief kleine ingreep en de tussenliggende elementen niet van toepassing. Een vergunningaanvraag in het kader van de NB-wet wordt niet noodzakelijk geacht.

Vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde gebouwbewonende soorten vleermuizen zijn niet bij voorbaat uit te sluiten binnen het westelijk gelegen deel van de bebouwing. Dit deel van het kantoorcomplex (bestaande uit bakstenen muren) wordt echter niet aangepast waardoor er geen effect te verwachten is op eventueel aanwezige beschermde soorten. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

5.9 Water

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.

Gevolg is dat overleg moet plaatsvinden met de waterbeheerders en dat in ruimtelijke plannen een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

5.9.1 Beleidskader *rijksbeleid*

De landelijke hoofdlijnen van het beleid op het gebied van de waterhuishouding zijn in het Nationale Waterplan de Vierde Nota Waterhuishouding en in de nota Waterbeleid

21^e eeuw aangegeven, waarbij integraal waterbeheer en de watersysteembenadering belangrijke uitgangspunten vormen. Er wordt gestreefd naar een veilig en bewoonbaar land met gezonde en duurzame watersystemen. Relevant in dit kader is het streven naar duurzaam stedelijk waterbeheer, vergroting van de waterberging van watersystemen en een goede afstemming van het water- en het ruimtelijke ordeningsbeleid.

beleid provincie Zuid-Holland

Voor bebouwd oppervlak (stedelijk gebied en glastuinbouwgebied) houdt de provincie in haar beleidsplan Milieu en Water en in de Nota planbeoordeling vast aan de norm van netto 10% open water.

beleid gemeente Lisse

De gemeente Lisse en het hoogheemraadschap van Rijnland hebben het initiatief genomen een waterplan op te stellen voor het stedelijk gebied van Lisse. Met dit plan streven wij naar:

- een goede waterstructuur zodat we droge voeten houden
- naar zichtbaar water dat past binnen de omgeving
- naar schoon water met ecologische ontwikkelingsmogelijkheden.

Het waterplan is opgebouwd rondom zeven thema's. Voor elk thema is in het waterplan een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de kansen en de knelpunten. Daaruit is per thema een visie opgesteld en hier is vervolgens een uitvoeringsprogramma aan gekoppeld.

Voor dit bestemmingsplan is zijn de volgende aspecten van toepassing:

Water in de ruimtelijke ordening en afvalwaterketen.

In Lisse is aandacht voor ruimte voor water bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Waterneutraal bouwen wordt bij nieuwbouwprojecten en herinrichtingen het uitgangspunt. Dit wil zeggen dat bij een toename van verhard oppervlak en/of een afname van het waterbergend vermogen, maatregelen genomen worden om de negatieve effecten op de waterhuishouding te voorkomen. Het afkoppelen van verhard oppervlak is een speerpunt, hiervoor wordt een afkoppelplan opgesteld. Het streven is om aan de afkoppeldoelstellingen van Rijnland te voldoen. Bij nieuwbouwontwikkeling wordt hemelwater niet aangekoppeld op de riolering maar geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar oppervlaktewater.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Het projectgebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het beleid van Rijnland is onder andere verwoord in het Waterbeheerplan 2010-2015 en de Keur en beleidsregels 2009.

Waterbeheersplan (2010-2015)

In het waterbeheersplan (WBP) geeft het Hoogheemraadschap Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen het 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 waterbeheersplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is de Keur in werking alsmede de beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn. In de keur zijn bepalingen opgenomen 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:

- waterkeringen (o.a. duinen, dijken en kaden)
- watergangen (o.a. kanalen, rivieren, sloten, beken)
- andere waterstaatwerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluisen en gemalen)

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatwerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. De Keur is een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de beleidsregels is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Riolering en afkoppelen

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

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

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

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst het Hoogheemraadschap op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand-slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Rijnland hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² verhard oppervlak, de initiatiefnemer minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak reserveert voor extra open water (de zogenaamde 15% regel). Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.

5.9.2 kenmerken watersysteem huidige situatie

Het projectgebied is gelegen in het stedelijk gebied van de kern Lisse. Het regenwater in het projectgebied dat neerkomt op het verharde oppervlak wordt afgevoerd via het rioolstelsel. Het regenwater dat neerkomt op niet verhard oppervlak (de achter het gebouw gelegen binnentuin en overige onverharde delen van het plangebied) wordt opgenomen in de bodem. Er bevindt zich geen open water in het plangebied. De Heereweg is een peilscheiding. Dit houdt in dat er geen verbinding tussen beide zijden van de Heereweg mag worden gemaakt door bijvoorbeeld een duiker.

5.9.3 Water in relatie tot de ontwikkeling

In de bestaande situatie is ontwikkelingslocatie nagenoeg geheel verhard. De locatie is ongeveer 1250 m² groot waarvan meer dan 1000 m² is verhard. In de nieuwe situatie zal de oppervlakte van de gebouwen in totaal 570 m² bedragen, de gehele verharding ongeveer 750 m². Een toename van verharding groter dan 500 m² zal dan ook niet plaatsvinden, er is sprake van een afname van het aantal m² verhard oppervlak. Compensatie in open water is niet noodzakelijk.

De twee nieuw te realiseren woningen zullen worden aangesloten op de bestaande riolering. De te behouden gebouwen zijn al aangesloten op deze riolering.

5.9.4 Conclusie

Het bestemmingplan maakt heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding. Het aspect water is daarmee geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

5.10 Verkeer en parkeren

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

ontsluiting / bereikbaarheid

De locatie ligt in de bebouwde kom van Lisse aan de Heereweg. De maximaal toegestane snelheid bedraagt 30 km/h. De appartementen worden via een bestaande uitrit ontsloten op de Mendeldreef. Beide geschakelde woningen krijgen een parkeerplaats op eigen terrein. Het extra verkeer dat ontstaat als gevolg van de projectontwikkeling zal niet zodanig groot zijn dat er verkeersmaatregelen nodig zijn. Door de lage toegestane snelheid en de inrichting van de omliggende wegen zal de ontsluiting van de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen geen problemen met zich meebrengen. De verwachting is dan ook dat de realisatie van de woningen op deze locatie niet zal leiden tot onaanvaardbare verkeershinder.

parkeren

Bij de woningen worden parkeervoorzieningen voor bewonersparkeren aangelegd. De geschakelde woningen krijgen één parkeerplaats op eigen terrein, de bestaande woning krijgt er twee. Ten behoeve van de appartementen worden er vijf parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Verder worden in het openbare gebied twee parkeerplaatsen toegevoegd aan het Van der Vlugtpark.

Voor de parkeer berekening is uitgegaan van 'matig stedelijk gebied'. Daarbij wordt gerekend met het feit dat het hier een schil/overloopgebied betreft. De parkeervraag betreft maximaal voor de geschakelde woningen 3,6, voor de startersappartementen 3 en voor het appartement 1,7. Totaal gaat om 8,3 parkeerplaatsen. Minimaal zijn er opgeteld 7,3 parkeerplaatsen noodzakelijk. Voor bezoekers dienen er 1,5 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Het parkeerplaatsenaanbod is als volgt opgebouwd. 2 openbare plaatsen. Een parkeerplaats bij de geschakelde woning (enkele oprit) die mag worden meegerekend voor 0,8 plaatsen. De andere geschakelde woning heeft een dubbele parkeerplaats gesitueerd tegen de noordzijde van het perceel. De appartementen hebben op eigen terrein 5 parkeerplaatsen. In totaal worden er, verdeeld over het plangebied, 9,8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het aantal parkeerplaatsen valt binnen de range en voldoet hiermee aan de gestelde norm.

conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het projectplan geen nadelige gevolgen heeft voor de verkeerskundige situatie.

5.11 Archeologie

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Het Verdrag van Malta is op 21 december 2006 geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg. Deze maakt onderdeel uit van de Monumentenwet 1988. De wettelijke bescherming van onroerende rijksmonumenten is ook geregeld in deze wet.

Archeologisch onderzoek

In opdracht van dhr. Vroomen is door Raap een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek⁴ uitgevoerd in het projectgebied. Doel van dit onderzoek was eventueel aanwezige archeologische resten op te sporen en, voorzover mogelijk, een eerste indruk te geven van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging ervan. Uit het onderzoek blijkt dat op basis van de onderzoeksresultaten en de voorgenomen bodemingrepen kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen mogelijk archeologische waarden zullen worden verstoord. Meer specifiek zijn de volgende bevindingen van belang:

Onder een recent verstoord pakket tot circa 60 cm -Mv is een verstoord of verploegd pakket Oude Duin- en Strandzanden aangetroffen. Dit kan te maken hebben met omzetting ten behoeve van de bollenteelt, maar het kunnen ook resten zijn van bewoning uit de Nieuwe tijd. Het plangebied is in ieder geval vanaf 1615 deels bebouwd en er kunnen zich dus laat-middeleeuwse resten van bewoning in de bodem bevinden. Onder dit pakket zijn Oude Duin- en Strandzanden aangetroffen waarin enkele niveaus zijn aangetroffen die bewoonbaar zijn geweest in het verleden. Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt aanbevolen om aanvullend archeologisch onderzoek te laten verrichten. Normaal gesproken zou een dergelijk onderzoek bestaan uit proefsleuven met als doel beoordelen of het verstoorde pakket inderdaad zuivere versterking is of bestaat uit 'versterking' in de vorm van funderingsresten, uitbraaksleuven van bebouwing sinds de 17e eeuw; archeologie dus. Het terrein is echter grotendeels verhard en bebouwd en niet erg geschikt om grotere grondingrepen ten behoeve van de archeologie uit te laten voeren. Daarom wordt geadviseerd om dit vervolgonderzoek te laten plaatsvinden in de vorm van een archeologische begeleiding conform het protocol opgraven uit de KNA versie 3.2. Archeologische begeleiding houdt in dat tijdens of direct voorafgaand aan de grondwerkzaamheden archeologische waarnemingen worden verricht. Dit betekent dat eventuele archeologische sporen worden gedocumenteerd zonder dat de werkzaamheden worden vertraagd. Ideaal zou daarbij een planning zijn waarbij tijd is ingeruimd voor het doen van waarnemingen tussen de sloop van de huidige bebouwing en de aanleg van de nieuwe. Een archeologische begeleiding behoort plaats te vinden op basis van een Programma van Eisen (PvE). Dit PvE dient voor aanvang van het onderzoek te worden opgesteld door een senior-archeoloog.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd voor de definitieve bouwplannen gereed waren. De precieze ontgravingsdiepte was daarom ook nog niet bekend. Uit het onderzoek blijkt dat er op 60 cm -Mv archeologische resten aanwezig zouden kunnen

⁴ RAAP-notitie 3803, Plangebied Heereweg 46-48, archeologisch vooronderzoek, mei 2011

zijn. Het bouwplan is in deze fase zover dat blijkt dat er niet dieper dan 60 cm –Mv wordt gegraven. De eventueel aanwezige archeologische resten worden daarmee dus niet verstoord. Om ervoor te zorgen dat bij een eventuele toekomstige ontgraving niet alsnog zonder archeologisch onderzoek dieper dan 60 cm –Mv wordt gegraven is een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen waarin is geregeld dat bij een diepere ontgraving archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het bouwplan uitvoerbaar is voor wat betreft het aspect archeologie. Wel dienen de bouwwerkzaamheden archeologisch te worden begeleid op basis van een vooraf opgesteld programma van eisen.

5.12 Economische uitvoerbaarheid

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 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Het bestemmingsplan en het exploitatieplan

De exploitatieopzet voor de realisatie van appartementen 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).

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde en wordt het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente Lisse zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van deze ruimtelijke onderbouwing. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten.

Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het bouwplan is voldoende aangetoond.

6 procedure

6.1 Inspraak

In een separate bijlage⁵ zijn de inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen

6.2 Vooroverleg

In een separate bijlage⁵ zijn de vooroverlegreacties op het voorontwerp bestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

6.3 Zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

⁵ Nota vooroverleg en inspraak met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan Heereweg 46 48.