

Bestemmingsplan

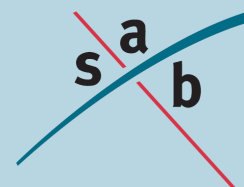
CNB Locatie

Gemeente Lisse

Datum: 28 maart 2013

Projectnummer: 120181

ID: NL.IMRO.0553.bpceCNBlocatie-vax1



Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Doelstelling	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Nieuwe situatie	9
3	Beleidskader	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	16
3.4	Regionaal beleid	20
3.5	Gemeentelijk beleid	24
4	Haalbaarheid	31
4.1	Inleiding	31
4.2	Milieu-aspecten	31
4.3	Omgevingsaspecten	42
4.4	Economische uitvoerbaarheid	57
5	Juridische planbeschrijving	58
5.1	Planonderdelen	58
5.2	De bestemmingen	59
6	Procedure	60
6.1	Inloopavond en overleg	60
6.2	Zienswijzen	60

Bijlagen

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 2: Verkennend / actualisatie bodemonderzoek

Bijlage 3: Quick scan flora en fauna

Bijlage 4: Nader onderzoek vleermuizen

Bijlage 5: Nota n.a.v. inloopavond

Bijlage 6: Nota overleg

Bijlage 7: Bezonningsstudie

Bijlage 8: Nota zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

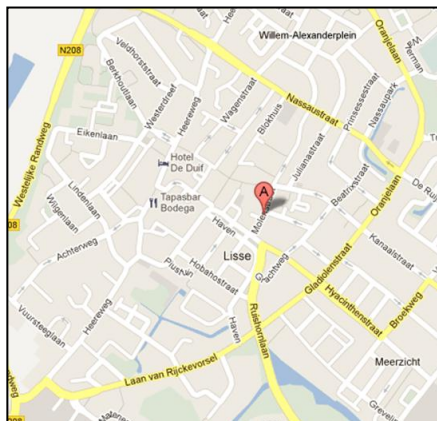
In het hart van het centrum van Lisse ligt het terrein van de voormalige “CNB hallen”. CNB staat voor Coöperatieve Nederlandse Bloembollencentrale. Op de CNB locatie werden jarenlang bollen en aanverwante producten verhandeld en geveild. De hallen zijn echter niet meer als zodanig in gebruik en staan (grotendeels) leeg. Al langere tijd wordt nagedacht over een vervolgfunctie. Het stedenbouwkundig plan zal uitgangspunt zijn voor de herinrichting van het terrein. Op 8 december 2003 heeft de gemeente het perceel waarop tot medio 2006 de Coöperatieve Nederlandse Bloembollencentrale (“CNB”) was gevestigd, aangekocht. Het plan zal ontwikkeld worden door Adriaan van Erk Ontwikkeling in samenwerking met de gemeente Lisse.

Het plan bestaat uit het realiseren van grondgebonden woningen en appartementen. De bestaande gebouwen worden afgebroken met uitzondering van het historische centrale veilinggebouw en het karakteristieke directeurskantoor op de hoek van de Lisbloemstraat en de Tulpenstraat. Het historische veilinggebouw wordt omgebouwd tot theater.

De geplande functies passen niet binnen de gebruiks- en bouwregels van het vigerende bestemmingsplan “Centrum 1986”. Om het plan planologisch-juridisch mogelijk te maken wordt voor het theater een uitgebreide Wabo procedure doorlopen en daarna voor het gehele plangebied het bestemmingsplan herzien. Deze splitsing tussen de procedure voor het theater en de rest van de ontwikkeling is ingegeven door een verschil in planning. De uitwerking van de woningbouw in het plangebied is door omstandigheden vertraagd waarna de gemeente heeft besloten de procedure voor het theater los te koppelen zodat deze volgens planning kan worden gerealiseerd. Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel de gehele ontwikkeling, planologisch-juridisch een passend juridisch planologisch kader te geven, inclusief het al vergunde theater.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van de kern Lisse. Het plangebied is gelegen tussen de Grachtweg, Tulpenstraat, Lisbloemstraat en Molenstraat. De Grachtweg vormt de grens van het plangebied in het zuiden. De oostgrens wordt gevormd door de Tulpenstraat. In het noorden vormt de Lisbloemstraat de grens terwijl de Molenstraat het plangebied in het westen begrensd. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een leegstaand veilingcomplex met een verharde parkeerplaats aan de Grachtweg. Op navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied bij 'A'



Plangebied

1.3 Doelstelling

Het voorliggend bestemmingsplan vervangt, nadat het van kracht is geworden, de vigerende regelingen uit het bestemmingsplan Centrum 1986 zoals vastgesteld door de raad op 23 april 1987. Om het initiatief voor de CNB locatie mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan gedeeltelijk te worden herzien. Dit voorliggend bestemmingsplan heeft tot doelstelling daarin te voorzien. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan het bestemmingsplan Centrum tevens wordt herzien. De CNB locatie is echter buiten het nieuwe bestemmingsplan Centrum gehouden, gelet op het conserverend karakter van dat plan.

Status van dit plan: onderliggend bestemmingsplan betreft een ontwerpbestemmingsplan. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt de officiële procedure, zoals beschreven in artikel 3.8 Wro jo. Afd. 3.4 Awb, begonnen.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan waaruit het plan bestaat, hoe en wat met het plan juridisch-planologisch wordt geregeld en geeft de resultaten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid weer. De toelichting zoals bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in navolging hiervan als volgt opgebouwd: Hoofdstuk 1 is de inleiding. Hoofdstuk 2 betreft een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het ruimtelijk relevante beleid van de diverse overheden dat momenteel van toepassing is. Hoofdstuk 4 gaat in op de haalbaarheid van het plan, gelet op de diverse milieu- en omgevingsaspecten. Ook de economische uitvoerbaarheid komt hier aan bod. In hoofdstuk 5 is een toelichting op de wijze van bestemmen (wat wordt er geregeld en hoe wordt het geregeld). Ten slotte komen in het zesde en laatste hoofdstuk de resultaten van de inloopavond en het overleg ex artikel 3.1.1 Bro aan de orde (maatschappelijke haalbaarheid).

2 Planbeschrijving

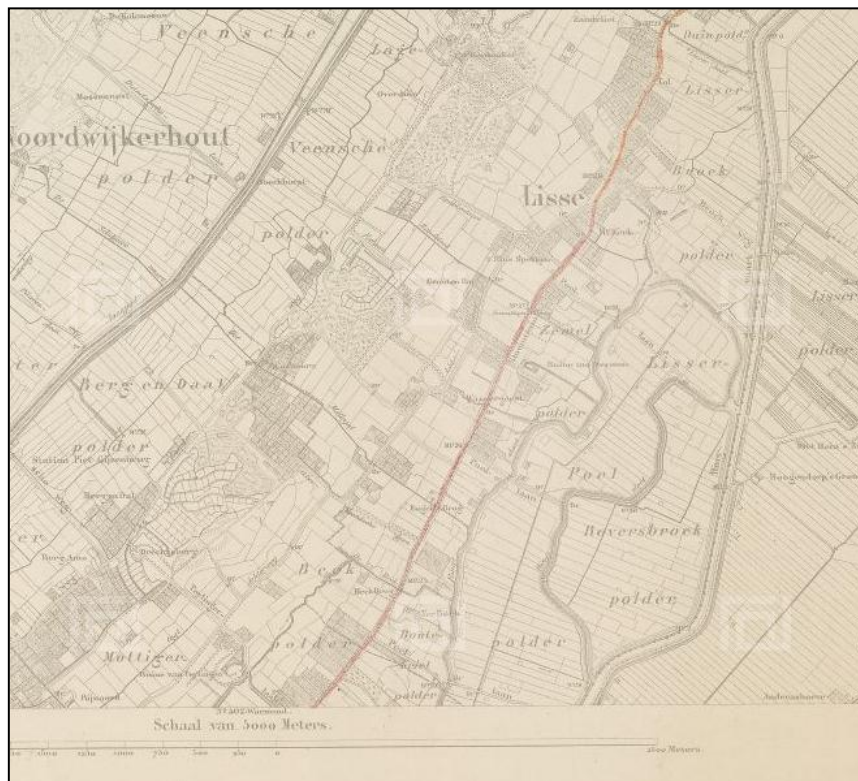
In het volgende hoofdstuk komt de ontstaansgeschiedenis aan bod, zowel van het plangebied als van de omgeving in groter verband. In het tweede deel van dit hoofdstuk wordt het initiatief zelf beschreven.

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis in groter verband

Lisse is gelegen op Holocene gronden. Na de laatste ijstijd (10.000 jaar geleden) was er sprake van een zeespiegelstijging als gevolg van een temperatuurstijging. Hierdoor werd de afwatering van het gebied belemmerd en kon zich op grote schaal veen vormen (Basisveen). Verdere zeespiegelstijging resulteerde in overstromingen (8000-4000 jaar geleden) waarbij pakketten zand werden afgezet in de vorm van strandwallen, evenwijdig aan de kustlijn. Verder van de kust werden lichtere zeekleien afgezet. Ongeveer 4800 jaar geleden vormden de strandwallen een vrijwel gesloten rij en werd het gebied opnieuw nat en trad veenvorming op (Hollandveen). De jonge duinen langs de kust zijn ongeveer 900 jaar geleden gevormd. De maaiveldhoogte in het centrum bedraagt thans circa 2,7 meter boven NAP.

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



Historische atlas Lisse

De strandwal zorgde voor droge voeten omdat deze hoger lag dan de rest van de omgeving. De zandgronden zorgden tevens voor een ideale ondergrond voor landbouw en veeteelt. Zodoende ontstonden diverse wegdorpen tussen Haarlem en Leiden, waar Lisse er één van is. Na de val van het Romeinse Rijk in 476 na Christus vond er een grote omslag plaats. De Romeinen trokken weg uit Nederland, waardoor binnen Nederland een volksverhuizing van verschillende stammen op gang kwam. Pas vanaf de 8e eeuw werden de strandwallen weer meer en meer bewoond en nam de bevolking weer toe. Het jaartal van de stichting van Lisse is onbekend. De eerste vermelding van het dorp Lisse dateert uit de 12e eeuw. In 1198 wordt het toenmalige Lis voor het eerst in geschriften genoemd. De bewoning concentreerde zich aan het huidige Vierkant.

Buiten de kern van Lisse lag het merendeel van de huizen tegen de flank van de Oude Duinen. De enige doorgaande weg was de Heereweg. Deze noord-zuid georiënteerde weg verbond Lisse met plaatsen als Haarlem en Leiden. Nabij de parochiekerk was deze belangrijke dorpsstraat in zuidelijke richting verbreed tot een lange, met bomen omzoomde marktstraat.

In de 10e en 11e eeuw worden in steeds grotere mate kastelen en versterkte hoeven gerealiseerd. Deze duiden op een toenemende macht van al dan niet adellijke grootgrondbezitters die een overheersende positie innamen en hun grond verpachtten aan boeren. De bevolkingsgroei nam in de Bollenstreek voor het eerst sinds eeuwen weer toe. Door het verdwijnen van de bossen en de opkomst van nieuwe industrieën in de omgeving, zoals bierbrouwerijen en steenbakkerijen, werd de vraag naar een andere brandstof groot. Hierdoor ontstond veel werk in de veenwinning.

Het afgraven van het veen en het inklinken (verlaging van het maaiveld) van het veen ten oosten van Lisse zorgde vanaf de 14e eeuw voor toenemende wateroverlast. Vele akkers waren niet meer geschikt voor de verbouw van gewassen, waardoor men genoodzaakt werd over te stappen op veeteelt. Alleen op het hoger gelegen duin was het nog mogelijk om de groente- en fruitteelt voor te zetten. In eerste instantie werd getracht via afvoersloten en de voor de zandwinning gegraven zandsloten, het water af te voeren. Vanaf de 16e eeuw was het niet meer mogelijk om het gebied via een natuurlijke manier te ontwateren.

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

Zeer belangrijk waren twee bloembollenveilingen die aan een haven waren gelegen (ter plaatse van de huidige Grachtweg en Ruishornlaan). Naderhand heeft de directe

nabijheid van de Ringvaart geleid tot haven- en industriële activiteiten direct ten zuidoosten van het centrum van Lisse (onder andere een gasfabriek en een scheepswerf). Het grootste deel van deze activiteiten is inmiddels gesaneerd of verdwenen.

De vestingen die na de uitgebreide verplaatsings- en saneringsoperatie van de jaren '80 en '90 nog aanwezig zijn, betreffen de grotere bedrijven die zich in het zuidoostelijke gedeelte van het gebied bevinden.

2.1.2 Ontstaansgeschiedenis locatie¹

De CNB locatie vormt een herkenbare uiting van de rijke geschiedenis van Lisse op het gebied van kweken en verhandelen van bloemen en bloembollen. De hallen waren in eigendom van de Coöperatieve Nederlandse Bloembollencentrale ("CNB"). Deze vereniging kwam voort uit het Hollandsch Bloembollenkwekers Genootschap en is opgericht in 1895 om de belangen van de bollenkwekers te behartigen. Het complex bestaat uit meerdere panden en is gefaseerd tot stand gekomen.



Het kantoor van de CNB aan de Grachtweg in Lisse in 1932, bron: www.lisseinbeeld.nl

Op 13 juni 1906 besloot de bestuursvergadering van de afdeling Lisse van het HBG niet langer gebruik te maken van de diensten van "veilingdirecteuren van groene veilingen", maar als kwekersvereniging zelf een locatie te realiseren waarin de voor verkoop in voorraad zijnde bloembollen van de kwekers kunnen worden aangevoerd en publiekelijk geveild.

De afdeling Lisse had eigen loodsen in de vorm van het gebouw van de R.K. Volksbond aan de Schoolstraat (later het Trefpunt en thans De Gewoonste Zaak) en later een tweetal vaste gebouwen op het aanpalende terrein van de Christelijke Schoolvereniging aan de Schoolstraat en nu 'De Akker' geheten. Dat stelde de veiling in staat met succes het hoofd te bieden aan het in 1921 opgerichte Hollands Bloembollenhuis (Hobaho). In 1939 brak de Tweede Wereldoorlog uit en dat had onder meer tot gevolg, dat de veilinggebouwen gevorderd werden voor de inkwartiering van de paarden van het Nederlandse leger en later van de Duitse bezetter. In de daaropvolgende vijf jaar stond het veilen op een laag pitje en beperkte het zich hoofdzakelijk groenten en allerlei andere artikelen.

¹ Deze paragraaf is (grotendeels) opgesteld op basis van informatie van de Vereniging Oud Lisse.

Na de Tweede Wereldoorlog kwam de sector opnieuw tot bloei, onder meer door de introductie van de in- en verkoop van bloembollen via bemiddelaars werd geïntroduceerd. In 1976 bouwde de HBG het modern handelscentrum aan de Grachtweg in Lisse. In de jaren daarna is de veiling, de basisactiviteit waarmee het is begonnen, afgestoten. Er worden thans geen bloembollen meer via de veilingklok geveild.

2.1.3 Huidige functionele en ruimtelijke situatie

Het gebied is onder meer gelegen aan de Grachtweg. De Grachtweg en de Ruishornlaan volgen het oorspronkelijke tracé van een oude waterverbinding naar de Haven in Lisse. Het gebied vormt een uiting van de (industriële) bedrijvigheid, die op tal van plaatsen het centrum van Lisse is binnengedrongen, met name nabij de voormalige haven. Deze bedrijfspercelen zijn vaak grootschaliger van aard dan de traditionele dorpsbebouwing waar het centrum van Lisse door wordt gekenmerkt. Veel bedrijven zijn overigens de laatste jaren vertrokken, vaak door ruimtegebrek.

De directe omgeving van het gebied wisselt sterk qua functies en verschijningsvorm. Ten zuiden bevinden zich kantoor- en bedrijfspanden (waaronder de Hobahohallen). Het wegprofiel is ruim en de panden staan op een ruime verkaveling. Ten oosten, aan de Tulpenstraat, staat een kerk en een serie twee-onder-een kappers. Ook ten noorden, aan de Lisbloemstraat, staan twee- onder- een kappers, echter met een kleinere korrelgrootte (omvang kavel, lagere hoogte) dan die aan de Tulpenstraat. Door het smallere wegprofiel en de dorps bebouwing doet dit gebied krappere en kleinschaliger aan dan de zuidelijke omgeving. Direct ten westen staat een appartementengebouw bestaande uit drie tot vijf bouwlagen (plat afgedekt). Meer naar het noorden en noordwesten begint het winkel- en horecagebied van het centrum. Het gebied is als een gemengd woonwerkmilieu te typeren.



Het plangebied zelf bestaat zoals eerder aangegeven uit meerdere (gebouwde) elementen. Het centrale veilinggebouw aan de Grachtweg vormt het belangrijkste en meest markante gebouw en wordt geflankeerd door de hallen en bedrijfs- en kantoorruimten. Het karakteristiek kantoorpand bestaat uit twee bouwlagen plus kap. De hallen wisselen qua verschijningsvorm; ze bestaan uit een enkele bouwlaag of twee bouwlagen en zijn plat afgedekt of voorzien van een boogkap. Op de hoek van de Lisbloemstraat en de Tulpenstraat staat het karakteristieke directeurskantoor. De bedoeling is dat dit pand wordt gerenoveerd tot woning. Zowel het centrale kantoorgebouw als het woonhuis zijn ontworpen door architect Paardekooper.



► Karakteristiek veilinggebouw



Karakteristieke directeurskantoor hoek Lisbloemstraat/Tulpenstraat

2.2 Nieuwe situatie

Het initiatief bestaat uit een bijna volledige de herinrichting van het terrein waarbij zowel grondgebonden woningen als appartementen worden gerealiseerd. De bestaande gebouwen worden daartoe afgebroken met uitzondering van het historische centrale kantoorgebouw en een karakteristiek woonhuis. Het historische kantoorpand wordt omgebouwd tot theater.

Voor het gebied is een stedenbouwkundig plan gemaakt door architectenbureau Van Manen. Opgemerkt wordt dat dit een voorlopige verkaveling betreft. Het kan zijn dat er geschoven wordt met de exacte plek van de hoofdgebouwen, tuinen en/of parkeerplaatsen mocht dat vanwege bouwkundige, fysieke, economische of stedenbouwkundige overwegingen nodig zijn. In totaal gaat het om ca. 26 grondgebonden woningen met tuin en ca. 31 appartementen in de sociale/goedkope categorie.

Het woningbouwprogramma is onderverdeeld in een aantal 'blokken'. De bestaande wegenstructuur is leidend voor de situering van de blokken. In alle gevallen worden de woningen op de straat georiënteerd. Zodoende ontstaat een binnenplaats welke voor de achtertuinen en de benodigde parkeerplaatsen wordt benut. De maximale toegestane goothoogte wisselt per blok en is zoveel mogelijk afgestemd op de aan de overkant van de straat gelegen bebouwing. Zodoende wordt het plan zorgvuldig stedenbouwkundig ingepast.



Stedenbouwkundig plan

Aan de *Lisbloemstraat* komen rijenwoningen en een poortgebouw met daarin appartementen. De rijenwoningen bestaan uit één bouwlaag plus kap. Er worden in totaal ca. 17 grondgebonden woningen gerealiseerd. De diepte van de hoofdgebouwen wordt ca. 10 meter. Er is aan de binnenzijde ruimte voor een achtertuin. Via het poortgebouw kan het binnenplein worden bereikt. Het poortgebouw biedt plaats aan circa 4 appartementen en wordt maximaal ca. 12 meter hoog.

Het blok aan de *Tulpenstraat* wordt vergelijkbaar aan de twee blokken aan de *Lisbloemstraat*, zowel qua verschijningsvorm, hoogte als typologie. In totaal worden hier ca. 9 grondgebonden woningen gerealiseerd. Het bestaande directeurskantoor van Paardekooper blijft als eengezinswoning in gebruik.



Impressie hoek Tulpenweg/Lisbloemstraat

Langs de *Grachtweg* is ruimte voor een wat forser volume. Het bestaande veilinggebouw wordt verbouwd tot theater. Dit gebouw zal geflankeerd worden door circa 3 eengezinswoningen bestaande uit drie bouwlagen aan de rechterzijde, en een appartementengebouw voor ca. 31 appartementen aan de linkerzijde. Het betreft hier appartementen in de sociale danwel goedkope categorie. De eengezinswoningen hebben een maximale goothoogte van 7 meter en worden voorzien van kap. Het appartementengebouw bestaat uit een U-vormige constructie. Het 'korte' deel ligt geheel aan de *Grachtweg* en wordt maximaal ca. 11 meter hoog (plat afgedekt). Het lange deel loopt parallel aan de bestaande appartementen aan de *Molenstraat* en wordt maximaal 14 meter.



Impressie hoek Lisbloemstraat/Tulpenstraat



Impressie Grachtstraat

De dorpse uitstraling van de nieuwe bebouwing aan de Tulpenstraat en de Lisbloemstraat van past naadloos bij het bestaande straat- en bebouwingsbeeld. Alle grondgebonden woningen hebben een directe relatie met de straat waardoor de ontspannen sfeer van de omliggende straten gehandhaafd en versterkt wordt.

Het hart van het plan vormt echter het behoud van het oude veilinggebouw door hier een nieuwe, publieke functie te realiseren, namelijk een theater. Hierdoor blijft een cultuurhistorisch waardevol gebouw met een duidelijke referentie aan het oude gebruik als veilinggebied, bestaan. Het theater vormt een waardevolle en logische aanvulling op het cultureel-toeristisch klimaat van Lisse. Lisse beschikt over een regionale aantrekkingskracht (zie ook hoofdstuk 3) onder meer door de veelheid en diversiteit van het winkel- en horeca-aanbod, het kleinschalige, dorpse karakter en de uitstraling van het dorp als centrum van de bollenstreek. Een theater is een passende functie gezien binnen het levendige centrum van Lisse.

Het theater wordt voorts pal in het centrum gerealiseerd, op loopafstand van de belangrijkste winkel- en horecagebieden (Kanaalstraat, Hereweg, 't Vierkant), hetgeen een gunstig vestigingsklimaat met zich meebrengt. Het voorterrein aan de Grachtweg wordt ingericht als verblijfsgebied met parkeerplaatsen. De parkeervraag wordt zo veel mogelijk in het plangebied opgelost. Daarnaast worden er mogelijkheden gecreëerd in de herinrichting van het Havengebied. In paragraaf 4.3.5 wordt hier dieper op ingegaan.

3 Beleidskader

3.1 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. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken, omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer vastgesteld en is op 13 maart 2012 in werking getreden.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

- 2 bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
 - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
 - nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening, is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Conclusie

De Rijksbelangen zoals beschreven in de SVIR zijn als gevolg van dit plan niet in het geding.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2012)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten

doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Huidige Status

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn de meeste andere onderdelen aan het Barro toegevoegd. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierversuiming van de Maastakken. Hiermee is de juridische verankering van de SVIR nagenoeg compleet. In de Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan past daarmee binnen het beleid zoals opgenomen in het Barro.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan binnen het Rijksbeleid past, zoals vervat in het Barro.

3.2.3 Nationaal Waterplan 2009-2015 (2009)

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Doel is ook volgende generaties van Nederland veilig en welvend te houden; een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet water bepalender dan voorheen zijn bij de besluitvorming over grote opgaven op het terrein van verstedelijking, bedrijvigheid en industrie, landbouw, natuur, landschap en recreatie. De mate waarin water bepalend is bij ruimtelijke ontwikkelingen hangt af van de aard, omvang en urgentie van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied. Speerpunten zijn de duurzame zoetwatervoorziening, schoner water met een natuurlijke inrichting en de waterveiligheid ("werken aan een veilige delta"). Belangrijk hierbij is het

anticiperen op klimaatveranderingen in plaats van reageren en het voorkomen van afwenteling van knelpunten.

Conclusie

Er vindt geen extra verharding plaats (deze neemt juist af); oppervlaktewater is niet aanwezig. Het bestemmingsplan CNB past binnen het Nationaal Waterplan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Structuurvisie (2010)

De provinciale structuurvisie bevat het beleid tot 2020 met een doorkijk tot 2040, waarbij het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit.

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 draager van het landschap.

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

1. Concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel;
2. Duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie;
3. Divers en samenhangend stedelijk netwerk;
4. Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
5. Stad en land verbonden.

Deze hoofdpogaven worden uitgewerkt tot praktische opgaven zoals 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.



Uitsnede provinciale structuurvisie

Relevant voor dit plan zijn de volgende thema's.

Concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel

De visie voor 2040 is een regio waarin het prettig wonen en werken is. Dit wordt versterkt door de groene dooradering van de steden en de nabijheid van aantrekkelijke landschappen, die nergens ver weg zijn.

Divers en samenhangend stedelijk netwerk

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de kaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen.

Het gebied waarin Lisse ligt wordt door de provincie een 'greenport' genoemd (green port Bollenstreek). Lisse wordt niet gerekend tot stedelijke kern binnen het stedelijk netwerk van Zuid-Holland en valt daardoor in een provinciaal landschap. Het provinciaal beleid richt zich wat betreft de gemeente Lisse daarmee vooral op de functie van Lisse als bloembollenstreek. Voor de bloembollen is Lisse het handelscentrum, daar zijn de twee grote bloembollenbemiddelingsbureaus gevestigd. Voor de greenport Bollenstreek is het beleid gericht op behoud en versterking van het bollencomplex met een duurzame, ruimtelijke kwaliteit. Dit bollencomplex (teelt en handel) is niet alleen van groot economisch belang, het is ook de drager van de landschappelijke, recrea-

tieve en toeristische functies. Binnen de greenport ligt de toeristische trekker Keukenhof en de Bollenstreek zelf geldt als topgebied cultureel erfgoed. Op de functiekaart is deze greenport aangeduid als: agrarisch landschapbollenteelt.

Doel is (1) de greenports te versterken: naast transformatie van glas is in andere glastuinbouwgebieden sprake van herstructurering en duurzame ontwikkeling, verdergaande concentratie in greenports en glastuinbouwgebieden en behoud van het areaal voor glastuinbouw en (2) de belevingswaarde van het landschap te verbeteren en de verrommeling te verminderen.

Woningbouwprogramma's

De woningbouwprogramma's in Zuid-Holland zijn binnen de bestuurlijke kaders van Zuidvleugel, Groene Hart en Zuid-Hollandse delta gemaakt. Het nieuwbouwprogramma voor de Zuidvleugel voor de periode 2010-2020 telt 115.000 woningen. Naast de nieuwbouw is een vervanging van 60.000 woningen afgesproken. Dat betekent een bruto woningproductie van 175.000 woningen.

Met het rijk is afgesproken dat het in het gehele Groene Hart gaat om 35.700 netto toe te voegen woningen in de periode 2004 tot 2020. Dit betekent voor het Zuid-Hollandse deel een toename van de voorraad van 26.600 woningen in de periode 2004-2020.

Voor de Zuid-Hollandse delta is met het rijk voor de Hoeksche Waard in de periode 2005-2020 een programma van netto 3.250 woningen afgesproken. Voor Goeree-Overflakkee geldt een programma van netto 2.100 woningen in deze periode.

Woonmilieus

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. Met name het tekort aan woningen in groenstedelijke woonmilieus is fors. Er zijn overschotten aan geplande woningen buiten het centrum en in dorpse woonmilieus. Het stedelijk gebied rond openbaar vervoerknooppunten biedt kansen om een multifunctioneel programma te realiseren. Hier wil de provincie een breed aanbod woonmilieus realiseren. Met name centrumstedelijke woonmilieus passen hier. Het 'overig' stedelijk gebied en de uitleglocaties binnen de bebouwingscontour bieden vooral ruimte aan groenstedelijk en landelijk wonen.

Om aan de vraag van woonconsumenten te kunnen doen, is onder voorwaarden ruimte voor landelijk wonen mogelijk. Het gaat om woningbouw met een lage dichtheid per hectare, gekoppeld aan investeringen in het landschap.

Belangrijk in Zuid-Holland is het aanbod van voldoende woningen in de sociale sector per regio. Voor de totale productie van woningen geldt in beginsel per regio een aandeel van 30 procent bouwen in de sociale sector.

Net als het Rijk kiest de provincie ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwd gebied behouden blijft en versterkt wordt. Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren. Voor de kernen buiten de Zuidvleugel hanteert de provincie normen van 50 procent binnen bestaand stads- en dorpsgebied 2010 en 50 procent buiten bestaand bebouwd gebied maar binnen de bebouwingscontour.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur behouden

Bij het provinciaal belang 'behoud van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur' horen de ambities:

1. Topgebieden en kroonjuwelen cultureel erfgoed beschermen;
2. Molenbiotopen beschermen.
3. In stand houden van landgoederenbiotopen;
4. Archeologische waarden beschermen.

De provincie werkt op de volgende manieren aan de realisering van deze ambities.

Topgebieden en kroonjuwelen cultureel erfgoed

De topgebieden en kroonjuwelen cultureel erfgoed zijn weergegeven op een kwaliteitskaart. Deze elementen moeten behouden blijven.

Archeologie

Wettelijk is vastgelegd dat gemeenten gehouden zijn archeologie op te nemen in bestemmingsplannen. Aanvullend hierop zijn in de regioprofielen cultuurhistorie richtlijnen opgenomen hoe gemeenten in ruimtelijke plannen om dienen te gaan met bekende archeologische waarden en gebieden met een archeologische verwachting. Bekende archeologische waarden op de grond van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland dienen altijd beschermd te worden door opname in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

In aanvulling op het Rijksbeleid (bundeling verstedelijking, vitaal platteland), geldt dat het bestemmingsplan zal moeten bijdragen aan behoud van het toeristisch klimaat van de bollenstreek. Voorts geldt dat zowel de archeologische als de cultuurhistorische waarden zullen beschermd worden in het bestemmingsplan (zie hoofdstuk 4).

Conclusie

Het bestemmingsplan draagt in bescheiden mate bij aan de woningopgave voor dit deel van Zuid-Holland en doet dat bovendien op een binnenstedelijke locatie. Verder blijft een cultuurhistorisch waardevol gebouw behouden waarmee een duidelijke referentie naar het voormalig gebruik als veilinghal zichtbaar tot stand wordt gebracht. Het realiseren van een theater heeft bovendien een meerwaarde bij het instandhouden c.q. versterken van het levendige en aantrekkelijke cultureel-toeristisch karakter van het centrum van Lisse. Daarmee past het plan binnen de Structuurvisie van Zuid-Holland.

3.3.2 Provinciale verordening (2010)

De provinciale ruimtelijke verordening stelt algemene regels aan bestemmingsplannen met als doel het veilig stellen van provinciale belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De mogelijkheid voor het vaststellen van een verordening vloeit voort uit artikel 4.1 van de Wro. De verordening heeft o.a. betrekking op bestemmingsplannen. In bepaalde gevallen bestaat de mogelijkheid tot ontheffing van een bepaald verbod, te verlenen door Gedeputeerde Staten. De verordening is vooral geschreven voor het landelijk gebied. Voor stedelijk gebied (stedelijke centra) is alleen artikel 9 van belang. Deze stelt dat buiten de centra geen nieuwe detailhandel aanwijzen. Binnen de centra mogen in principe geen ontwikkeling plaatsvinden groter dan 2.000m² nieuwe detailhandel. Maakt een gemeente dit wel mogelijk (in een bestemmingsplan) dan moeten bij die ontwikkelingen een distributieplanologisch onderzoek

opgesteld worden. Uit het onderzoek moet blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur. In dit bestemmingsplan is dit niet aan de orde. Voor ruimtelijke besluiten binnen bestaand bebouwd gebied gelden in principe geen verdere aanvullende eisen uit de Provinciale ruimtelijke verordening; dit bestemmingsplan is daarom in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Conclusie

De ontwikkeling is gelet op bovenstaande in overeenstemming met de provinciale verordening.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale structuurvisie (regio Holland Rijnland, 2009)

Lisse maakt onderdeel uit van de regio Holland Rijnland². Dit regionaal samenwerkingsverband stelt divers beleid vast. De ambities van de regio Holland Rijnland zijn groot. De komende jaren moeten die vorm krijgen. De Regionale Structuurvisie is hiervoor een belangrijk instrument. Het is de toekomstvisie op de ruimtelijke kwaliteit en ontwikkeling van de regio tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De regio is er klaar voor. De hoge landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de regio en de sterke sociale structuur van een prachtige, compacte historische centrumstad, een stedelijke kern midden in het Groene Hart, de vele hechte dorpen en de groene omgeving maken de regio tot een geliefde woonomgeving. Deze bestaande kwaliteiten vormen het uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkeling.

De regio zal de ruimtelijke kwaliteit beschermen door het open landschap van het Bollengebied en het Groene Hart te behouden en versterken en groene verbindingen aan te leggen. De ruimtedruk betekent dat de regio slechts ruimte kan bieden aan beperkte en selectieve groei. Het tekort aan woningen pakt de regio met name aan in de stedelijke as Katwijk-Leiden en Alphen aan den Rijn, waarbij zowel aantal als kwaliteit van belang is. De kracht van de centrumstad zal beter benut en uitgebouwd worden.

In de Regionale Structuurvisie is een aantal kernbeslissingen geformuleerd, die de belangrijkste keuzes weergeven:

1. Holland Rijnland is een topwoonregio;
Het reserveren van grond voor woningen heeft ruimtelijke prioriteit. De gemeenten in Holland Rijnland: bouwen netto 40.000 woningen tot 2020 in de regio;
 - realiseren per gemeente 30 procent van de woningbouwopgave in de sociale sector, met uitzondering van Leiden (20 procent) en Katwijk (bestaand stedelijk gebied tussen 20 en 30 procent), (met als doel om te voorzien in de regionale behoefte);
 - maken afspraken over het verplichtend karakter van de taakstelling, sancties bij het niet halen van de taakstelling en prioriteitsstelling bij uitvoering en aanpassingen van het bouwscenario;

² Hillegom, Kaag en Braasem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude.

- bouwen gedifferentieerde woonmilieus met veel aandacht voor kwaliteit van de leefomgeving.
- 2. Leiden vervult een regionale Centrumfunctie;
- 3. Concentratie stedelijke ontwikkeling;
Bebouwing wordt geconcentreerd in de Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie van Katwijk tot en met Leiden, langs de Oude Rijn tussen Leiden en Alphen aan den Rijn conform de Transformatievisie Oude Rijnzone en in Alphen aan den Rijn en ook binnen de randvoorwaarden van een duurzame en klimaatbestendige samenleving.
- 4. Groen-blauwe kwaliteit staat centraal;
- 5. Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
De regio kiest voor blijvende openheid van het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide.
- 6. Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports
- 7. Twee dragers zijn speerpunt voor de regionale economie:
 - opschaling van de kenniseconomie op nationaal en internationaal niveau, door uitbreiding van vooral het cluster Bio Science in en om Leiden;
 - uitbouw van de internationale economische kracht van de Greenports Duinen en Bollenstreek, Aalsmeer en regio Boskoop.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan levert een bijdrage aan de woningbouwproductie en past binnen de regionale structuurvisie.

3.4.2 Regionale woonvisie 2009-2019 (regio Holland Rijnland, 2008)

De regionale woonvisie is feitelijk de uitwerking van de regionale structuurvisie op het beleidsterrein voor wonen. De regio is een top woonregio en draagt daarmee bij aan een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat in de Zuidvleugel. Daarom ligt de focus enerzijds de realisatie van topwoonmilieus voor hen die willen verhuizen vanwege hun werk in de groeiende bedrijfstakken zoals Bio Sciences. Anderzijds is er een belangrijke opgave voor sociale woningbouw voor doelgroepen die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Dus niet alleen voor de huidige maar ook voor toekomstige bewoners wil Holland Rijnland een alternatief bieden. Daarom heeft het Algemeen Bestuur ingestemd met de Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019. Hierin staan de belangrijkste afspraken over wonen in de regio.

Echter de economische crisis, maar ook veranderend (inter)nationaal en provinciaal beleid maakt het noodzakelijk om eerdere afspraken opnieuw tegen het licht te houden. Dat gebeurt in Zuidvleugelverband. De afstemming van de woningbouwopgave strekt zich immers verder uit dan de grenzen van de regio. De woonvisie moet een referentiekader, leidraad en inspiratiebron zijn voor de verschillende woningmarktpartijen.

In de woonvisie is een aantal richtinggevende afspraken neergelegd, waarvan de volgende voor het bestemmingsplan relevant zijn:

- De samenwerkende gemeenten spannen zich maximaal in om in de periode 2008-2019 in totaal netto 24.240 woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad (gemiddeld ruim 2.000 per jaar).

- Alle regiogemeenten nemen het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS) in acht, bijvoorbeeld bij de (her)ontwikkeling van grote woningbouwlocaties of van bedrijventerreinen.
- Als het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen tussen gemeenten, woningcorporaties en Bouwend Nederland wordt ondertekend (naar verwachting in 2010), zal dit kaderstellend zijn voor de uitvoering van de DuBoPlus Richtlijn.
- Holland Rijnland en de samenwerkende gemeenten hanteren als ondergrens voor het aantal sociale huurwoningen per gemeente 1,5 keer de omvang van de aandachtsgroep (zonder studenten).
- Bij nieuwbouwprojecten dient een deel van de woningbouw sociaal te zijn.

Regionaal bouw- en herstructureringsprogramma

Voor de Verstedelijkingsopgave tot 2019 hebben het Rijk, de Zuidvleugel en de regiogemeenten afspraken gemaakt. De druk op de markt is namelijk onveranderd hoog. Echter de (financiële) middelen om deze opgave te realiseren staan onder druk. De partners overwegen afspraken te herijken, onder meer vanwege de veranderde situatie op de woningmarkt. Herijking zal op bovenregionale schaal moeten plaatsvinden, omdat dit doorwerkt tot op gemeentelijk niveau.

3.4.3 Ruimtelijk Perspectief 2030 (2008)

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

3.4.4 Milieubeleidsplan 2008-2011 (2008)

Dit milieubeleidsplan is geschreven voor de periode van 2008 tot en met 2011 voor de gemeenten Hillegom, Lisse en Noordwijkerhout. Doelstelling is te werken aan behoud en verbetering van de milieukwaliteit van deze gemeenten en een bijdrage leveren aan het oplossen van milieuproblemen op grotere schaal. Binnen een aantal thema's wordt de doelstelling uitgewerkt. De onderverdeling naar thema's is als volgt:

1. Milieu op orde;
2. Gemeentelijke organisatie;
3. Inwoners;
4. Bedrijven en economie;
5. Ruimtelijke ordening;
6. Bouwen en wonen;
7. Mobiliteit;
8. Schiphol.

Een groot aantal maatregelen speelt zich af op het niveau van uitvoering, zoals het doorvoeren van energiebesparende maatregelen, duurzaam bouwen, schoon openbaar vervoer of het geven van educatie. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende onderwerpen mogelijk relevant:

1. Bedrijvigheid: uitplaatsing van bedrijvigheid uit het stedelijk gebied. Binnen de gemeenten bevinden zich op verschillende plekken milieuhinderlijke bedrijven binnen de bebouwde kom. In dit project wordt de problematiek onderzocht, prioriteiten gesteld en uiteindelijk tot een plan van aanpak gekomen. Het plan van aanpak moet er toe leiden dat alle bedrijven een passende plek hebben. Dit kan ook de bestaande locatie zijn;
2. Verkeer: herinrichting van de N208 en de voorgenomen verbetering van de ontsluiting van Lisse en de ontwikkelingen van de noordelijke ontsluitingsweg;
3. Leefbaarheid centrum (van alle kernen). Mobiliteit is noodzakelijk voor de inwoners, ondernemers en bezoekers. De mobiliteit mag echter niet ten koste gaan van de leefbaarheid. In dit project wordt bepaald welke milieukwaliteit op welke plek in de dorpen nagestreefd moeten worden. Hierbij richt de milieudienst zich op de milieuaspecten die samenhangen met mobiliteit, te weten: geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Vervolgens wordt gekeken op welke plekken niet aan de gewenste kwaliteiten voldaan wordt. Voor deze plekken wordt een plan van aanpak opgesteld.

3.4.5 Duurzame Stedenbouw, Duurzaam Bouwen plus beleid (DuBo+ beleid) en klimaatbeleid, Holland Rijnland

Deze regionale beleidskaders beschrijven hoe milieu en duurzaamheid een plek krijgen binnen het ruimtelijk planproces. In het DuBo+ beleid is een ambitie opgenomen voor duurzaam bouwen die gebaseerd is op het nationaal pakket duurzaam bouwen. Het klimaatbeleid gaat in op ambities en beschrijft verder de wijze waarop het werken aan klimaat binnen de regio georganiseerd wordt. Het klimaatbeleid is opgebouwd rondom de volgende thema's:

1. Bestaande woningen (verbeteren energetische kwaliteit woningen, energiezuinig gedrag, energiezuinige apparatuur);
2. Bedrijven (actuele vergunning op het gebied van energie, handhaving activiteitenbesluit, meerjaren afspraken (MJA's));
3. Duurzame energie productie (wind, biomassa, waterkracht, warmte/koude opslag)
4. Nieuwbouw (bouwen van energiezuinige woningen);
5. Duurzame overheid (gemeentelijk wagenpark, gemeentelijke gebouwen, infrastructuur en infrastructurele installaties en opwekking of inkoop duurzame energie);
6. De gemeenten zullen indien zij dat wensen het klimaatbeleid te zijner tijd afzonderlijk vaststellen.

3.4.6 Regionaal actieprogramma luchtkwaliteit (Holland Rijnland, 2008)

Binnen de gemeenten zijn geen knelpunten met betrekking tot de luchtkwaliteit. Het actieprogramma is dan ook vooral gericht op andere gemeenten. Maatregelen aan de verkeersstructuur in andere gemeenten kunnen echter leiden tot een verschuiving van problemen. De gemeenten houden in de gaten of maatregelen die in het kader van dit actieprogramma genomen worden geen negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit in onze gemeenten. Daarnaast participeren de gemeenten in het Holland Rijnland / Provincie Zuid-Holland project "Stimulering aardgas als autobrandstof", voortkomend uit het Actieprogramma luchtkwaliteit.

- 3.4.7 Omgevingsvisie externe veiligheid (Holland Rijnland, 2008)
Binnen de gemeenten bestaan geen grote knelpunten op het gebied van externe veiligheid. Er is wel een aantal locaties waar groepen mensen aan een beperkt risico worden blootgesteld. Bij de ontwikkeling van woningbouw, bedrijvigheid en infrastructuur op deze locaties is het nodig de gevolgen van de ontwikkeling voor de externe veiligheid zorgvuldig te beoordelen. De omgevingsvisie nota geeft aan hoe in voorkomende gevallen met deze afweging zal worden omgegaan.

Conclusie

In dit plan worden ca. 31 sociale appartementen gerealiseerd op een totaal van 56. Het uitgangspunt voor dit plan is dat conform Dubo+ wordt gebouwd. Er zijn geen knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit, milieu en externe veiligheid. Gelet hierop wordt voldaan aan het regionaal beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

- 3.5.1 Centrumvisie Lisse (2002)
In januari 2002 heeft de gemeente Lisse de Centrumvisie Lisse 2002 vastgesteld. Het betreft een ontwikkelingsvisie voor het centrumgebied van Lisse. Het voorgaande onderzoek naar het centrum van Lisse en haar ontwikkelingsperspectief heeft plaatsgevonden in 1985 en kende zijn uitwerking in het bestemmingsplan Centrum 1986. Dit bestemmingsplan wordt nu herzien en daarom is het noodzakelijk de Centrumvisie uit 2002 hierbij te betrekken. Wel dient hierbij in ogenschouw te worden genomen dat de Centrumvisie uit 2002 op bepaalde punten verouderd zal zijn. In dit bestemmingsplan worden dan ook alleen onderwerpen behandeld die nog steeds actueel zijn. Dit vloeit mede voort uit de Centrumvisie zelf, doordat wordt gesteld dat juist in het centrum sprake moet zijn van een dynamisch ontwikkelingsproces waarin functies en ruimte in geleidelijke schaal zich aanpassen aan veranderde maatschappelijke en economische omstandigheden.

In 2002 speelden nogal wat ontwikkelingen in het centrumgebied van Lisse. Door deze ontwikkelingen zou een aantal locaties die grenzen aan het winkelgebied een ingrijpende reconstructie ondergaan. Een van de onderwerpen hierin is het oplossen van knelpunten met betrekking tot de bereikbaarheid en de parkeergelegenheid. Geconstateerd werd dat omringende gemeenten druk bezig zijn hun centrumgebied te verbeteren. Hierdoor diende ook het centrum van Lisse een nieuwe impuls te krijgen. Hierbij werd gewezen op het intensiveren van het ruimtegebruik, voor het combineren en stapelen van functies in het centrum zijn talrijke mogelijkheden.

De analyse van de bestaande situatie resulteert in een ontwikkelingsrichting waarbij de ontwikkeling van de commerciële as en de verbetering van de zuidelijke bereikbaarheid het belangrijkste zijn. Deze ontwikkelingen zijn verbonden aan diverse ontwikkelingslocaties, zoals die van de CNB hallen. Deze locaties worden in de visie benoemd. Uiteindelijk wordt een strategie opgezet om de ontwikkeling van het centrum op gang te brengen en wordt in de bijlage per ontwikkelingslocatie dieper ingegaan op de specifieke situatie van die locatie.

Dit plan past binnen de Centrumvisie omdat een bedrijf met een (potentiële) milieuoverlast veroorzakende werking, verdwijnt. Bovendien wordt met de herinrichting van het gebied de levendigheid van het centrum versterkt door het realiseren van een

theater. Ook wordt een deel van de woningbehoefte opgelost. Het plan leidt niet tot extra overlast omdat het plan in de eigen parkeerbehoefte voorziet.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Centrumvisie.

3.5.2 Toekomstvisie Lisse 2020 (2009)

In deze visie beschrijft de gemeente het sociaaleconomische, toeristische en ruimtelijke gewenste beeld van Lisse in 2020. De toekomstvisie onderscheidt drie hoofddoelstellingen:

1. Bloeiend, bruisend en goede kwaliteit;
2. Ruimte; identiteit, kwaliteit, ontmoeten en verbinden;
3. Economie en toerisme: van Flower Science tot bruisend centrum.

Centraal geldt dat Lisse haar eigen identiteit en profiel heeft en die zal moeten uitwerken en gebruiken om Lisse in de toekomst aan voornoemde doelstellingen te laten voldoen. Lisse is in 2020 een dorp met stedelijke allure.

Belang van het centrum

Naast het duidelijke belang van de bollensector (zowel economisch als toeristisch) wordt het centrum van Lisse geprezen om voorzieningenniveau, zowel voor dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen. Het centrum heeft ruimte, gratis parkeergelegenheid (behoudens vrij- en zaterdag en feestdagen) en een groot en divers aanbod aan detailhandel. Het centrum heeft daardoor een regionale aantrekkingskracht. Na sluitingstijd staat evenwel de levendigheid van het centrum onder druk. Verder is een schaalvergroting binnen het aanbod detailhandel zichtbaar. Voorkomen moet worden dat het evenwicht tussen grootschalige, dagelijkse voorzieningen enerzijds en de meer kleinschalige detailhandel anderzijds ontwricht raakt.

Cultuurhistorie

Voor wat betreft cultuurhistorie geldt dat het van belang is het cultuurhistorische en industrieel erfgoed te behouden, bijvoorbeeld door herbestemming.

Ruimtegebruik

Vanwege de beperkt beschikbare ruimte streeft Lisse na zo efficiënt mogelijk om te gaan met die ruimte. Dit kan tevens de levendigheid bevorderen (meer activiteit). De recreatieve aantrekkingskracht van Lisse legt zijn beslag op de verkeersstructuur en de parkeervoorzieningen. Lisse wil voor de kwaliteit van de infrastructuur bevorderen; qua parkeren denkt men aan oplossingen zoals inpandig realiseren van parkeervoorzieningen. Steeds moet het dorpse karakter van het dorp in stand blijven.

Samenvattend geldt voor Lisse dat het centrum in 2020 'bruist':

Bruisend centrum:

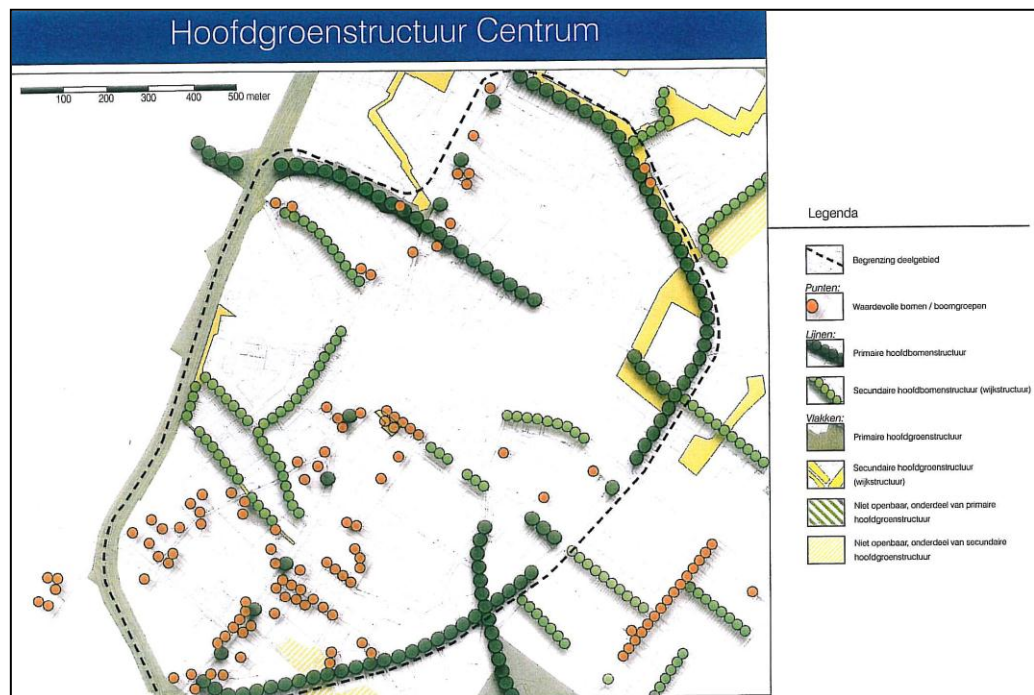
Dit wordt gerealiseerd door een behoud van een divers aanbod, het verbeteren van een fysieke verbinding en routing tussen winkelzones, een eenduidige en kwalitatief hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte, het parkeren zoveel mogelijk buiten het zicht (ondergronds of deels verzonken) te organiseren en verspreide horecavoorzieningen (zowel daghoreca als –elders- avondhoreca- met terrasruimte te realiseren.

Conclusie

Met onderhavig plan wordt een bijdrage geleverd aan het bruisende centrum van Lisse en blijft bovendien een deel van het cultuurhistorische en industrieel erfgoed behouden.

3.5.3 De Groenatlas van Lisse (2007)

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



Hoofdgroenstructuur Centrum Lisse, uitsnede Groenatlas Lisse

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

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

Conclusie

Onderhavig plangebied valt niet binnen de HGS.

3.5.4 Parkeeronderzoek Lisse-centrum (2011)

Het parkeeronderzoek Lisse-centrum is in 2011 uitgevoerd door Royal Haskoning en begin 2007 vastgesteld door de gemeenteraad. Geconcludeerd wordt dat met name op vrij- en zaterdag feestdagen sprake is van een parkeertekort en een onevenwichtige verdeling van de parkeerdruk over het centrum. Consequent handhavingsbeleid van de blauwe zone is gewenst. Om in de toekomst te beschikken over een goed functionerend parkeersysteem is een aantal maatregelen nodig, zoals het uitbreiden van de parkeercapaciteit, het invoeren en handhaven van een vorm van parkeerregulering, het onderhouden van het parkeerverwijssysteem, particuliere parkeerterreinen en nieuwe ontwikkelingen toetsen aan de CROW-richtlijnen. In het door de raad vastgestelde document 'verkeerscirculatieplan Lisse 2006-2016 staat het volgende: In het eindbeeld is er aanvullende parkeercapaciteit gerealiseerd in het zuidelijk deel van het centrum.

Ruimtelijke ontwikkelingen die de komende jaren in Lisse gaan spelen, moeten in dit kader worden aangegrepen om deze parkeercapaciteit in met name het zuidelijk deel aan te vullen.

Conclusie

Dit initiatief leent zich gelet op de relatieve kleinschalige omvang er niet voor om een grotere parkeercapaciteit te realiseren dan strikt noodzakelijk voor de plannen zelf. Voor de herinrichting van het de CNB-hallen is aan de hand van de CROW-richtlijnen de parkeerbehoefte en parkeerdruk bepaald. Voor de herontwikkeling van het CNB worden op grond van de CROW-richtlijnen voldoende parkeerplaatsen voor de ontwikkeling van de woningen en het theater gerealiseerd.

3.5.5 Woonvisie Lisse (2011)

De oude woonvisie dateert van 2007 en is – onder meer door de economische crisis en de gewijzigde marktomstandigheden – in 2011 geactualiseerd. De woonvisie 2011 is een sterk uitvoeringsgericht beleidsdocument en zoekt nadrukkelijk aansluiting bij de behoefte op de woningmarkt. De gemeente geeft aan welke woningen nodig zijn om de Lissenaren die nu en de komende jaren een woning zoeken te huisvesten. Er wordt duidelijk gemaakt welke van deze woningen er al staan en welke woningen nog toegevoegd moeten worden. Bijzondere aandacht krijgen de huisvesting van starters, huishoudens met een middeninkomen en ouderen met en zonder zorgvraag. De ambities in de woonvisie worden aan de hand van vijf thema's geclusterd.

A Doelgroepen

- Vergroten kans voor starters de komende drie jaar
- Behoud voldoende sociale huurwoningen voor huisvesting lage inkomens
- Meer mogelijkheden voor middeninkomens voor een wooncarrière binnen de gemeente

B Wonen, zorg en welzijn

- Voldoende passende woningen voor ouderen die zelfstandig willen wonen
- In 2020 voldoen aan (lokale) vraag naar woonvormen met zorg
- Twee woonservicegebieden in Lisse (waarvan 1 in Centrum)

C Bestaande voorraad

- Woningvoorraad in 2020 op een hoger energetisch niveau

D Nieuwbouwprogramma

- Vaststellen nieuwbouwprogram met woningen waar op lange termijn behoefte aan bestaat
- Vergroten realisatiekans projecten sociale woningbouw

E Woon- en leefomgeving

- Verbeteren kwaliteit van de woon- en leefomgeving

Conclusie

Dit plan levert een bijdrage aan de woningproductie van Lisse waarbij bovendien een deel van de woningen in de sociale danwel goedkope categorie gerealiseerd worden.

3.5.6 Mantelzorg (2006)

De gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van 30 maart 2006 verzocht om de mogelijkheid te onderzoeken voor huisvestingsvormen ten behoeve van de mantelzorg. In de samenleving blijkt steeds meer behoefte te ontstaan naar woonvormen, waarbij zorg kan worden verleend aan bijvoorbeeld afhankelijke familieleden of kennissen. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan het in- of aanwonen van hulpbehoevende ouders bij hun volwassen kinderen. Dergelijke vormen van zorg worden aangeduid met de term mantelzorg.

Bij mantelzorg is het soms wenselijk om extra woonruimte te creëren bij de woning, door bijvoorbeeld aanbouwen of bijgebouwen geschikt te maken om in te wonen. Het gaat om mantelzorg aan ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, zonder leeftijdsgrens. Hierdoor wordt tegemoetgekomen aan sociale woonwensen, kan langer zelfstandig worden gewoond en het voorkomt isolement en vereenzaming. Daarnaast verlicht het de druk op de bouw van woningen voor senioren en op de bestaande woningvoorraad. In het gemeentelijk beleid hoeft geen sprake te zijn van een familierelatie tussen zorgverlener en zorgontvanger, zoals een ouder-kindrelatie. Er dient sprake te zijn van een aantoonbare zorgbehoefte. De bewijslast van de noodzaak tot mantelzorg ligt nadrukkelijk bij de aanvrager. De gemeente heeft wel als beleid uitgesproken dat de regeling praktisch en ruimhartig wordt geïnterpreteerd.

Het gebruik van het aan- en bijgebouw komt voor het verlenen van mantelzorg te vervallen zodra de noodzaak (door verhuizing of overlijden) er niet meer is. Gebruik anders dan ten behoeve van mantelzorg valt buiten de reikwijdte van de afwijking en is daarmee in strijd met de bestemming. De gemeente kan hiertegen een bestuursrechtelijk handhavingstraject instellen. Bij het verlenen van de afwijking zal dit nadrukkelijk onder de aandacht van de aanvrager worden gebracht. De afwijkingmogelijkheid voor mantelzorg is opgenomen in het bestemmingsplan.

3.5.7 Welstandsnota (2012)

In deze nota worden welstandscriteria gesteld aan gebouwen en aan de omgeving om de beeldkwaliteit van gebouwen en straten te beheren en te verbeteren. De nota is opgebouwd uit algemene- en gebiedsgerichte welstandscriteria. Bij verbouw en nieuwbouw dient tevens te worden getoetst aan de specifieke criteria op buurniveau uit de Welstandsnota. De algemene welstandscriteria zijn gericht op het realiseren van een evenwichtige relatie tussen vorm, gebruik en constructie, alsmede gelet op de omgeving en de sociaal-culturele context. Verder wordt gekeken naar materiaal, tex-

tuur, kleur en licht; deze aspecten ondersteunen het karakter van het bouwwerk zelf en de ruimtelijke samenhang met de omgeving.

Voor het dorpsachtige deel van het centrum van Lisse rond de Heereweg en de Kanaalstraat zijn er zoals aangegeven aanvullende gebiedscriteria, waarbij de nadruk ligt op behoud van het individuele en afwisselende, dorpse karakter. Hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte; er is horizontale scheiding tussen onderbouw en kap en de begane grondlaag van het gebouw is afgestemd op de geleiding, ritmiek en stijl van de gevel. Verder dienen luifels en andere horizontale elementen niet door te lopen over meerdere panden. Het materiaalgebruik dient aan te sluiten op het traditionele beeld ter plaatse. Voorts worden voor reclame-uitingen en rolhekken- en luiken aanvullende eisen gesteld. Leidend is verder de welstandsappendix voor dit gebied.

De waarde van het centrum van Lisse is samenvattend grotendeels bepaald door de sterke hoofdstructuur van de Heereweg en Kanaalstraat en het contrast met de grotere open ruimten met markante gebouwen. Behoud en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle structuur en bijbehorende individuele bebouwing met bij stedenbouwkundige aanleidingen een markant accent, is een belangrijk beleidsuitgangspunt. Voor het centrum van Lisse geldt gelet op bovenstaande een bijzonder welstandsniveau. Hiermee wordt zowel gestreefd naar behoud en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle bouw als naar een betere inpassing van de nieuwbouw in het traditionele gevelbeeld.

Conclusie

Zoals uit de impressies blijkt (zie hoofdstuk 2), zal hoofdzakelijk worden gebouwd in een dorpse sfeer. De stedenbouwkundige maatvoering sluit daardoor aan bij de omgeving. Er zal een zorgvuldige keuze van materiaal, detaillering en kleurgebruik plaatsvinden waarbij tevens aansluiting wordt gezocht bij de voor het gebied gebruikelijke bouwstijlen, kleuren en materialen. Daarbij wordt voor deze locatie aansluiting gezocht bij de appendix bij de welstandnota.

3.5.8 Beroep aan huis

Van oudsher wordt bij woningen geaccepteerd dat bepaalde beroepen die niet of nauwelijks hinder voor de woonomgeving opleveren, uitgeoefend mogen worden vanuit een deel van de woning. Het gaat dan om beroepen als huisarts en notaris, de zogenaamde 'vrije' beroepen. Er zijn werkzaamheden of activiteiten denkbaar die niet onder de vrije beroepen vallen, maar wel aan huis kunnen worden uitgevoerd. Hiervoor is toestemming van de gemeente nodig. Bij de beoordeling van verzoeken, bekijkt de gemeente vooral of de activiteiten het woongenot in een buurt of wijk niet verstoren. Verder gelden de hieronder genoemde regels en voorwaarden.

- 1 Detailhandel en horeca zijn uitgesloten;
- 2 Het mag slechts gaan om activiteiten die door een (hoofd)bewoner van de woning worden uitgeoefend;
- 3 Bedrijven waarvoor een milieuvergunning nodig is, mogen zich niet aan huis vestigen;
- 4 Er moet worden uitgegaan van een bedrijf waar slechts één persoon (de bewoner van het huis) werkzaam is (uitzondering voor bijvoorbeeld dokters- of tandartsassistenten);

- 5 Het gebruik moet zich beperken tot een ondergeschikt deel van de woning (maximaal 30% van het vloeroppervlak inclusief aan- en bijgebouwen);
- 6 Neemt de burger een aangebouwde garage in gebruik, dan moet deze op eigen terrein in ieder geval één parkeerplaats hebben;
- 7 Als het om de uiterlijke aspecten gaat, moet het gebruik van de woning voor een bedrijf aan huis passen bij het woonkarakter van het huis. Reclame-uitingen zijn dus niet toegestaan;
- 8 Het bedrijf aan huis mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer in de wijk. Het mag ook geen (onevenredige) parkeerdruk veroorzaken;
- 9 Het uitoefenen van een beroep en/of activiteit aan huis mag alleen plaatsvinden tussen 7.00 uur 's ochtends en 20.00 uur 's avonds.

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

4 Haalbaarheid

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van aanzienlijke gevolgen voor het milieu. Het besluit is aangepast en de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een project onder de richtwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De toetsing vindt plaats aan de hand van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling. Getoetst moet worden op:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de mogelijke gevolgen.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r. en het plan is daarmee m.e.r.-plichtig.

Voorliggend bestemmingsplan maakt maximaal 56 woningen mogelijk.

Dit is een activiteit die is genoemd in de Dlijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde, en de ligging van het plan in het centrum, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. De omvang van de voorgenomen ontwikkeling brengt geen zodanige productie van afvalstoffen, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen met zich mee op basis waarvan belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2.2 Bedrijven en milieuzonering

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

1. Past de nieuwe functie in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Richtinggevend hierin is de methodiek zoals uiteengezet in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering (2009)". In deze publicatie zijn bedrijfsmatige activiteiten ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot gevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

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

Ad1. Past de nieuwe functie in de omgeving?

Het pand heeft momenteel een bedrijfs- en kantoorfunctie. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk dat nieuwe woningen en een theater worden toegevoegd. Deze functie is passend in en sluit goed aan op de huidige milieu-planologische gebiedskarakteristieken van de omgeving. Zoals uit paragraaf 2.2 is op te maken, maakt het plangebied immers deel uit van een gebied dat juist gekenmerkt wordt als gemengd woonwerkmilieu. In de directe omgeving van het plangebied ligt een kerk en enkele (kleinere) kantoorlocaties. Het enige bedrijf, dat voor dit plan van betekenis kan zijn is de Vleeswarenfabriek Persoon B.V. Op basis van de VNG-publicatie dient dit bedrijf te worden ingedeeld in milieucategorie 3.2 met een minimaal gewenste afstand tot gevoelige functies (woningen) van 50 meter. Daarbij zijn in de milieuvergunning van het bedrijf voorwaarden opgenomen om de geurcontour te beperken waardoor de afstand van 50 meter in praktijk kleiner is. De werkelijke afstand van het bedrijf tot aan het plangebied bedraagt ongeveer 100 meter. Gezien de ligging ten opzichte van het bedrijf, de getroffen bronmaatregelen en de afscherpende werking van de tussengelegen panden mag verondersteld worden dat dit bedrijf geen belemmering zal vormen voor de realisatie van dit plan.

Ad2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Zoals hiervoor al geconstateerd, ligt het plangebied in een gebied dat gekarakteriseerd wordt door functiemenging. Binnen dergelijke gebieden zijn milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gesitueerd. De woonfunctie is echter geen functie waarvan een milieubelastende werking uitgaat. Ze past daarom in de omgeving. Voor een theater kan een richtinggevende afstand van 10 meter tot gevoelige functies (wonen) worden aangehouden wat betreft het aspect geluid. Aan-

pandig aan het theater worden nieuwe woningen gerealiseerd, dus binnen 10 meter. Deze woningen zullen zodanig worden geïsoleerd dat zij geen geluidsoverlast zullen ondervinden van het theater.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het voorgoemen plan.

4.2.3 Bodem

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

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

Resultaten onderzoek

Voor het plangebied is een bodemonderzoek³ uitgevoerd door IDDS. Doel van het onderzoek is vast te stellen of het voormalige, dan wel het huidige, gebruik van de onderzoekslocatie heeft geleid tot een verontreiniging van de bodem. Het verkennend bodemonderzoek beoogt het verkrijgen van inzicht in aard, plaats van voorkomen en concentraties van eventueel aanwezige verontreinigende stoffen in de bodem. Ter bepaling van de milieuhygiënische bodemkwaliteit binnen de begrenzing van de onderzoekslocatie, is de norm NEN 5740 gehanteerd.

Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Bovengrond

In de bovengrond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemd materiaal (met name puin) waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de bovengrond is licht verontreinigd met PCB's en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, OCB's, PAK en minerale olie. Mogelijk dat het vroegere gebruik op de locatie de licht verhoogde gehalten PCB's heeft veroorzaakt.

³ Rapport verkennend/actualisatie bodemonderzoek Grachtweg 75a te Lisse; 1207^E536/GGE/rap01; 2 augustus 2012; IDDS.

Ondergrond

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. De ondergrond is licht verontreinigd met PCB's en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PAK en minerale olie. Mogelijk dat het vroegere gebruik op de locatie de licht verhoogde gehalten PCB's heeft veroorzaakt.

Grondwater

In het grondwater zijn geen van de geanalyseerde parameters in verhoogde concentraties aangetroffen.

Verdachte locaties

Ter plaatse van zowel het kolenhok als de tank zijn zowel zintuiglijk als analytisch geen verontreinigingen in grond of grondwater aangetroffen.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is.

Reactie Omgevingsdienst

De omgevingsdienst heeft het uitgevoerde onderzoek beoordeeld en geconcludeerd dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen gebiedsontwikkeling.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.4 Geluid

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai van Schiphol. In het plangebied is vooral verkeerslawaai relevant. Het aspect industrielawaai is, voor zover aan de orde – meegenomen in de paragraaf Bedrijven en milieuzonering.

Verkeerslawaai:

Ter bepaling van de geluidsbelasting moet op grond van artikel 74 van de Wet geluidshinder (Wgh) iedere weg in beschouwing worden genomen. Dit hoeft niet als de weg binnen een woonerf is gelegen of dat voor een weg een maximum snelheid geldt van 30 km/uur. De te beschouwen wegen kennen een geluidszone, een aandachtsgebied waar binnen een akoestisch onderzoek moet plaats vinden. De omvang van een zone is afhankelijk van het aantal rijstroken van de weg en de typering van het gebied (binnenstedelijk of buitenstedelijk). Binnenstedelijk is het gebied binnen de bebouwde kom en buitenstedelijk is het gebied buiten de bebouwde kom. Op grond van artikel 82 van de Wgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevel van een geluidsgevoelige bestemming. Artikel 83 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om een hogere waarde vast te stellen.

Voor het buitenstedelijk gebied geldt dat er maximaal een hogere waarde mag worden vastgesteld van 53 dB. Voor nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen binnen de bebouwde kom is deze waarde wettelijk maximaal 63 dB. Het vaststellen van een

hogere waarde is alleen mogelijk als maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting tot 48 dB onvoldoende doeltreffend zijn dan wel stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard (artikel 110a, lid 5 Wgh). De hogere waarde wordt overigens alleen verleend als duidelijk is dat er (bouwkundige) maatregelen zijn of worden getroffen om het binnenniveau te laten voldoen aan de grenswaarde zoals genoemd in het Bouwbesluit.

De gemeente Lisse heeft een eigen geluidsbeleid opgesteld, Deelnota hogere waarden, d.d. september 2007. Het gemeentelijk beleid richt zich voornamelijk op het terugbrengen van de geluidsbelastingen tot de voorkeursgrenswaarde. Wanneer dit niet mogelijk is dan kan op basis van dit beleid hogere grenswaarden worden verleend. De omgevingsdienst is hierna gemandateerd om hogere waarden besluiten te nemen. Om de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen vast te stellen is een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd.

Resultaten onderzoek

Grachtweg

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bij 5 bouwvlakken de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Grachtweg bedraagt 60 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

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.

Ruishornlaan

Uit het onderzoek blijkt dat bij 2 bouwvlakken de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Ruishornlaan bedraagt 56 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

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.

30 km-wegen

Uit het onderzoek blijkt dat bij 6 bouwvlakken de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Ruishornlaan bedraagt 53 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

Omdat de wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur 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.

⁴ Akoestisch onderzoek wegverkeer CNB Locatie; SAB 120181.01; 1 november 2012.

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.

Verlening van hogere waarden

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Grachtweg en de Ruishornlaan, het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan lijkt het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor deze woningen kan door de gemeente een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden.

Bij 3 appartementen kan vanwege verplichtingen uit het bouwbesluit en vanwege toegangen en galerijen geen slaapkamer aan een geluidsluwe zijde worden uitgevoerd. Dit gaat om 3 appartementen aan de Grachtweg.

Het beleid van de gemeente Lisse (Geluidbeleid, Deelnota hogere waarden, d.d. september 2007) richt zich voornamelijk op het terugbrengen van de geluidsbelastingen tot de voorkeursgrenswaarde. Wanneer dit niet mogelijk is dan kan op basis van dit beleid hogere grenswaarden worden verleend.

De situatie past in het gemeentelijk beleid. Hierdoor wordt voor deze woningen een hogere waarde verleend door de gemeente. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de bestemmingsplan-procedure. De aan te vragen hogere waarden zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Bouwvlak	Grachtweg			Ruishornlaan		
	hogere waarden	waar-neem-punt	waar-neem-hoogte	hogere waarden	waar-neem-punt	Waar-neem-hoogte
4 appartementen	58 dB	47	7,5 m	53 dB	46	10,5 m
4 woningen	58 dB	1	7,5	-	-	-
6 appartementen	59 dB	43	7,5 m	53 dB	43	10,5 m
8 woningen	52 dB	13	7,5	-	-	-

Tabel: Aan te vragen hogere waarden

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai gegarandeerd te worden.

De hoogste cumulatieve geluidsbelastingen en de minimaal benodigde gevelwering per woning zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Bouwvlak	Hoogste cumulatieve geluidsbelastingen in dB excl. aftrek ex art. 110g Wgh	Minimaal benodigde gevelwering in dB
1 directeurswoning	57	24
4 appartementen	64	31
4 poortappartementen	56	23
4 woningen	64	31
6 appartementen	65	32
8 woningen	60	27
11 appartementen	50	17
12 woningen	57	24

Tabel: Hoogste cumulatieve geluidsbelastingen

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

Waarborgen van het wooncomfort

Het plangebied is een geluidsbelaste locatie met een geluidsbelasting van meer dan 53 dB en daarom moet bij de beoordeling van het plan en bij de verlening van de hogere waarden ook nog worden gekeken naar zogenaamde compenserende factoren (aanvullende eisen ten aanzien van het wooncomfort). In dit plan kunnen de volgende zaken als compenserende factoren worden aangemerkt, dat alle woningen in dit plan één of meerdere geluidsluwe gevels⁵ hebben.

Conclusie

Vanuit een akoestisch oogpunt kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wel dient er voor verschillende woningen een hogere waarde te worden aangevraagd. Deze procedure zal parallel aan de procedure van dit bestemmingsplan lopen.

4.2.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) is in hoofdstuk 5, onder titel 5.2. het onderdeel luchtkwaliteitseisen opgenomen. Het doel hiervan is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Hiertoe zijn grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof (PM₁₀) opgenomen. Een belangrijk onderdeel hierbij is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke maatregelen die de luchtkwaliteit in betekende mate verslechteren. Tevens bevat het NSL alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren door er voor te zorgen dat per 2011 (fijnstof) en per 2015 (stikstofdioxide) overal in Nederland

⁵ Geluidsluwe gevel: gevel waarop de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

aan de grenswaarden wordt voldaan. Bij het NSL hoort de digitale monitoringstool. Met deze tool kan inzicht worden gekregen in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van een plan.

In het geval er minder dan 1.500 woningen en minder dan 100.000 m² bvo kantoor worden gerealiseerd is bijlage 3B van Regeling "niet in betekenende mate" van toepassing.

Resultaat onderzoek.

Het plan betreft het realiseren van in totaal ca. 56 woningen. Gelet op het gestelde in bijlage 3B van de Regeling "niet in betekenende mate" draagt dit plan "niet in betekenende mate" bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de wm.

Conclusie

Mede gezien de lage achtergrondwaarde voor luchtkwaliteit in de gemeente Lisse kan op voorhand worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit voor dit plan geen belemmering zal vormen.

4.2.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als lpg en toxische gassen. De externe veiligheidsregelgeving voor inrichtingen ligt vast in het Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen (BEVI, ministerie van VROM, 2004) en de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI, ministerie van VROM, 2004). De externe veiligheidsrichtlijnen voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (Ministerie van V&W, 2004). Voor buisleidingen geldt het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb).

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

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

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

Het GR kent een richtwaarde, de zogenaamde oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde, vaak aangeduid met "1", geeft weer wat de algehele politiek-maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep slachtoffers. De oriëntatiewaarde biedt een handvat om tot consensus

te komen over de mate van vertrouwen dat de toekomst gevrijwaard blijft van een ramp. Door het groepsrisico te vergelijken met de oriëntatiewaarde legt het bevoegd gezag verantwoording af of de kans acceptabel is.

Het GR wordt berekend binnen het invloedsgebied dat ligt tussen de risicobron en lijn waar 1% letaliteit optreedt. Als oriëntatiewaarde geldt de in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde “norm” voor het GR, namelijk:

- a 10^{-5} voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers;
- b 10^{-7} voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers;
- c 10^{-9} voor een ongeval met meer dan 1.000 dodelijke slachtoffers;
- d enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de norm).

Uit voornoemde wet- en regelgeving volgt dat in bestemmingsplan het groepsrisico verantwoord dient te worden. De verantwoordingsplicht in dergelijke situaties wordt door het voormalig Ministerie van Vrom apart benoemd in de handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico: *“De situatie verandert niet, maar de hoogte van het groepsrisico dient wel te worden gemotiveerd. Het feit dat hier sprake is van een bestaande situatie dient nadrukkelijk in de motivering terug te komen en biedt argumenten om een ruimere afweging te maken dan wanneer sprake is van een nieuwe situatie”*.

Een scherpere invulling van de verantwoordingsplicht in het bestemmingsplan is volgens het Ministerie legitiem bij “toename van het GR of overschrijding van de oriëntatiewaarde” als gevolg van een bestemmingsplan.

In de verantwoording van het groepsrisico dienen de volgende externe veiligheidsaspecten aan de orde te komen:

- a het aantal personen in het invloedsgebied;
- b de omvang van het groepsrisico;
- c de mogelijkheden tot risicovermindering;
- d de alternatieven;
- e de mogelijkheden om de omvang van de ramp te beperken;
- f de mogelijkheden tot zelfredzaamheid.

Hierbij wordt verder extra aandacht aan de bescherming van bijzonder kwetsbare groepen geschonken. Naast het belang van de externe veiligheid spelen bij deze verantwoording ook ruimtelijke en economische belangen een rol.

Naast het binnen acceptabele grenzen houden van risico's wordt binnen het externe veiligheidsbeleid ingezet op het (proactief) voorkomen van het ontstaan van niet acceptabele risico's. Omgevingsplannen kunnen hier mede aan bijdragen door risicovolle functies en –activiteiten waar mogelijk ruimtelijk te scheiden van kwetsbare functies en bevolkingsconcentraties.

Tot slot wordt binnen het externe veiligheidsbeleid aandacht besteed aan het beperken van de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen mocht dit toch optreden. Dit door bij bedrijfs-, vervoers- of omgevingsplannen (proportioneel) aandacht te besteden aan bron-, bouwkundige en bestrijdingsmaatregelen en aan zelfredzaamheid in relatie tot de omvang van het groepsrisico.

Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan is het bestuur van de regionale brandweer in wiens regio het gebied ligt in de gelegenheid gesteld om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen. Door de veiligheidsregio is meegegeven dat het plangebied minstens bereikbaar moet zijn via twee, bij voorkeur 3, toegangswegen. De wegen binnen het plangebied moeten minimaal 3,5 meter breed zijn met een vrije hoogte van 4,2 meter. De maximale afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag niet meer dan 160 meter zijn. Voor gebouwen geldt dat de primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter van de voordeur aanwezig dient te zijn.

Plasbrandgebied

In verband met het voornoemde Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen moet voorts, in verband met een mogelijke plasbrand, rekening gehouden worden met een zone van 30 meter vanaf de rand van de spoorweg waarbinnen slechts gemotiveerd nieuwe kwetsbare objecten mogen worden geprojecteerd.

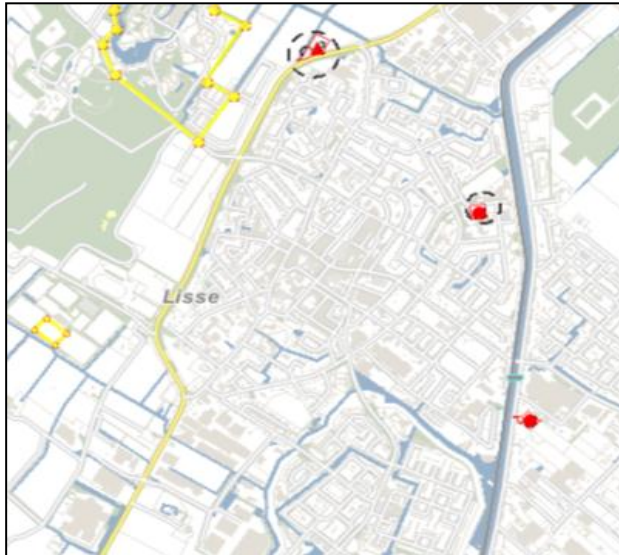
Resultaten onderzoek

Plaatsgebonden risico

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10-06 contour dan wel het invloedsgebied van een inrichting, route gevaarlijke stoffen of buisleiding. Zie navolgende uitsnede van de provinciale risicokaart. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichtingen zijn de opslag van chloorbleekloog in zwembad de Lis (10-6 contour van 75 meter) en het LPG verkoop vulpunt De Blinkerd aan de Westelijke Randweg 6 (10-6 contour van 45 meter voor het vulpunt).

Groepsrisico

Zwembad de Lis is geen Bevi – inrichting. Een formele verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk. Gelet op de afstand tussen zwembad en plangebied, worden de risico's echter aanvaardbaar geacht. Het tankstation heeft een maximale doorzet van 1000m³. Dit is vastgelegd in de milieuvergunning van het bedrijf. Het invloedsgebied van het GR (gebied waarover het groepsrisico verantwoord moet worden) bedraagt –bijgevolg- 150 meter. Het plangebied ligt op meer dan 150 meter van het vulpunt.



Uitsnede risicokaart Zuid- Holland

Conclusie

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

4.2.7 Duurzaamheid

De gemeente Lisse hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten (woningbouw ≥ 10 woningen, utiliteitsbouw ≥ 3000 m² BVO en de grond-, weg- en waterbouw voor zowel nieuwbouw als renovatie) de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. Voor de woning- en utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties berekend met het instrument de GPR-Gebouw⁶. Voor elk thema geeft het instrument een kwaliteitsoordeel op een schaal van 1 tot 10. Startwaarde hierbij is een 6,0, wat bij benadering het Nederlandse Bouwbesluit niveau (nieuwbouw) weergeeft. Een score van 7.0 is de regionale ambitie en een score van 8 de ambitie voor gemeentelijke gebouwen.

Van Erk Ontwikkeling B.V. zal de te realiseren woningen toetsen aan de GPR-Gebouw, welke via de gemeente door de Omgevingsdienst wordt gefaciliteerd. De Gemeente heeft de ambitie om een score van 7.0 te behalen. Van Erk Ontwikkeling B.V. spant zich in om een score van 7.0 te behalen. Indien deze score niet volledig wordt gerealiseerd, kunnen hier geen consequenties uit voortvloeien. Hierbij geldt dat de ter toetsing ingediende plannen genoemd in deze bepaling op het moment van aanvraag Omgevingsvergunning moeten voldoen aan het alsdan geldende Bouwbesluit.

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

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

Conclusie

Het uitgangspunt voor dit plan is dat conform Dubopius wordt gebouwd. Daarmee is het plan in overeenstemming met het beleid.

4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Ecologie

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis de Natuurbeschermingswet 1998 aangewezen zijn als NATURA 2000 gebied. Er geldt in dergelijke gebieden een verbod om handelingen of projecten te realiseren of te verrichten die, gelet op instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van deze richtlijngebieden kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten die in dit gebied leven. Tevens kunnen gebieden zijn aangewezen op basis van de Europese Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn (Vogelrichtlijngebieden zijn inmiddels geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998). De soortenbescherming is geïmplementeerd in de Flora- en Faunawet.

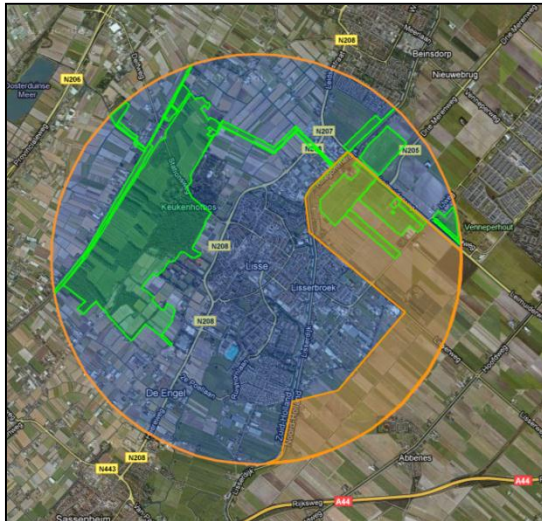
Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of nabij een habitatrichtlijngebied of een gebied dat is aangewezen op grond van de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op ruim 4 km afstand en betreft het Natura 2000-gebied 'Kennemerland-Zuid'. Gezien de grote afstand zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Het plangebied ligt bovendien niet in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS), maar wel ongeveer op 600 en 800 meter van de PEHS. Respectievelijk de globale verbindingzone 'Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder' aan de oostzijde van Lisse en het bestaande natuurgebied 'Keukenhof/Lageveense Polder' aan de westzijde van Lisse. Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft.

Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is om in Nederland in 2020 meer dan 750.000 hectare aan EHS-gebieden te hebben.

Voorts ligt ten oosten van Lisse enige gronden die door het Rijk zijn opgenomen in het "Groene Hart". Vanwege de eerder genoemde redenen zijn ook geen negatieve effecten te verwachten op de PEHS en Groene Hart.



EHS (groen) en Groene Hart (oranje). Bron: Alterra

De afstand van het plangebied tot deze gronden is echter zodanig groot, dat van invloed geen sprake is. Voorts heeft de gemeente enkele watergangen zoals de Ringvaart, de Greveling en de Ringsloot, als ecologische verbindingzone aangewezen. Deze te behouden en te realiseren ecologische zones dienen een geschikte trekroute te zijn voor diersoorten en een leefgebied te zijn voor planten- en insectensoorten die gebonden zijn aan moerassige vegetaties en kleine bosschages. Deze zones liggen buiten het plangebied.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 diersoorten en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet. De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten als gevolg van een ruimtelijke ingreep, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"-principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Om te beoordelen of als gevolg van de ruimtelijke ingreep als vervat in dit bestemmingsplan mogelijk sprake is van aantasting van de vaste rust- of verblijfplaats van strikt beschermde soorten is een quick scan (in de vorm van een briefrapportage) uitgevoerd⁷ waarin op basis van een gebiedsanalyse, beschikbare soortgegevens en een eenmalige veldverkenning op 22 maart 2012, uitspraken worden gedaan over de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied. Het veldbezoek heeft nadrukkelijk niet de status van een volledige veldinventarisatie; zowel tijdstip (deels buiten het groeiseizoen van planten en deels buiten het actieve seizoen van diverse diergroepen) als het eenmalige karakter zijn hiervoor niet toereikend.

⁷ Quickscan flora en fauna, SAB, 27 maart 2012.

Resultaten onderzoek

Algemene soorten

Uit de quickscan komt naar voren dat de meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zoals Bruine kikker, Gewone pad, Egel, (spits)muizen, Konijn en Mol beschermd zijn 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. De directe omgeving van het plangebied heeft een binnenstedelijk karakter. In het plangebied ontbreken watervoevende elementen en dicht struweel. Gezien het voorstaande en op basis van de verspreidingsgegevens en biotoopeisen van de mogelijk in de omgeving voorkomende soorten worden binnen het plangebied geen strikt beschermde planten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën, vissen en insecten verwacht.

Vleermuizen

Volgens verspreidingsgegevens uit de 'Atlas van de Nederlandse Vleermuizen' (Limpens, 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.

Een deel van de bebouwing in het plangebied is geschikt voor vleermuizen. De voormalige veilingzaal bevat een via open stootvoegen toegankelijke spouwmuur waarin vleermuizen kunnen wegkruipen. Daarnaast bevat ook het kantoorgebouw in het noordoostelijk deel van het plangebied een via open stootvoegen toegankelijke spouwmuur. Geen van de gebouwen bevat toegankelijk dakbeschot. Toegang tot dit dakbeschot is niet mogelijk, aangezien de dakpannen aan de gevelzijden zijn dichtgemetseld.

De voormalige veilingzaal blijft behouden en wordt verbouwd tot theater. Indien bij de verbouwing van de voormalige veilingzaal geen ingrepen in de spouwmuur plaatsvinden zijn negatieve effecten op verblijfplaatsen in deze spouwmuur niet te verwachten. Het kantoorgebouw in het noordoostelijk deel van het plangebied wordt gesloopt. Door de aanwezigheid van open stootvoegen zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwwonende vleermuizen niet op voorhand uit te sluiten. Met de sloop van het voormalig kantoorpand worden mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aangetast. Hier is nader onderzoek naar uitgevoerd.

In het plangebied zijn bomen aanwezig zonder geschikte holtes. Het is niet waarschijnlijk dat boombewonende soorten een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben. Lijnelementen en daarmee belangrijke vliegroutes van vleermuizen zijn niet aanwezig in het plangebied. Mogelijk doet een deel van het plangebied dienst als foerageergebied voor vleermuizen. Foerageergebied van vleermuizen geniet binnen de Flora- en Faunawet geen juridische bescherming, tenzij het onmisbaar is voor de lokale instandhouding van de populatie. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied is voldoende alternatief foerageergebied in de vorm van tuinen en bomenrijen

aanwezig waardoor een lokale populatie niet wordt aangetast. Daarnaast is het plangebied ook in de nieuwe situatie geschikt als foerageergebied.

Vogels

Tijdens de veldverkenning zijn geen vogels waargenomen. Alle vogels en hun nesten zijn 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. Hoewel het dak geschikt is voor de Huismus, is deze gedurende het veldbezoek in maart (begin broedseizoen) niet waargenomen. Dichte groenstructuren waarin de Huismus beschutting kan zoeken zijn grotendeels afwezig in het plangebied en zijn directe omgeving. Gezien het voorstaande en het tijdstip van het veldbezoek kan geconcludeerd worden het onwaarschijnlijk is dat er vaste rust- en verblijfplaatsen van de Huismus in het plangebied aanwezig zijn.

De daken van de gebouwen zijn niet toegankelijk of geschikt voor de Gierzwaluw. De steile delen van het dak (randen) zijn dichtgemetseld. Toegang is hier niet mogelijk. Sporen (braakballen, veren, uitwerpselen), nesten en holtes van overige jaarrond beschermde vogelsoorten zijn niet aangetroffen in het plangebied. Negatieve effecten van de plannen op deze soorten zijn niet te verwachten.

Conclusie quick scan

Gebiedbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur is gezien de relatief kleine ingreep, de tussenliggende bebouwing en afstand niet van toepassing. Nader onderzoek dient uitgevoerd te worden naar gebouwbewonende vleermuizen. De onderzoeksperiode van vleermuizen loopt van globaal medio mei-juni (kraamperiode) tot en met augustus - eind september (paarperiode). Pas als het exacte gebruik van het plangebied door deze soorten bekend is, kan worden bepaald op met de plannen sprake is van overtreding van de Flora- en faunawet en of er mitigerende maatregelen getroffen moeten worden.

De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten. Verder kunnen vogels broeden binnen en in de omgeving van het plangebied. Werkzaamheden die een verstorend effect op broedende vogels veroorzaken dienen daarom plaats te vinden buiten het broedseizoen (broedseizoen loopt van globaal half maart tot half juli).

Nader onderzoek

Uit de quick scan flora en fauna blijkt dat verblijfplaatsen van strikt beschermde vleermuissoorten niet zijn uit te sluiten in de te slopen bebouwing in het plangebied. Met de sloop en renovatie van de panden is mogelijk sprake van aantasting van verblijfplaatsen van deze soorten. Deze aantasting betreft een overtreding van de Flora- en fau-

nawet. Een nader veldonderzoek⁸ is noodzakelijk om te specificeren of vleermuizen een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben en of met de plannen sprake is van overtreding van de Flora- en faunawet. Dit nader onderzoek is uitgevoerd door SAB in de periode van juni – september 2012.

Het onderzoek naar vleermuizen is uitgevoerd conform het vleermuisonderzoeksprotocol 2012 dat opgesteld is door het Netwerk Groene Bureaus, in samenwerking met de Zoogdiervereniging en Dienst Landelijk Gebied (DLG). Dit protocol wordt door het ministerie van EL&I gehanteerd bij een eventuele ontheffingsaanvraag.

Zomeronderzoek

Gedurende het avondonderzoek is de eerste foeragerende Gewone dwergvleermuis waargenomen om 22.39, ruim een half uur na zonsondergang. Deze bleef geruime tijd foerageren in een donkere tuin op de hoek van de Lisbloemstraat en Molenstraat. Veder is een foeragerend exemplaar aangetroffen langs de zuidelijke muur van het gebouw en op een donker braakliggend terrein aan de Grachtweg. Gedurende het avondonderzoek zijn geen uitvliegende exemplaren waargenomen.

In de vroege ochtend van 4 juli is zeer weinig vleermuisactiviteit waargenomen. Er zijn vlak voor zonsopkomst (05.00) enkele langsvliegende gewone dwergvleermuizen waargenomen nabij de kerk aan de Tulpenstraat. Er zijn geen zwermende of invliegende vleermuizen waargenomen.

Nazomeronderzoek

Aan het begin van de avond zijn er twee foeragerende gewone dwergvleermuizen aangetroffen. Eén dier vloog langs het gebouw, aan de zijde van de Tulpenstraat. De ander vloog aan de voorzijde van het gebouw, aan de Grachtweg. Beide dieren vertrokken na circa 20 minuten foerageren. Om 20.54 is er één foeragerende Gewone dwergvleermuis aangetroffen aan de achterzijde van het gebouw, aan de Lisbloemstraat. Na circa 5 minuten heeft het dier het plangebied in noordwestelijke richting verlaten. Gedurende de avondonderzoeken zijn geen uitvliegende exemplaren waargenomen.

Overige soorten

Boven en rondom het plangebied vlogen minimaal vier gierzwaluwen. Deze soorten zijn niet invliegend in de gebouwen waargenomen, maar ze hebben hun verblijfplaats waarschijnlijk in de omgeving van het plangebied. Met de sloop en renovatie van de bebouwing worden geen verblijfplaatsen van gierzwaluwen aangetast.

Conclusie

Op basis van het nader onderzoek zijn geen kraam-, zomer- en paarverblijven van vleermuizen aanwezig. In de te slopen en te renoveren gebouwen zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Met de sloop van de gebouwen is geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet. Uit de quick scan flora en fauna en het nader onderzoek vleermuizen blijkt dat de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de flora en fauna.

⁸ Memo Nader Onderzoek Vleermuizen; SAB; 20 september 2012; BROI/120181.

4.3.2 Water

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.

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.

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.

Provinciaal beleid- 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 hoofdoggaven:

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.

Beleid Rijnland- 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.

In 2009 is een nieuwe Keur en Beleidsregels 2009 in werking getreden. 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:

1. Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
2. Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
3. 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.

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

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

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 hoofdwatergangen met een beschermde zone gelden ook de voorschriften uit de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Waterstructuur

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

Riolering

Het rioleringssysteem van het centrum bestaat uit een gemengd vrijverval systeem. Via afzonderlijke transportriolen voert het gebied af naar twee ontvangstkelders van het influentgemaal van de afvalwaterzuiveringsinstallatie in de Poelpolder. Er wordt aangesloten op bestaande systeem.

Water in relatie tot ontwikkelingen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt en/of waarbij het waterbergend vermogen afneemt, moeten maatregelen worden getroffen om de negatieve effecten (grote 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). Het bebouwd oppervlak neemt door dit bestemmingsplan niet toe. Er zal daardoor geen compensatie moeten worden gerealiseerd.

Er is een afkoppelplan voor het optimaliseren van de afkoppelkansen waarbij wordt meegelift met infrastructurele projecten. Het streven is om aan de afkoppeldoelstellingen van Rijnland te voldoen. Aan het afkoppelen van het hemelwater zal in de uitwerkingsfase nader uitvoering gegeven worden.

Lisse en Rijnland stimuleren particulieren actief om hun eigen verhard oppervlak ook af te koppelen.

Overleg Hoogheemraadschap van Rijnland

De ruimtelijke onderbouwing incl. waterparagraaf is ter toetsing voorgelegd aan het Hoogheemraadschap in het kader van het artikel 3.1.1 Bro overleg. Het hoogheemraadschap geeft aan dat de waterhuishoudkundige eenheid waar het plangebied deel van uitmaakt een aantal beperkingen kent zoals een tekort aan oppervlaktewater. Plaatselijk treedt af en toe wateroverlast op. Het is daarom goed te onderzoeken welke kansen tot verbeteringen nieuwbouwprojecten met zich meebrengen. In het onderhavig plan zou gewerkt kunnen worden met vegetatiedaken of doorlatende bestrating/infiltratie.

Conclusie

Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg voor 100% verhard. In de nieuwe situatie neemt de verharding af. Er zijn daardoor geen negatieve gevolgen op de afwatering in het gebied. Het nieuwe rioleringsstelsel zal uitgaan van het beleid zoals aangegeven in de beleidskaders. Eventuele te nemen maatregelen in het kader van duurzaam bouwen zoals het gebruik van duurzame materialen (dit houdt vaak in geen gebruik te maken van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerde houtsoorten) bevinden zich op het niveau van uitvoering en zijn in de fase van het bestemmingsplan niet aan de orde. Tot slot bevindt het plangebied zich niet in een beschermingszone van een primaire waterkering en neemt het areaal oppervlaktewater niet af. Het aspect water vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.3.3 Archeologie

Wettelijk kader

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

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

Van de aanvrager van een omgevingsvergunning, ontheffingsbesluit of bestemmingsplanherziening wordt verlangd dat hij/zij een rapport overlegt, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag wordt verstoord, wordt vastgesteld en waarin duidelijk wordt gemaakt wat de gevolgen van de geplande bodemgreep zullen zijn voor het eventueel aanwezige bodemarchief. Dit advies dient te worden opgesteld door een gecertificeerd archeologisch bureau. Dat bureau dient zich te

conformereren aan de Kwaliteitsnorm Archeologie (KNA). De aanvrager mag daarvoor zelf een keuze maken uit de erkende marktpartijen.

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

Gemeentelijk beleid

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

Deze inventarisatie is bedoeld als een verfijning van het verwachtingsbeeld van de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) en de Cultuur Historische Waardenkaart (CHW) van de provincie Zuid-Holland, en de landelijke Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) waarin de stedelijke gebieden niet gekarteerd zijn. De nota resulteert in een archeologische beleidskaart waarin per gebied de *archeologische verwachting* wordt weergegeven. Dat is iets anders dan een archeologische waarde. Deze kan immers pas worden vastgesteld wanneer grondroerende werkzaamheden daadwerkelijk plaatsvinden.

Situatie in Lisse

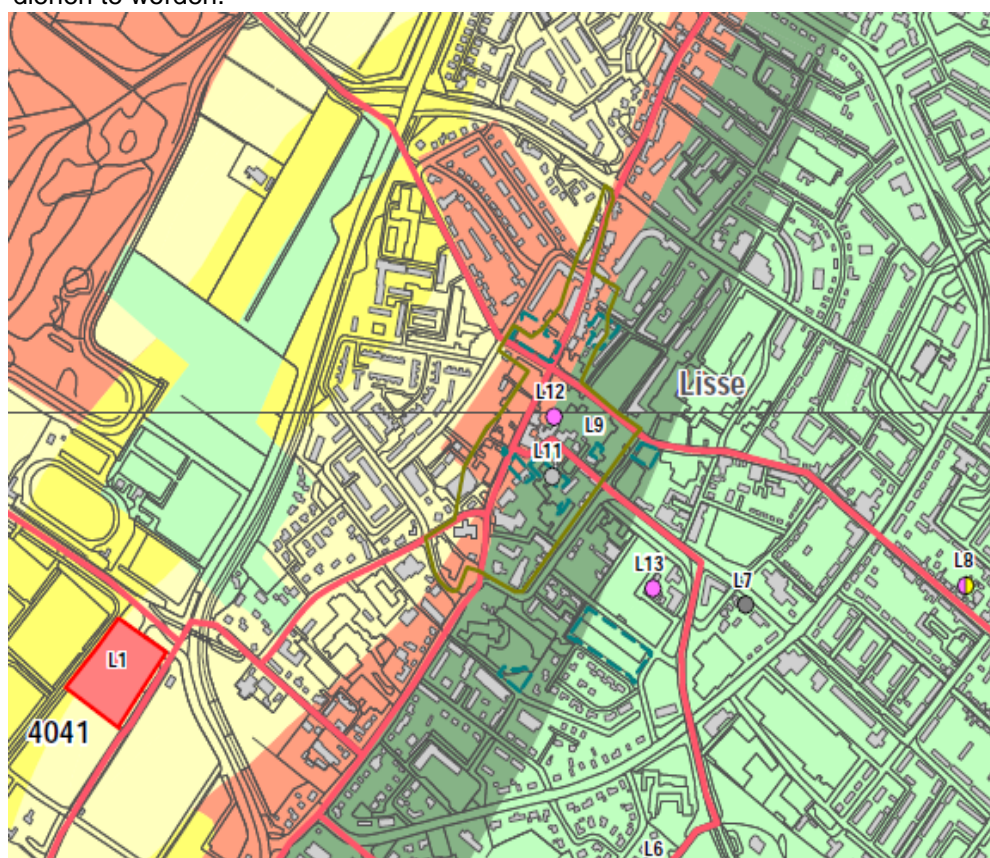
Lisse heeft geen uitgebreide en lange archeologische traditie. Zeker in de 20e eeuw is er weinig rekening gehouden met eventuele archeologische waarden. De strandwallen zijn voor een groot deel afgegraven en/of omgezet. Er is veen gewonnen, er zijn weteningen gegraven en er werden nieuwbouwwijken gebouwd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

Een deel van de kern van Lisse staat voorts op de CHS, regio Duin- en Bollenstreek, aangegeven als een zone met een 'zeer grote kans op archeologische sporen, stads- of dorpskern', met name op middeleeuwse en post-middeleeuwse sporen. Diverse vondsten ondersteunen dit. De kern van Lisse is bovendien een zone waar de strandwal niet is afgegraven. Hoewel de ondergrond deels verstoord is door de latere be-

bouwing kunnen sporen van bewoning uit de Prehistorie juist onder het dorpscentrum goed bewaard zijn gebleven. De gaafheid van het landschap is hier groter dan in de omliggende zanderijen.

Op navolgende afbeelding is de archeologische verwachting voor het plangebied te zien. Het gebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Het gaat om een omgespoten strandvlakte of een vlakte van getijde afzetting. Voor omgespoten gronden geldt dat er geen voorschriften gelden: er is geen kans meer op aanwezige archeologische waarden. Er behoeft voor dit plan daarom geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Voor het gehele plangebied geldt overigens wel de wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de Monumentenwet 1988, hetgeen inhoudt dat ook in geval geen archeologisch vooronderzoek vereist is en er toch archeologische overblijfselen ouder dan 50 jaar bij bouwwerkzaamheden aangetroffen worden, deze bij Onze Minister gemeld dienen te worden.



geomorfologische eenheid

- strandwal, al dan niet met duinen
- deels afgegraven strandwal (kalkloze top)
- deels afgegraven strandwal (kalkrijke top)
- ingesloten strandvlakte, afgedekt met kwelderafzettingen, Hollandveen en verstoven duinzand
- ingesloten strandvlakte, mogelijk overgang naar strandwal
- ingesloten strandvlakte, mogelijk duin- en strandwalresten
- omgespoten gronden of vlakte van getijdeafzettingen

Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied (AWV)

- gebieden met een hoge archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AWV 3)
- gebieden met een middelmatige archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AWV 4)
- gebieden met een middelmatige archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AWV 5)
- gebieden met een lage archeologische verwachting van het Neolithicum t/m de Midden IJzertijd en een middelmatige verwachting vanaf de Late IJzertijd (AWV 6)
- gebieden met een lage archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AWV 7)
- gebieden met een lage archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AWV 8)
- gebieden met een lage archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AWV 9)

Uitsnede archeologische verwachtingkaart

Conclusie

Het bestemmingsplan is haalbaar wat betreft archeologie.

4.3.4 Cultuurhistorie

Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, wordt per 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond, maar ook met waarden boven de grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een bestemmingsplangebied, en daar conclusies aan moeten verbinden voor het bestemmingsplan.

Het beleid met betrekking tot de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en/of ensembles van Lisse is gericht op behoud van het bestaande cultuurhistorische en/of architectonische beeld inclusief behoud van de bestaande maatvoering van het pand of, indien er geen afbreuk van de bestaande cultuurhistorische waarde plaatsvindt, versterking en/of herstel van het oorspronkelijke straat- en gevelbeeld en de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur.

Samengevat zijn enkele aspecten bepalend voor het straat- en gevelbeeld:

- a Bouwmassa: hetgeen zich uit in goot- en bouwhoogtes en kapvormen;
- b Structuur: hetgeen zich uit in parcellering en voorgevelrooilijnen;
- c Detaillering en materiaalgebruik (soort baksteen, dakkapellen, versieringen etc.);
- d Waardevolle groenelementen (zoals laanbeplanting).

In dit bestemmingsplan worden de bestaande karakteristieke panden van architect Paardekooper behouden. De contouren en hoogten van de hoofdmassa's van deze panden zijn op de verbeelding vastgelegd, hetgeen een planologisch-juridische bescherming biedt. Het behoud van deze gebouwen refereert aan de voormalige veiling-functie die hier was gevestigd. Verder wordt met initiatief aangesloten bij de wegenstructuur evenals het traditionele straat- en bebouwingsbeeld (zie paragraaf 2.2).

Conclusie

De cultuurhistorische belangen zijn daarmee beschermd.

4.3.5 Verkeer en parkeren

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren. In het kader van een goede leefbaarheid geldt dat hinder in de omgeving zoveel mogelijk moet worden voorkomen.

Verkeer

Het centrum van Lisse kent een radiale gebiedsontsluiting welke wordt gevormd door een centrumring. Deze bestaat in het oosten uit de Gladiolenstraat en Laan van Rijckevorsel. De Grachtweg is een zijstraat van deze gebiedsontsluitingswegen. Het besluitgebied ligt zeer nabij de aftakking van Grachtweg. Bezoekers van het theater met de auto zullen via deze wegen de bestemming eenvoudig kunnen bereiken. Een alternatieve manier om de centrumring te bereiken verloopt via de Ruishornlaan.

Ook het vrachtverkeer voor wat betreft halen/brengen en bevoorrading van het theater zal gebruik maken van de bestaande ontsluiting. De centrumring van Lisse is welis-

waar druk bezet maar beschikt toch over voldoende capaciteit de extra verkeersbewegingen van het theater op te vangen.

Parkeren

In 2011 is parkeeronderzoek voor Lisse-centrum uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat met name op vrij- en zaterdag en feestdagen sprake is van een parkeertekort en een onevenwichtige verdeling van de parkeerdruk over het centrum. Consequent handhavingsbeleid van de blauwe zone is gewenst. Om in de toekomst te beschikken over een goed functionerend parkeersysteem is een aantal maatregelen nodig, zoals het uitbreiden van de parkeer capaciteit, het invoeren en handhaven van een vorm van parkeerregulering, het onderhouden van het parkeerverwijssysteem, particuliere parkeerterreinen en nieuwe ontwikkelingen toetsen aan de CROW-richtlijnen. In het door de raad vastgestelde document 'verkeerscirculatieplan Lisse 2006-2016 staat het volgende: In het eindbeeld is er aanvullende parkeer capaciteit gerealiseerd in het zuidelijk deel van het centrum.

Voor de uitwerking van de voorziene parkeer capaciteit moet per ontwikkeling een nadere parkeerstudie worden uitgevoerd waarin onderzoek plaatsvindt naar de benodigde capaciteit in relatie tot de toekomstige vraag en menging van functies (bewoners, winkelen, woon-werk) en scenario's voor de exploitatie.

Aangezien dit plan voorziet in een nieuwe situatie, zal moeten worden voorzien in voldoende parkeer capaciteit. Het theater en de woningen die in een later stadium worden gebouwd worden hier in één parkeerberekening behandeld. Uitgangspunt is dat als gevolg van de gehele ontwikkeling er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid in, op of onder het plangebied waar de ontwikkeling zich afspeelt (op 'eigen terrein'). Hiermee wordt voorkomen dat de parkeerdruk op de openbare ruimte verder toeneemt.

Hierbij wordt gewerkt van de richtlijnen CROW-parkeercijfers (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, CROW, 2004).

De parkeerbehoefte is als volgt:

typologie	%	aantal	categorie	p. norm	pp. benodigd
Eengezinswoningen:					
rijwoning lisbloemstraat	22%	12	midden	1,40	16,8
renovatie woning	2%	1	duur	1,60	1,6
rijwoning tulpenstraat	15%	8	midden	1,40	11,2
rijwoning grachtweg	5%	3	duur	1,60	4,8
subtotaal	44%	24			34,4
Meergezinswoningen					
app. molenstr.	27%	15	sociaal	1,25	18,8
app. grachtw.	5%	3	goedkoop	1,25	3,8
app. grachtw.	11%	6	goedkoop	1,25	7,5
app. poort / lisbloemstr.	13%	7	sociaal	1,25	8,8
subtotaal	56%	31			38,8
theater		216	zitplaats	0,25	54,0
horeca		200	m2	0,05	10,0
totaal:	100%	55 won.			137,2
					138
BALANS					

De parkeer capaciteit in het plangebied bedraagt:

parkeren aanwezig in tekening				
		rekenen als		verschil
openbaar Tulpenstraat	11	1,0	11	
openbaar Lisbloemstraat	13	1,0	13	
openbaar op het voorterrein Grachtweg	26	1,0	26	
openbaar op het binnenterrein	50	1,0	50	
prive op het binnenterrein	11	0,8	9	
prive onder het appartementen gebouw	10	0,8	8	
				117
garage met enkele oprit tulpenstraat	1	1,0	1	
parkeren bestaande bewoners	-13	1,0	-13	
uitbreiding havengebied	20	1,0	20	
				125

* In deze berekening is voor de parkeerbalans geen rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de bestaande woningen in de Lisbloemstraat en Tulpenstraat. Deze bewoners maken momenteel ten dele gebruik van de parkeervoorzieningen aan de zijde van het CNB-terrein. De capaciteit is dus feitelijk kleiner. Het is realistisch om 13 parkeerplaatsen (10 won.x1,25=13 p.p.) toe te kennen aan deze bewoners en de capaciteit met 13 parkeerplaatsen te verlagen.

Omdat niet alle plaatsen de hele dag evenveel worden benut is er gewerkt met aanwezigheidspercentages. Hierbij wordt per functie bekeken hoeveel plaatsen er benodigd zijn per dagdeel. De zwaarst benutte periode is daarna maatgevend.

Aanwezigheidspercentage							
Categorie	werkdag			koop avond	zaterdag		zondag middag
	overdag	middag	avond		middag	avond	
woningen	50%	60%	100%	90%	60%	60%	70%
theater	15%	30%	90%	90%	60%	100%	60%
horeca	30%	40%	90%	85%	75%	100%	45%
Aanwezigheidsgetallen							
Categorie	werkdag			koop avond	zaterdag		zondag middag
	overdag	middag	avond		middag	avond	
woningen	74	37	44	74	67	44	52
theater	54	8	16	49	49	32	32
horeca	10	3	4	9	8	10	5
totaal	138	48	65	132	84	108	89

Parkeerbalans	
Parkeren benodigd:	132
Parkeren aanwezig:	125
	<u> </u>
	-7

Uit de parkeerbalans blijkt dat de werkdag avond maatgevend is voor de parkeervraag. Er is behoefte aan 132 parkeerplaatsen. In de parkeerberekening is nog uitgegaan van 125 parkeerplaatsen echter zullen in het havengebied nog zeven extra plaatsen worden gerealiseerd waarmee de parkeerbalans sluitend wordt gemaakt.

Conclusie parkeerbalans

Maatgevend is de werkdagavond met een parkeerbehoefte van 132 parkeerplaatsen. In de actualisatie parkeervraag voor de parkeersituatie Centrum Lisse 2011 dd. 23.01.2012, is rekening gehouden met 20 te creëren parkeerplaatsen voor de CNB ontwikkeling in het Havengebied. Met een parkeervraag van 132 parkeerplaatsen en een capaciteit van dan 125 parkeerplaatsen (105 binnen plangebied+ 20 uitbreiding Havengebied) zijn er nog een tekort van 7 parkeerplaatsen. Er zullen 7 extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden bij de herindeling van het Havengebied. De navolgende maatgevende periode is dan de koopavond. Met een parkeervraag van 124 parkeerplaatsen en een capaciteit van 125 parkeerplaatsen (105 binnen plangrens + 20 uitbreiding Havengebied) zijn er voldoende parkeerplaatsen.

Fietsparkeren

Op grond van de CROW-norm wordt er uitgegaan van de volgende kerngetallen. Bewoners parkeren in de bergingen, deze plaatsen zijn daarom niet meegerekend. Voor een fietsparkeerplek is de volgende maat van 2,0 x 0,45 uitgangspunt. Op het theaterplein zal een fietsenberging worden gerealiseerd om voldoende parkeerplaatsen te realiseren.

Conclusie

Conclusie is dat, gelet op bovenstaande, het plan haalbaar is wat betreft verkeer en parkeren.

4.4 Economische uitvoerbaarheid

Wettelijk kader

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

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 art. 6.12 lid 1 Wro jo. art. 6.12 lid 2 sub a t/m c Wro, 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).

Beoordeling en conclusie

Financiële uitvoerbaarheid

De realisatie van nieuwe woningen en een theater wordt op deze locatie in Lisse geacht financieel uitvoerbaar te zijn.

Kostenverhaal

Het plan betreft een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro. Bij overeenkomst wordt het kostenverhaalaspect geregeld. In de overeenkomst worden tevens de afspraken ten aanzien van de sociale woningbouw geregeld. De overeenkomst is afgesloten. Het kostenverhaal is met de overeenkomst anderszins verzekerd; er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De gemeente ontwikkelt risicodragend het theater. Voor het dekken van de kapitaallasten verbonden aan deze investering zijn op basis van een bouwkostenraming structureel gelden binnen het budget voor het accommodatiebeleid vrijgemaakt. Daarmee is de dekking gewaarborgd. De gronden onder het theater zijn en blijven eigendom van de gemeente. De boekwaarde is afgedekt binnen de integrale grondexploitatie van de gemeente. Daarnaast zijn de resterende gronden in het gebied verkocht aan Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V. De grondopbrengst is verantwoord binnen de integrale grondexploitatie van de gemeente. De uiteindelijke opbrengst is lager dan de boekwaarde. Het verschil tussen beide bedragen is afgedekt binnen de integrale grondexploitatie.

Conclusie

Het financiële aspect vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planonderdelen

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

Verbeelding

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

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- a Inleidende regels. Het hoofdstuk “inleidende regels” bestaat uit een tweetal artikelen te weten de begrippen en de wijze van meten. In de begripsbepaling worden begrippen waarnodig beschreven om interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet voorkomt in het “normale” spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.
- b Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de planregels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Eerst voor gebouwen, dan voor de overige bouwwerken. Deze worden genoemd ‘*bouwwerken, geen gebouwen zijnde*’, en betreffen de constructies van enig omvang die toch geen gebouw⁹ zijn. Te denken valt aan erf-scheidingen, hekwerken, lichtmasten, speelvoorzieningen, vlaggenmasten, lantaarnpalen, en dergelijke. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- c Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan.

⁹ Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

- d Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regel betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Toelichting

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

5.2 De bestemmingen

In het bestemmingsplan zullen in beginsel de volgende hoofdbestemmingen gehanteerd worden: Verkeer- Verblijfsgebied, Wonen en Cultuur en Ontspanning. Voor het theater (gebouw en buitenruimte) wordt de bestemming Cultuur en Ontspanning opgenomen. Het gebouw is verder met een bouwvlak aangeduid: hierbinnen mag het gebouw aanwezig zijn. Tevens is de maximale goothoogte en/of nokhoogte geregeld.

Voor de te realiseren rijenwoningen en het appartementengebouw geldt de bestemming Wonen. Tevens zijn de maximale goot- en/of nokhoogten opgenomen een en ander op basis van het stedenbouwkundig plan. Er zijn geen bouwvlakken opgenomen om nog enige vrijheid te hebben ten aanzien van de exacte situering van de gebouwen. De contouren van het plan liggen echter door de aanduidingsvlakken met de maximale goothoogten vast.

Erfbebouwing

De erfbebouwingsregeling geldt in beginsel voor grondgebonden woningen en ziet toe op alle voorkomende erfbebouwing, zoals aan- en uitbouwen, schuurtjes, garages en erfscheidingen. De regeling wordt gebaseerd op het nieuwe bestemmingsplan "Centrum". Onder anderen houdt dit in dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 75 m² mag bedragen. Ook worden regels gesteld ten aanzien van de maximale bouwhoogtes.

Gebruik

Het gebruik van de bestemmingen wordt in de regels per bestemming geregeld. Daarnaast zullen in algemene zin bepaalde ongewenste vormen van gebruik expliciet worden uitgesloten. Dit 'gebruiksverbod' geldt dus voor het hele plangebied. Te denken valt aan seksinrichtingen, grote lawaaimakers, etc.. Ondergeschikt aan het wonen mag in het hoofdgebouw aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, daaronder begrepen een Bed&breakfast voorziening. De omvang van de activiteiten is wel gelimiteerd zodat er geen ongewenste ruimtelijke effecten naar de omgeving ontstaat en het niet leidt tot onevenredige parkeeroverlast.

6 Procedure

6.1 Inloopavond en overleg

In het kader van het bestemmingsplan voor het CNB-terrein is er vooroverleg geweest met de overlegpartners. Tevens is er 4 juli jl. een inloopavond voor bewoners geweest. De resultaten van de inloopavond en het wettelijk vooroverleg, alsmede het antwoord van de gemeente op de ingekomen reacties, zijn als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Daar waar de overlegreacties leiden tot aanpassingen in het plan wordt dat aangegeven in de nota en is dit verwerkt in het bestemmingsplan.

6.2 Zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de reactie van de gemeente hierop, opgenomen.