

Bestemmingsplan Havenkwartier Lisse

Toelichting

NL.IMRO.0553bpchavenkwartier-vax1

Opdrachtgever: Provast

Versienummer: **3.0 Vastgesteld**

Datum: 26 oktober 2017

Auteur: drs. I. M. Dias/A. van Dam/mr. A.B. Groeneveld

Controle: drs. ing. E. Scheer

Paraaf: ES

## COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer  
085 – 744 08 38  
085 – 744 08 37

| Inhoudsopgave   | pagina |
|---|--------|
| 1 Inleiding.....  | 5      |
| 1.1 Aanleiding.....   | 5      |
| 1.2 Ligging en begrenzing.....  | 5      |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan.....                                       | 6      |
| 2 Beschrijving van het plan.....  | 9      |
| 2.1 Ontstaansgeschiedenis.....  | 9      |
| 2.2 Omgeving en huidig gebruik.....                                     | 9      |
| 2.3 Projectbeschrijving.....  | 10     |
| 2.3.1 Ruimtelijk en functioneel programma.....                          | 10     |
| 2.3.2 Stedenbouw.....   | 11     |
| 2.3.3 Openbare ruimte.....  | 13     |
| 2.3.4 Relatie bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.....               | 13     |
| 3 Beleid.....   | 17     |
| 3.1 Rijksbeleid.....  | 17     |
| 3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....         | 17     |
| 3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....                      | 17     |
| 3.2 Provinciaal beleid.....   | 19     |
| 3.3 Regionaal beleid.....   | 21     |
| 3.3.1 Ruimtelijk Perspectief 2030 Noordwijkerhout, Lisse, Hillegom..... | 21     |
| 3.3.3 Regionale woonagenda Holland Rijnland (december 2014).....        | 22     |
| 3.3.4 Bestuurlijk Kader Externe Veiligheid Holland Rijnland.....        | 24     |
| 3.4 Gemeentelijk beleid.....  | 25     |
| 3.4.1 Toekomstvisie Lisse 2020 (2009).....                              | 25     |
| 3.4.2 Structuurvisie Lisse (2011).....                                  | 25     |
| 3.4.3 Goed wonen op Lis.....  | 26     |
| 3.4.4 Welstandsnota (2012).....   | 28     |
| 4 Ruimte.....   | 30     |
| 4.1 Verkeer en parkeren.....  | 30     |
| 4.1.1 Ontsluiting.....  | 30     |
| 4.1.2 Verkeersaantrekkende werking.....                                 | 30     |
| 4.1.3 Parkeren.....   | 31     |
| 4.2 Planologie.....   | 36     |
| 4.3 Archeologie en cultuurhistorie.....                                 | 37     |
| 4.3.1 Archeologie.....  | 37     |
| 4.3.2 Cultuurhistorie.....  | 39     |
| 4.4 Water.....  | 39     |
| 5 Milieu.....   | 41     |
| 5.1 Bedrijven en milieuzonering.....                                    | 41     |
| 5.2 Bodem.....  | 46     |
| 5.3 Ecologie.....   | 48     |
| 5.4 Externe veiligheid.....   | 49     |
| 5.5 Geluid.....   | 51     |
| 5.6 Luchtkwaliteit.....   | 52     |
| 5.7 M.e.r.-beoordeling.....   | 54     |
| 6 Juridische paragraaf.....   | 56     |
| 6.1 Inleiding.....  | 56     |
| 6.2 Opzet van de planregels.....  | 56     |
| 6.3 Handhaving.....   | 57     |

|     |                                       |    |
|-----|---------------------------------------|----|
| 7   | Uitvoerbaarheid.....                  | 58 |
| 7.1 | Financiële uitvoerbaarheid.....       | 58 |
| 7.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... | 58 |

## Bijlagen

|     |  |  |
|-----|--|--|
| 1   | Onderzoeken  |  |
| 1.1 | Parkeeronderzoek, Goudappel Coffeng april 2017                       |  |
| 1.2 | Geluidsonderzoek Persoon/J&F/Zandvliet, Peutz 2017                   |  |
| 1.3 | Geuronderzoek Persoon, Peutz 2017 (incl. geuronderzoek 2016)         |  |
| 1.4 | Bodemonderzoek, IDDS 2017 (incl. onderzoeken uit 2005, 2015 en 2016) |  |
| 1.5 | Natuurtoets, Groenteam september 2015                                |  |
| 1.6 | Ontheffing flora en fauna december 2015                              |  |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De voormalige veilinghallen van Hobaho staan al jaren leeg. Door sloop van deze hallen en nieuwbouw van met name woningbouw krijgt dit deel van het centrum van Lisse een grote kwaliteitsimpuls. Provast is voornemens de gronden behorende bij de voormalige Hobaho veiling in Lisse te herontwikkelen tot woningbouw. De Hobaho veiling is enkele jaren geleden verplaatst en er zijn diverse plannen gepresenteerd voor deze locatie.

De gemeenteraad van Lisse heeft in oktober 2014 een ruimtelijk kader vastgesteld waaraan de ontwikkeling van dit plangebied moet voldoen. Hiervoor is een bestemmingsplan opgesteld dat op 21 april 2016 door de gemeenteraad van Lisse is vastgesteld. Na een beroepsprocedure heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 16 november 2016 bepaald dat de motivering voor de systematiek van bedrijven en milieuzonering en parkeren ontoereikend was. In 2017 is een nieuw bestemmingsplan opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken. Het plan is inhoudelijk gewijzigd waarbij de zorgwoonunits vervangen zijn door 7 grachtwoningen. Om dit nieuwe plan te kunnen realiseren is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

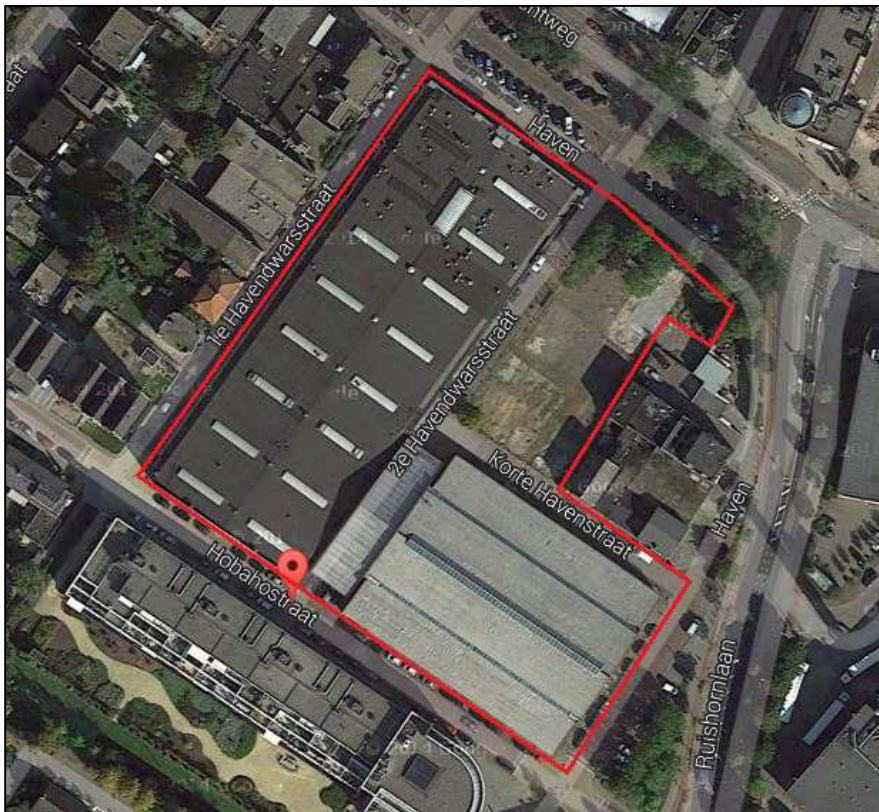
## 1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied maakt onderdeel uit van het centrumgebied van Lisse. Het winkelgebied van Lisse ligt ten noorden van de planlocatie. Het plangebied zelf wordt omringd door woningen, kantoren en bedrijvigheid. Het plangebied wordt omgrensd door de 1<sup>e</sup> Havendwarsstraat aan de westkant, de Hobahostraat aan de zuidkant, de Ruishornlaan (en Haven), samen met de bedrijvigheid aan de oostkant en de Haven (en Grachtweg) aan de Noordkant.

figuur 1.1: globale ligging plangebied te Lisse



figuur 1.2: plangebied ingezoomd

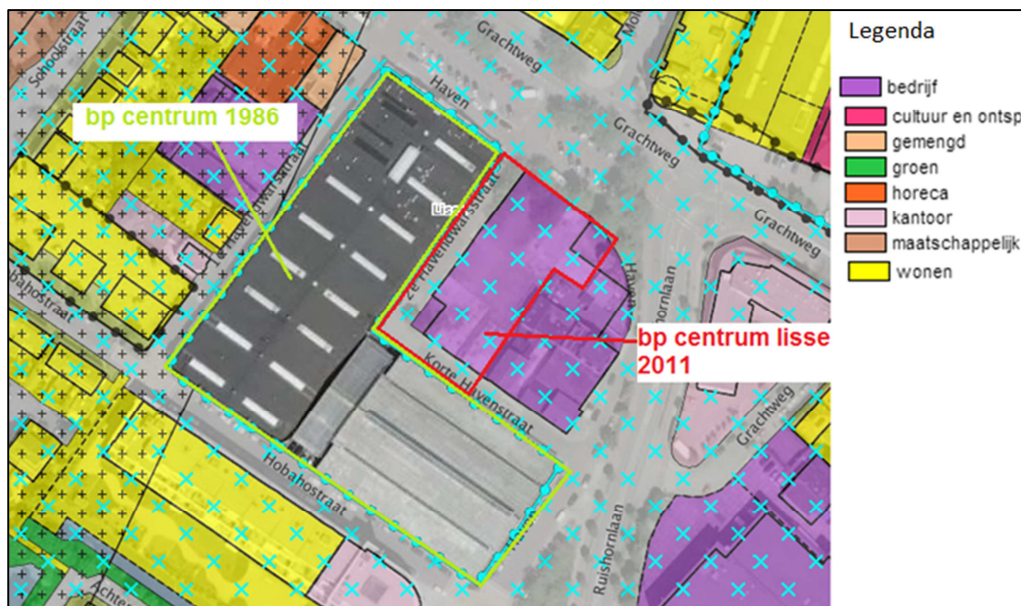


### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden behorende bij de ontwikkeling van het voorliggende plan vallen binnen twee vigerende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan Centrum Lisse 2011; op 29 november 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Lisse;
- bestemmingsplan Centrum 1986; op 23 april 1987 vastgesteld door de gemeenteraad van Lisse en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 24 november 1987.

figuur 1.3: vigerende bestemmingsplannen



### Centrum Lisse 2011

De gronden hebben hier de bestemming Bedrijf en Verkeer.

De voor **Bedrijf** aangewezen gronden zijn hier bestemd voor:

- bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- er plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – B2': bedrijven uit ten hoogste categorie B2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- uitsluitend een nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- maximaal het bestaande aantal bedrijfswoningen per bestemmingsvlak;
- een zendmast ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvanginstallatie';
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

Het bouwvlak mag voor 60% bebouwd worden en de maximale goothoogte is 6 meter.

De voor **Verkeer** aangewezen gronden zijn hier bestemd voor:

- wegen met een functie voor doorgaand verkeer, waaronder tevens begrepen opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden waarbij het aantal rijstroken maximaal 2 bedraagt exclusief opstelstroken;
- het laden en lossen;
- het uitstallen van goederen;
- nutsvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'garage' tevens voor garages en bergplaatsen ten behoeve van de woningen;
- ongebouwde terrassen;
- bestaande gebouwde terrassen en bestaande overkappingen;
- markten;
- ambulante handel;
- een kiosk en een muziektent ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – kiosk';

- I. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, kunstobjecten, speelvoorzieningen, reclame-uitingen en water.

De geprojecteerde woningbouw is deels gesitueerd op de bestemmingen Verkeer en Bedrijf en daarmee strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplan.

### Centrum 1986

figuur 1.4: uitsnede bestemmingsplan Centrum 1986



De gronden gelegen binnen het bestemmingsplan Centrum 1986 zijn bestemd voor **Bedrijven**. Hieronder worden de belangrijkste regels weergegeven:

De gronden op de kaart aangewezen voor bedrijven (B), zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijven:

- a. ter plaatse van de aanduiding BII: bedrijven vallende onder de categorieën 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding BIII: bedrijven vallende onder de categorieën 1, 2 en 3 van de Staat van Inrichtingen;
- c. ...
- ...

De gronden hebben de aanduiding BIII waar gebouwd mag worden tot 7 meter hoog.

Ook hiervoor geldt dat de geprojecteerde woningen strijdig zijn met de vigerende bedrijfsbestemming.



## 2 Beschrijving van het plan

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis<sup>1</sup>

De projectlocatie met daarop de voormalige Veilinghallen van de Hobaho, 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.

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 tot groenten en allerlei andere artikelen.

Na de Tweede Wereldoorlog kwam de sector opnieuw tot bloei, onder meer door de introductie van de in- en verkoop van bloembollen die 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.

### 2.2 Omgeving en huidig gebruik

De huidige Hobahohallen liggen ingeklemd tussen de appartementen aan de Hobabostraat aan de zuidkant, de gemengde functies (woningen, kantoor, horeca en bedrijven) in de 1<sup>e</sup> Havenwarsstraat aan de westkant, het parkeerterrein aan de Haven ten noorden van de gebouwen en de bestaande bedrijven aan de Haven en drukke doorgaande weg Ruishornlaan aan de oostkant. De Hobahohallen worden niet meer gebruikt ten behoeve van de veilingactiviteiten en staan op dit moment leeg. De omgeving kan daarom getypeerd worden als een 'gemengd gebied', waarin een diversiteit aan functies aanwezig is. Direct naast woningen komen andere functies in de omgeving voor zoals horeca, kantoren en bedrijven. Zie onderstaand figuur voor omliggende functies.

1 \_\_\_\_\_

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

figuur 2.1. Uitsnede bestemmingsplankaart met omliggende functies (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



## 2.3 Projectbeschrijving

### 2.3.1 Ruimtelijk en functioneel programma

Het woningbouwplan Havenkwartier is onder te verdelen in drie ruimtelijke kavels. Aan de kant van het centrum van Lisse, gelegen aan de Haven, worden zeven eengezins grachtwoningen en 21 appartementen in de vrije sector gerealiseerd. Het appartementencomplex betreft een gebouw van vier bouwlagen op een halfverdiepte parkeergarage.

figuur 2.2: impressie van het bouwplan



Het middengebied bestaat volledig uit grondgebonden rijwoningen, waarbij de 2<sup>e</sup> Havendwarsstraat aan beide kanten begeleid wordt door 29 aaneengesloten woningen (rijwoningen) en waar aan de 1<sup>e</sup> Havendwarsstraat in totaal 8 twee aaneengesloten (twee-onder-één-kap) woningen gerealiseerd worden. Deze woningen bestaan uit drie bouwlagen. Het parkeren vindt plaats op het maaiveld.

In de zuidoostelijke hoek wordt een appartementencomplex gerealiseerd in de sociale sector. Woningcorporatie Stek zal deze woningen gaan beheren. Het betreft hier in totaal 46 huurappartementen. Het gebouw bestaat uit zes bouwlagen. Dit appartementencomplex wordt reeds gerealiseerd doordat uitvoering wordt gegeven aan de onherroepelijke omgevingsvergunning. Doordat het appartementencomplex deel uit maakt van het gehele plan, wordt dit meegenomen in het bestemmingsplan. In totaal worden er 111 zelfstandige woningen gerealiseerd.

### **2.3.2 Stedenbouw**

Het huidige Hobahoterrein is geheel bebouwd met hallen waar vroeger de bollenveilingen plaatsvonden. De randen van het gebied worden in het noorden gemarkeerd door de Haven/Grachtweg dat gedomineerd wordt door een parkeerplaats en ontsluiting voor het (historisch) centrum, dit gebied wordt in het eerste halfjaar van 2017 heringericht. Ten westen ligt de 1<sup>e</sup> Havendwarsstraat en ten zuiden de Hobahostraat. Beiden worden overwegend gekenmerkt door woningbouw. De 1<sup>e</sup> Havendwarsstraat kent een gefragmenteerde kleinschalige bouw en ten zuiden van de Hobahostraat ligt een groot woonblok met op de begane grond openbare functies (kantoor/dienstverlening) met daarboven 3 lagen wonen. Ten oosten ligt de Ruishornlaan, een ontsluitingsader van Lisse waar in het derde kwartaal van 2017 gestart wordt met de realisatie van de nieuwe R-Net halte en het aanpassen van het wegprofiel op de nieuwe busverbinding.

Binnen het centrumgebied van Lisse vormt het veilingcomplex een relatief grootschalig ruimtelijk geheel dat zich tevens in functie en gebruik onderscheidt van zijn omgeving. Aan de bebouwing zelf kan weinig ruimtelijke betekenis worden toegekend. De Hobaho-locatie ligt op een in ruimtelijk opzicht strategische plaats tussen het centrumgebied van Lisse en de woonwijk Poelpolder.

Het ruimtelijk beeld van de Haven en de 1<sup>e</sup> Havendwarsstraat, waar ook woonbebouwing voorkomt, wordt duidelijk beïnvloed door de gedateerde bedrijfsbebouwing van de Hobaho.

In het nieuwe stedenbouwkundig plan ondergaat het gebied een gedaanteverwisseling. De grootschalige hal wordt vervangen door een nieuwe woonbuurt en sluit hierbij aan bij de directe omgeving. Dit betekent dat er minder oppervlak wordt bebouwd met kleinschaliger gebouwen en dat er meer ruimte ontstaat: privé buitenruimte zoals tuinen, maar ook openbare ruimte die onderdeel wordt van het plaatselijke stedelijke weefsel.

figuur 2.3: stedenbouwkundige verkaveling Havenkwartier (bron: Provast, 20 april 2017)



Het plan heeft interactie tussen mensen in de openbare ruimte als uitgangspunt. Door 'het krimpen van de openbare ruimte' ontstaan condities waardoor mensen elkaar tegenkomen.

Het hart van 't Nieuwe Havenkwartier wordt gevormd door de 2<sup>e</sup> Havendwarsstraat. De ruimte wordt hier gevormd door woningen die de straat omsluiten. De straat begint smal, om door verspringende voorgevels van de huizen steeds breder te worden zodat er een brede ruimte in het midden ontstaat, om vervolgens middels verspringingen weer smal te eindigen. De straat krijgt hierdoor een besloten karakter; er ontstaat een ruimte die niet alleen geschikt is voor beweging, maar ook voor verblijf. Vanuit deze straat is er ook doorzicht naar de doorgang tussen het appartementencomplex en de grachtwoningen die aan de Haven staan. Deze gebouwen vormen de stedelijke wand van het plein aan de Haven. De bouwblokken zijn geleed in verschillende verticale bouwdelen met elk een eigen architectonische vocabulaire, ordening, materiaal en kleur. De reeks van gevelvlakken vormt een aangenaam gevarieerd beeld, aansluitend bij de perceelsgewijze korrel van de overige wanden van het plein.

Het appartementengebouw op de hoek van de Hobahoststraat ten behoeve van woningcorporatie Stek staat daarentegen los in de stedelijke structuur. Het gebouw is 6 lagen hoog en markeert de entree van de buurt vanaf de doorgaande weg de Ruishornlaan.

figuur 2.4: vogelvucht impressie nieuwbouw, gezien vanuit zuidelijke richting (bron: Single Frame, maart 2017)



### 2.3.3 Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte in het stedenbouwkundig plan sluit aan bij de directe omgeving. Uitgangspunt is een openbare ruimte met hoogwaardige materialen die lang mee gaan en mooi verouderen. Rode klinkers en bomen maken de sfeer. Er zal gestreefd worden naar het zoveel als mogelijk beperken van obstakels in de openbare ruimte.

In de openbare ruimte zijn bomen en groen belangrijke middelen die dienen om te voorkomen dat geparkeerde auto's het straatbeeld domineren. De parkeernorm gaat uit van de maximale situatie waarbij lang niet alle parkeerplaatsen de hele dag bezet zullen zijn. Daarnaast zullen de parkeerplaatsen zoveel mogelijk gecentreerd worden zodat er ook parkeervrije plekken ontstaan.

### 2.3.4 Relatie bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

Het bestemmingsplan vormt een juridische verankering van het stedenbouwkundig plan inclusief een toelichting op de planvorming. Het stedenbouwkundig plan is het gewenste eindbeeld voor de ontwikkeling. Naast het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat door de gemeenteraad is vastgesteld door de raad in september 2015 als onderdeel van de Welstandsnota. Dat document zal fungeren als welstandstoetsingskader voor de vergunningsaanvragen voor deze locatie.

figuur 2.5: impressie architectuur twee-onder-een-kappers (bron: Single Frame, maart 2017)



figuur 2.6: impressie architectuur rijwoningen (bron: Single Frame, maart 2017)



figuur 2.7: vogelvlucht impressie gezien vanaf de noordwest zijde (bron: Single Frame, maart 2017)



figuur 2.8: impressie grachtwoningen (bron: KVDK Architecten, 10 maart 2017)



figuur 2.9: impressie grachtwoningen (bron: KVDK Architecten, 20 april 2017)





## 3 Beleid

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

#### 3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Geen van deze nationale belangen zijn van toepassing op dit project en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.

### 3.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

#### Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- **bestaand stedelijk gebied:** bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- **stedelijke ontwikkeling:** ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst van de leden 2 en 3 luidt:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
  - a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
  - b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
  - c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.
- lid 3: Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

#### Toelichting op gebruik

In de toelichting op de wijziging van art 3.1.6. is de wijziging gemotiveerd: "Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimte vragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt".

In voorliggend geval is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarbij de huidige bedrijfshallen worden vervangen door woningen. De tredes van de Ladder dienen doorlopen te worden. In de eerste trede dient de actuele regionale behoefte aangetoond te worden. Hierbij gaat het om zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte. De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de woningbouwafspraken die op provinciaal en regionaal niveau zijn gemaakt. De kwalitatieve behoefte wordt mede bepaald door de gemeentelijke woonvisie. In de volgende paragrafen komt het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid aan de orde, die de input vormen voor de actuele behoefte. Daarna wordt in hoofdstuk 4 (paragraaf 4.2) uitgebreid ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Wel kan hier alvast geconcludeerd worden dat het voorliggende woningbouwplan past in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Ook is sprake van een behoefte die binnenstedelijk ingevuld wordt: er is hier immers sprake van een binnenstedelijke herstructurering. Er wordt hiermee voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014

De Actualisering 2016 van de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) is op 14 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten en op 12 januari 2017 in werking getreden. Hiermee zijn wijzigingen doorgevoerd in de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma ruimte, de Verordening ruimte 2014 en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. De Actualisering 2016 heeft betrekking op onder meer strandbebouwing, de 3 ha-kaart en de actualisering van de regionale visies voor wonen en kantoren.

De Verordening ruimte 2014 stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. Dit geldt onder andere voor de onderwerpen wonen en horeca. Om die reden wordt de Verordening ruimte 2014 hier niet nader toegelicht.

De VRM biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. Dat geeft houvast voor andere ruimtelijke plannen en voor investeringen in ruimte en netwerk. Het geeft ook duidelijkheid over de randvoorwaarden die de provincie daaraan stelt. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

In onderhavig project zijn met name het eerste en het derde thema van belang. Hieronder worden beide thema's nader toegelicht.

#### **Thema 1: Beter benutten en opwaarderen van wat er is**

Zowel de ruimte als het publieke investeringskapitaal is schaars. Daarnaast is de maatschappelijke en economische vraag naar woon- en werkmilieus veranderd. In zo'n situatie ligt het voor de hand om niet meteen de toevlucht te nemen tot nieuwe stedelijke uitbreidingen of nieuwe natuur- en recreatiegebieden, als zich in vervolg op bestaande investeringsprogramma's nieuwe opgaven aandienen. Beter is om eerst te kijken naar wat er al is, en of dat beter benut of opgewaardeerd kan worden.

De bestaande steden, dorpen, landschappen en infrastructuurnetwerken bieden goede kansen om de capaciteit van de netwerken beter te benutten en, in samenhang daarmee, het ruimtegebruik te intensiveren. Geleidelijke verandering van stedelijke functies (via herstructurering, herbesteding of nieuwe programmering) kan bijdragen aan het benutten van nog

ongebruikte capaciteit. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik. Een effect daarvan is dat functies en activiteiten beter met elkaar in verband worden gebracht. Bestaande netwerken, gebieden of complexen kunnen door gerichte investeringen hun waarde houden of verhogen zonder in oppervlakte uit te breiden. Een goede milieukwaliteit (lucht, geluid, externe veiligheid) en voldoende groen en water in de stad blijven belangrijk om de leefomgevingskwaliteit en het vestigingsklimaat op niveau te houden of te brengen.

### Thema 3: Versterken ruimtelijke kwaliteit

In Zuid-Holland, dat zich onderscheidt door het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Naar zijn aard raakt ruimtelijke kwaliteit zowel alle ruimtelijke ontwikkelingen als de overige rode draden. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving.

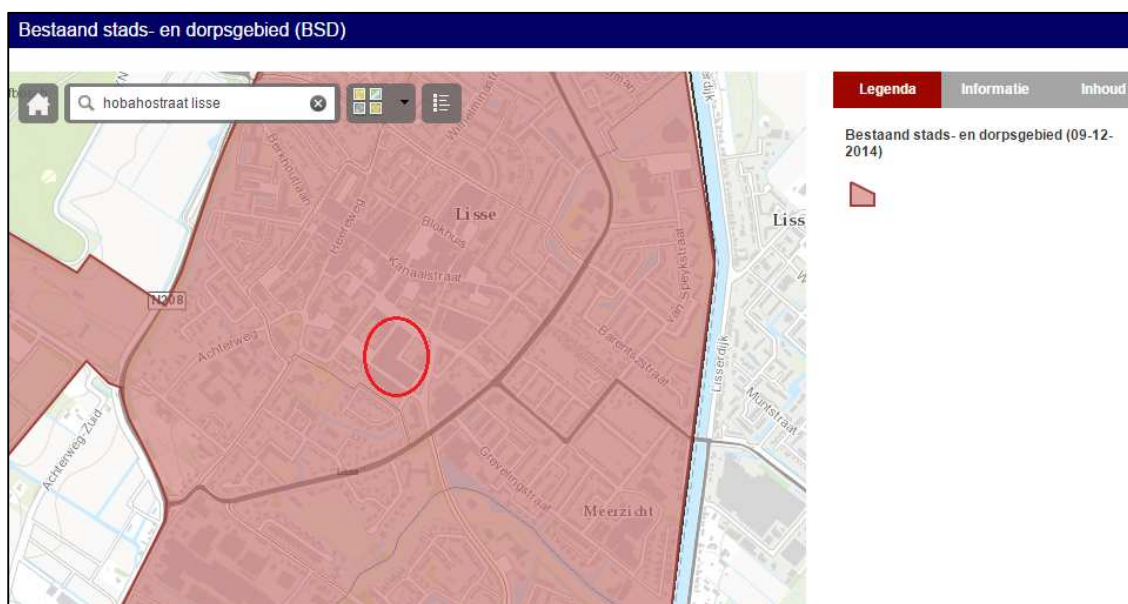
Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren.

De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

### Bestaand stads- en dorpsgebied

De provincie wil het bestaand stads- en dorpsgebied beter benutten. Hieronder wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van bestaand stads- en dorpsgezicht te verbeteren. De projectlocatie is op de kaart rood omlijnd aangegeven. Het gehele projectgebied bevindt zich binnen bestaand stads- en dorpsgebied.

figuur 3.1: Bestaand stads- en dorpsgebied (bron: staatvan.zuid-holland.nl)



### Programma Ruimte

In de VRM is het programma ruimte opgenomen, die de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken beschrijft. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en af-

spraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet. Het Programma ruimte speelt in onderhavig project een belangrijke rol bij de motivatie van de regionale behoefte aan (extra) woningen.

### Woningbehoefteraming

De Zuid-Hollandse Woningbehoefteraming 2016 (WBR2016) is bedoeld als “neutrale” kwantitatieve basis voor het provinciale woningbouwbeleid. Voor elke regio is berekend hoeveel extra woningen er nodig zijn voor het huisvesten van nieuwe huishoudens. Elke drie jaar maakt Zuid-Holland een nieuwe WBR, de vorige raming was WBR2013.

Gemeente Lisse is gelegen binnen de regio Holland Rijnland. Daarbinnen is volgens het WBR2016 in de periode 2015 - 2019 behoefte aan 15.400 nieuwe woningen en in de periode 2020 – 2029 nog eens behoefte aan 13.900 extra woningen. De voorliggende woningbouwontwikkeling draagt bij aan het invullen van deze regionale woningbehoefte.

figuur 3.2: Woningbehoefteraming Holland Rijnland (Programma Ruimte)

| <b>Groei van de woningbehoefte per periode per regio, bron: WBR2016</b> |                  |                  |                  |
|---|------------------|------------------|------------------|
| <b>(Sub-)regio</b>  | <b>2015-2019</b> | <b>2020-2029</b> | <b>2030-2039</b> |
| Holland-Rijnland  | 15.400           | 13.900           | 2.300            |
| SG Haaglanden   | 32.900           | 45.800           | 37.200           |
| SR Rotterdam  | 28.200           | 29.400           | 18.100           |
| Midden-Holland  | 5.600            | 5.900            | 2.000            |
| Alblasserwaard/Vhl.   | 3.000            | 2.400            | 0                |
| Drechtsteden  | 6.400            | 4.900            | 1.300            |
| Hoeksche Waard  | 2.000            | 1.000            | -1.400           |
| Goeree-Overflakkee  | 900              | -200             |                  |
| <b>ZUID-HOLLAND</b>   | <b>94.300</b>    | <b>104.200</b>   | <b>59.100</b>    |

De provincie wil het bestaand stads- en dorpsgezicht beter benutten. Daarnaast is gebleken dat er tot 2029behoefte is aan nieuwe woningen binnen de regio Holland Rijnland. Dat betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd aan voorgenomen ontwikkeling. De realisatie van de woningen is in lijn met de VRM en het Programma Ruimte.

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Ruimtelijk Perspectief 2030 Noordwijkerhout, Lisse, Hillegom

Het Ruimtelijk Perspectief 2030 is de gezamenlijke toekomstvisie van de gemeenten Hillegom, Lisse en Noordwijkerhout (HLN) en in februari 2008 door de betreffende gemeenteraden vastgesteld. In dit document zijn de ruimteclaims van wonen, werken, mobiliteit, Greenport, landschap, natuur, water en recreatie en toerisme geanalyseerd. Op basis hiervan zijn afgewogen ruimtelijke ambities en ontwikkelingen geformuleerd. Het gezamenlijke Ruimtelijk Perspectief vormt de basis voor het opstellen van structuurvisies voor de drie gemeenten binnen het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Tot 2030 hebben de drie HLN-gemeenten, zowel individueel als gezamenlijk, voldoende ruimtelijke capaciteit om binnen de huidige provinciale bebouwingscontouren in de eigen behoefte van in totaal 2.400 woningen te voorzien. Met deze extra woningbouwimpuls zal de HLN-bevolking als totaal waarschijnlijk stabiliseren of licht krimpen. Toch is ook na 2030 een

bescheiden toename van de woningbehoefte te verwachten. Ook hier geldt dat zorgvuldig en met aandacht voor het behoud van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in de kernen dient te worden omgegaan.

### **3.3.2 Regionale structuurvisie Holland Rijnland 2020**

Op 24 juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. Op 28 maart 2012 is door het Algemeen Bestuur ingestemd met de eerste partiële herziening. De Regionale Structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 weer in de regio Holland Rijnland. Deze structuurvisie heeft geen formele juridische status maar is zelf bindend richting alle 15 gemeenten, bijvoorbeeld bij het opstellen van structuurvisies of bestemmingsplannen. Daarnaast biedt het een kader bij toetsing van en inbreng voor provinciale en nationale ruimtelijke plannen zoals de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en nationale Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit.

De gemeenten binnen de regio Holland Rijnland hebben deze visie samen ontwikkeld om gezamenlijk te werken aan de toekomst van de regio. De regio wil op de scharnierplek tussen de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad een gebied zijn waar zij werken aan kwaliteit en waar het goed wonen, werken en recreëren is.

De regio Holland Rijnland biedt een woonomgeving met een diversiteit aan woonmilieus in het hart van de Randstad, met woonlocaties als het duingebied bij Noordwijk en de binnenstad van Leiden. Holland Rijnland wil dit kenmerk benutten en verder uitbouwen, zodat de regio een topwoonregio in de Randstad wordt.

#### **Kernbeslissingen**

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, 20 tot 30 procent), (met als doel om te voorzien in de regionale behoefte). Voor de gemeenten Alphen aan den Rijn, Rijnwoude en Nieuwkoop gelden de afspraken zoals vastgelegd in de Regionale Woonvisie Rijnstreek;
- 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;
- bouwen gedifferentieerde woonmilieus met veel aandacht voor kwaliteit van de leefomgeving.

In de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland wordt aangegeven dat behoefte is aan 40.000 extra woningen. Dit is een hoger aantal dan aangegeven in de WBR2016 van provincie Zuid-Holland. Aangezien de WBR2016 het meest recente beleidsstuk is, wordt er van uitgegaan dat de aantallen naar beneden zijn bijgesteld. In deze WBR2016 wordt uitgegaan van ca. 29.300 extra woningen tot 2029. De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met deze Structuurvisie.

### **3.3.3 Regionale woonagenda Holland Rijnland (december 2014)**

Om goed in te kunnen spelen op de nieuwe omstandigheden hebben de gemeenten in Holland Rijnland deze regionale woonagenda opgesteld. Met de woonagenda willen de gemeenten de woningmarkt versterken. Ook is er een belangrijke koppeling met het ruimtelijk beleid, zoals dat is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en (inter)gemeentelijke structuurvisies. Deze agenda vervangt de vorige regionale woonvisie uit 2009. De regionale woonagenda wordt in 2017 geactualiseerd.

Deze woonagenda richt zich op een beperkt aantal thema's die regionaal van belang zijn. De gewenste ontwikkelingsrichting wordt op hoofdlijnen aangegeven. Het is een leidraad zodat

de gemeenten binnen Holland Rijnland optimaal kunnen werken aan de versterking van de regionale woningmarkt. Ook is deze agenda de basis voor verantwoording van bestemmingsplannen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen. Gemeenten hoeven plannen die zijn afgestemd binnen deze agenda niet afzonderlijk te rechtvaardigen aan de provincie, regio of buurgemeenten. Nut en noodzaak zijn dan al aangetoond.

### Verwachte groei

De regio Holland Rijnland kent de komende jaren een groei van de woningbehoefte door toename van het aantal huishoudens en inwoners. De grootste groei van de woningbehoefte vindt plaats in West; kleinere groei vindt plaats in de subregio's Noord en Oost. De gemeente Lisse behoort samen met Hillegom, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen tot de subregio Noord. In de regionale woonagenda is nog uitgegaan van de WBR2013. Inmiddels is de WBR2016 vastgesteld. De cijfers van de meeste recente WBR zullen dan ook weergegeven worden in onderstaande tabel.

figuur 3.3: cijfers WBR 2016

| Regio            | Subregio                 | Gemeente              | 2015 t/m 2019 |              | 2020 t/m 2024 |            | 2025 t/m 2029 |             | 2030 t/m 2034 |             | 2035 t/m 2039 |              | Eindtotaal    |              |
|------------------|--------------------------|-----------------------|---------------|--------------|---------------|------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                  |                          |                       | WBR           | BP           | WBR           | BP         | WBR           | BP          | WBR           | BP          | WBR           | BP           | WBR           | BP           |
|                  | <b>Totaal regio</b>      |                       | 937           | 905          | 525           | 357        | -408          | 313         | -19           | 27          | -212          | -173         | 1.629         | 1.429        |
| Hoeksche Waard   | Hoeksche Waard           | Binnenmaas            | 749           | 637          | 419           | 285        | -238          | 119         | 35            | 17          | -131          | -136         | 1.310         | 923          |
|                  |                          | Cromstrijen           | 223           | 306          | 57            | 177        | -93           | 296         | -137          | 152         | -252          | -34          | -302          | 897          |
|                  |                          | Korendijk             | 290           | 390          | 82            | 2          | 12            | -32         | -17           | -54         | -100          | -153         | 297           | 153          |
|                  |                          | Oud-Beijerland        | 562           | 467          | 268           | 104        | 23            | -19         | -188          | -225        | -228          | -334         | 437           | -7           |
|                  |                          | Strijen               | 203           | 285          | 82            | 129        | -102          | 83          | -154          | 5           | -240          | -77          | -211          | 405          |
|                  |                          | <b>Totaal subre..</b> | <b>2.027</b>  | <b>2.085</b> | <b>908</b>    | <b>699</b> | <b>78</b>     | <b>427</b>  | <b>-481</b>   | <b>-105</b> | <b>-951</b>   | <b>-734</b>  | <b>1.601</b>  | <b>2.371</b> |
|                  | <b>Totaal regio</b>      |                       | 2.027         | 2.085        | 908           | 699        | 78            | 427         | -481          | -105        | -951          | -734         | 1.601         | 2.371        |
| Holland Rijnland | Holland Rijnland - Noord | Hillegom              | 443           | 714          | 226           | 439        | 200           | 316         | -40           | 25          | -151          | -98          | 678           | 1.396        |
|                  |                          | <b>Lisse</b>          | <b>610</b>    | <b>1.198</b> | <b>349</b>    | <b>804</b> | <b>150</b>    | <b>177</b>  | <b>-38</b>    | <b>136</b>  | <b>-103</b>   | <b>34</b>    | <b>968</b>    | <b>2.349</b> |
|                  |                          | Noordwijk             | 783           | 1.539        | 318           | 1.782      | 20            | 674         | -72           | 319         | -316          | -73          | 733           | 4.241        |
|                  |                          | Noordwijkerh..        | 430           | 669          | 134           | 545        | 101           | 419         | 85            | 237         | -52           | 144          | 686           | 2.014        |
|                  |                          | Teylingen             | 823           | 860          | 514           | 942        | 183           | 666         | -54           | 179         | -162          | 162          | 1.304         | 2.809        |
|                  | <b>Totaal subre..</b>    | <b>3.089</b>          | <b>4.980</b>  | <b>1.541</b> | <b>4.512</b>  | <b>654</b> | <b>2.252</b>  | <b>-119</b> | <b>896</b>    | <b>-784</b> | <b>169</b>    | <b>4.381</b> | <b>12.809</b> |              |

In totaal is de woningbehoefte tot en met 2029 vastgesteld op 1.109 woningen in de gemeente Lisse. In de subregio Noord is de woningbehoefte tot en met 2029 vastgesteld op 5.284 woningen in totaal.

### Voorzien in de kwantitatieve behoefte

Binnen Holland Rijnland dient te worden voorzien in bovenstaande kwantitatieve woningbehoefte. In de subregio Noord betekent dit dat er tot en met 2029 5.284 woningen benodigd zijn. Er is in deze regio sprake van een lokale als bovenlokale behoefte.

### Voorzien in de kwalitatieve behoefte

Het aanbod in kwalitatief opzicht moet zo goed mogelijk aangesloten worden op de toekomstige behoefte: de juiste typen woningen op de juiste plaats. Hierbij gaat het om marktkansen per subregio, behoefte aan woonmilieus en bovenregionale opgaven. Voor de subregio Noord geldt dat de marktkansen liggen in de realisatie van eengezinswoningen in het goedkope segment (zowel huur als koop) en appartementen in de goedkopen en dure sector. In de subregio Noord is daarnaast meer behoefte aan stedelijke woonmilieus.

### Klaar maken voor scheiding wonen en zorg

Er dienen voldoende passende woningen (bestaand en nieuw) te zijn voor zorgbehoevenden waaronder ouderen en gehandicapten. Er is een forse toename van ouderen te verwachten (vergrijzing) en daarmee groeit de behoefte aan zorgproof woningen. Er zal een verschuiving plaatsvinden van intramurale naar extramurale zorg. Op dit moment is er een groot tekort aan zorggeschikte woningen.

### Voldoende sociale huurwoningen voor de behoefte

Binnen de regio moet voorzien worden in voldoende sociale huurwoningen voor de behoefte van de sociale doelgroep. Hierbij moet de daadwerkelijke beschikbaarheid van sociale huurwoningen vergroot worden (tegengaan scheefhuur).

Er is, met name in de subregio Noord een tekort aan sociale huurwoningen. In de gehele regio geldt als leidraad dat er bij nieuwbouw minimaal 15% sociale woningbouw gerealiseerd moet worden.

#### **Kansen verzilveren in de vrijesectorhuur**

Vrije sectorhuur is belangrijk voor doorstroming en bedient een deel van de marktbehoefte. De behoefte aan deze vrijesectorhuur is in de regio aan het toenemen. Dit komt onder meer door de vergrijzing en het gebruiksdenken in plaats van het bezitsdenken.

Met voorliggend woningbouwplan wordt ingespeeld op de actiepunten vanuit de regionale woonvisie. Er wordt voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte door in totaal 116 zelfstandige woningen te realiseren tussen 2016 en 2017 (de 46 sociale huurwoningen worden reeds gerealiseerd). Hiermee wordt direct ook voorzien in de kwalitatieve woningbehoefte, door zowel eengezinswoningen als appartementen te realiseren in een stedelijk woonmilieu. Met de realisatie van 46 sociale huurwoningen wordt voor een aanzienlijk deel de behoefte voor dit type bevredigd.

#### **3.3.4 Bestuurlijk Kader Externe Veiligheid Holland Rijnland**

Het bestuurlijk kader is de actualisatie van de Omgevingsvisie externe veiligheid uit 2008. Met dit kader geeft de regio richting aan de uitvoering externe veiligheid in de komende jaren. Dit bestuurlijk kader is gebaseerd op een aantal streefbeelden over veiligheid in de regio in de toekomst. Deze streefbeelden zijn vertaald in een beleidskader en een toetsingkader voor individuele gevallen. Het beleidskader bevat de volgende elementen:

- Beleidsuitgangspunt 1: Regionaal en gemeentelijk wijst men in de structuurvisie bedrijventerreinen aan voor bedrijven met gevaarlijke stoffen (Bevi-bedrijven). Nieuwe bedrijven met gevaarlijke stoffen mogen zich hier vestigen mits de daaruit voortkomende risico's kunnen worden verantwoord. Zo mogelijk worden deze terreinen op afstand van de woongebieden en in de buurt van de hoofdinfrastructuur gesitueerd.
- Beleidsuitgangspunt 2: Bedrijven met gevaarlijke stoffen mogen zich niet vestigen op bedrijventerreinen die daarvoor niet zijn aangewezen. De bestemmingsplannen van deze bedrijventerreinen worden hierop aangepast.
- Beleidsuitgangspunt 3: LPG-tankstations worden geweerd uit woonwijken. Nieuwe LPG-tankstations zijn uitgesloten, bestaande worden verplaatst of gesloten als daar mogelijkheden voor zijn. Deze beperking geldt ook voor LNG.
- Beleidsuitgangspunt 4: Bestaande bedrijven met gevaarlijke stoffen in de gebieden met een gemengde functie of nabij woongebieden mogen hun activiteiten voortzetten. Uitbreiding van hun activiteiten kan alleen als dat kan binnen de grenzen van het gebiedsgerichte beleid en het groepsrisico kan worden verantwoord.
- Beleidsuitgangspunt 5: (beperkt) kwetsbare objecten worden niet gesitueerd op bedrijventerreinen bestemd voor bedrijven met gevaarlijke stoffen.
- Beleidsuitgangspunt 6: Gemeenten nemen een besluit over de routing gevaarlijke stoffen. Gemeenten stellen een routing gevaarlijke stoffen vast als er sprake is van het vervoer van routeplichtige stoffen en er met het oog op de beperking van de risico's sprake is van een duidelijke voorkeursroute.
- Beleidsuitgangspunt 7: Bijzondere kwetsbare objecten worden, indien er sprake is van een significant GR, bij voorkeur buiten de 100% letaliteitszone van gasleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen (rijkswegen, provinciale wegen, de vastgestelde routing) gesitueerd.
- Beleidsuitgangspunt 8: Bedrijven passen de best bestaande technieken toe om risico's te voorkomen. In vergunningverlening en toezicht zal hier in het aandacht aan worden besteed. Deze uitgangspunten zijn de vertaling van het streven wel risicoveroorzakende activiteiten mogelijk te maken, maar er tevens voor te zorgen dat de bevolking wordt beschermd tegen eventuele rampen met gevaarlijke stoffen. De beste



manier om daarvoor te zorgen is dat de bevolking en de risicobronnen voldoende afstand tot elkaar hebben. Het clusteren van bedrijven met gevaarlijke stoffen is daarvoor een goed middel.

In de ontwikkeling van dit bestemmingsplan worden maximaal 111 nieuwe woningen gerealiseerd. De ontwikkeling is niet in strijd met de externe veiligheid zoals omschreven in het regionale beleid. Uit de gemeentelijke risicokaart, die als bijlage bij het bestuurlijk kader is gevoegd, blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en/ of transportroutes in en om het plangebied liggen. De specifieke beoordeling van het aspect externe veiligheid is opgenomen in toelichting paragraaf 5.4.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Toekomstvisie Lisse 2020 (2009)**

In deze visie beschrijft de gemeente het sociaal-economische, toeristische en ruimtelijke gewenste beeld van Lisse in 2020. De toekomstvisie onderscheidt drie hoofddoelstellingen: – bloeiend, bruisend en goede kwaliteit; – ruimte; identiteit, kwaliteit, ontmoeten en verbinden; – economie en toerisme: van Flower Science tot bruisend centrum.

Voor het centrum van Lisse geldt het beleidsvoornemen om hier een bruisend centrum te realiseren. Vanwege de beperkt beschikbare ruimte streeft Lisse ernaar, om zo efficiënt mogelijk om te gaan met de ruimte. Dit kan tevens de levendigheid bevorderen (meer activiteit).

De woningbouwopgave van Lisse dient te worden afgestemd op de regio. In de gemeente Lisse wordt vooral ingezet op het accommoderen van de eigen woningbouwbehoefte en een bescheiden groei. Vanwege de beperkt fysieke uitbreidingsruimte zet Lisse in 2020 vooral in op bijzondere woonvormen. De woningen die worden gebouwd passen verder bij de lokale identiteit en bijzondere kwaliteiten van Lisse. De eigen woningbouwbehoefte wordt in 2020 gekenmerkt door vergrijzing en vergroening. Dit betekent bijzondere eisen aan het woningaanbod: kleinere woningen, betaalbare woningen en woningen in de buurt van voorzieningen.

### **3.4.2 Structuurvisie Lisse (2011)**

Op 15 september 2011 heeft de gemeenteraad van Lisse de structuurvisie 'Vertalen, verbinden en versterken' vastgesteld. De structuurvisie geeft in grote lijnen aan welke ontwikkelingen in Lisse de komende 10 jaar, bestuurlijk gezien, wenselijk zijn. Denk hierbij aan een betere ontsluiting van Lisse of de ontwikkelgebieden zoals het Sportlaangebied of de Hobaho-locatie. De structuurvisie is een wettelijk verplichte ruimtelijke vertaling van die Toekomstvisie. Om tot die vertaling te komen is in de structuurvisie het ruimtelijk kader geschetst en zijn de visie en ambities uit de Toekomstvisie uitgewerkt tot een concreet programma van eisen. Dit is vervat in de structuurvisiekaart.

In de visie positioneert Lisse zich niet alleen als gemeente in de regio Holland Rijnland, maar ook als zelfbewuste zelfstandige gemeente. De structuurvisie borduurt voor een groot gedeelte voort op de reeds bestaande beleidsstukken en benoemt de ontwikkelingen die zich in de afgelopen jaren hebben afgespeeld, als ook de lopende projecten. Daarnaast vormt het een kader voor de opgaven die de gemeente zich voor de komende jaren stelt.

De bebouwingscontour uit de provinciale structuurvisie is als een gegeven beschouwd op de gemeentelijke structuurvisiekaart. De binnen deze contour gelegen ontwikkellocaties bieden voldoende ruimte voor het realiseren van de woningbouwopgave. Dit betekent, dat tot 2020

zo'n 736 woningen gebouwd moeten worden, waarbij de diversiteit in het aanbod vergroot wordt. Vandaar dat wordt ingezet op bijzondere woonvormen in de kern en het buitengebied. Hierbij dient specifiek aandacht besteed te worden aan starters en senioren. Daarnaast dient van deze nieuwbouwwoningen zo'n 30% bestemd te zijn voor de sociale sector. Per ontwikkellocatie wordt een specifiek te realiseren programma en - indien nodig – een stedenbouwkundig masterplan opgesteld. Andere bijzondere woonvormen binnen de rode contouren kunnen ontstaan door hergebruik / herbesteding van bestaande karakteristieke panden en door nieuwbouw in de vorm van lokaal typerende bouwstijlen.

### 3.4.3 Goed wonen op Lis

De gemeente Lisse heeft een eigen woonvisie opgesteld en in samenwerking met Hillegom en Teylingen een woonvisie voor de Bollen-3 opgesteld, namelijk de Woonvisie Lisse 2015 -2020 en de woonvisie Bollen – 3. De lokale woonvisie geeft richting aan het wonen in Lisse. In de visie duidt de gemeente de betekenis van het wonen voor de ontwikkeling van de gemeente. Hierbij wordt specifiek in gegaan op de toekomst van het wonen voor de inwoner in zijn woning en buurt, waarbij invulling wordt gegeven aan begrippen als betaalbaarheid, maatschappelijke ondersteuning, zorg, wijkvoorzieningen, woonmilieus, enzovoorts. Onderdeel van de lokale woonvisie is de regionale woonvisie die samen met de gemeenten Hillegom en Teylingen is opgesteld. Aanleiding voor deze visie is de wens om het woonbeleid van de drie gemeenten op elkaar af te stemmen. Er zijn gelijksoortige woningmarktvraagstukken en onderlinge afstemming leidt tot een grotere slagkracht en eenduidigheid in beleid. De drie gemeenten hebben hun gezamenlijk woonbeleid vastgelegd in een regionale woonvisie.

#### Regionale woonvisie: Bollen – 3

De woningmarkt beperkt zich niet tot gemeentelijke grenzen; het beleid van de ene gemeente kan effect hebben op de woningmarktsituatie in de andere gemeenten. Daarbij geldt, dat de woonopgaven waar de afzonderlijke gemeenten mee te maken hebben, voor een groot deel overeenkomen en deels regionaal te noemen zijn. Om deze reden hebben de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen zich verenigd om hun woonbeleid zo veel mogelijk op elkaar af te stemmen.

De gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen, samen de Bollen-3, maken deel uit van de grotere regio Holland Rijnland.

#### *Beschikbaarheid voor middeninkomens*

In de Bollen-3 is weinig woningaanbod beschikbaar voor huishoudens met een middeninkomen (inkomen tussen € 34.911 en € 44.000, prijspeil 2015). Deze groep huishoudens komt niet meer in aanmerking voor een huurwoning in de sociale huursector. Huurwoningen in de geliberaliseerde sector (vanaf € 710 tot circa € 900, prijspeil 2015) en goedkope koopwoningen tot circa € 187.000 zijn voor deze huishoudens nog haalbaar. Maar dit aanbod is beperkt beschikbaar. De aanwezigheid van dit aanbod kan ook een bijdrage leveren aan de doorstroming, namelijk voor sociale huurders die een inkomensstijging mee gaan maken of al hebben meegemaakt. Er is een verschil in de koopprijs die voor de middeninkomens haalbaar is en de maximale hypotheekruimte. De 'instapprijs' van een eengezinswoning in de regio bedraagt circa € 180.000 à € 190.000 (koopprijs goedkoopste courante eengezinswoning). Onder deze prijs zijn er geen courante koopwoningen te vinden. Hiervoor is een inkomen nodig van minimaal € 44.675 (bron: Rabobank 2015). Juist in de categorie tussen € 145.000 en € 187.000 is daarom aanvullend aanbod nodig, voor de middeninkomens.

De ambitie van de Bollen – 3 luidt dan ook als volgt: *“De Bollen-3 wil een sterke woonregio zijn en voor iedere doelgroep passend woningaanbod bieden. We vergroten het aanbod voor*

*huishoudens met een middeninkomen. Dit zijn huishoudens met een inkomen tussen € 34.911 en € 44.675. Nevendoel is het vergroten van de doorstroming uit de sociale huursector.”*

#### Nieuwbouw

Ten aanzien van nieuwbouw wordt door de Bollen – 3 gekeken naar kwantitatieve- en het kwalitatieve programma nieuwbouw. Voor het kwantitatieve programma nieuwbouw wordt de Woningbehoefteraming (WBR) van de provincie gehanteerd. In de regionale woonvisie is uitgegaan van de WBR 2013. Inmiddels is de WBR geactualiseerd. In onderstaande afbeelding is de huidige WBR weergegeven.

figuur 3.4: Groei van de woningbehoefte per periode per regio (bron: WBR2016)

| Groei van de woningbehoefte per periode per regio, bron: WBR2016 |               |                |               |
|--|---------------|----------------|---------------|
| (Sub-)regio  | 2015-2019     | 2020-2029      | 2030-2039     |
| Holland-Rijnland   | 15.400        | 13.900         | 2.300         |
| SG Haaglanden  | 32.900        | 45.800         | 37.200        |
| SR Rotterdam   | 28.200        | 29.400         | 18.100        |
| Midden-Holland   | 5.600         | 5.900          | 2.000         |
| Alblasserwaard/Vhl.  | 3.000         | 2.400          | 0             |
| Drechtsteden   | 6.400         | 4.900          | 1.300         |
| Hoeksche Waard   | 2.000         | 1.000          | -1.400        |
| Goeree-Overflakkee   | 900           | -200           |               |
| <b>ZUID-HOLLAND</b>  | <b>94.300</b> | <b>104.200</b> | <b>59.100</b> |

In de regio Holland-Rijnland neemt de woningbehoefte in 2020 – 2029 in vergelijking met de woningbehoefte in 2015 – 2019 af, maar blijft aanwezig. Eén van de conclusies uit de WBR is dat het woningaanbod op korte termijn naar verwachting achterblijft bij de berekende behoefte.

Ten aanzien van het kwalitatieve programma nieuwbouw stelt de regionale woonvisie het volgende. De Bollen-3 heeft, net als de rest van Nederland, te kampen met een vergrijzende bevolking. Er is sprake van een toename van vooral oudere huishoudens en van één- en tweepersoonshuishoudens. De woningbehoefte verandert van vooral woningen voor gezinnen naar woningen voor kleinere huishoudens en senioren. Hoewel het merendeel van deze huishoudens al ergens woont, zal in het woningbouwprogramma van de Bollen-3 aandacht moeten bestaan voor (de betaalbaarheid van) nieuwbouwwoningen voor kleinere huishoudens en de geschiktheid van deze woningen voor ouderen. Bij het bepalen van het kwalitatieve programma is gekeken naar de volgende aspecten: de huidige druk op de woningmarkt (huur en koop), de toekomstige vraagontwikkeling en gewenste aanvullingen op het karakter van de kernen. Dit laatste wordt in de lokale woonvisies bepaald.

De woningmarktkansen zijn als volgt:

- Zeer kansrijk is het toevoegen van goedkope eengezinskoopwoningen, sociale eengezinshuurwoningen en (beperkt) sociale huurappartementen;
- Er is een latente vraag naar duurdere eengezinskoopwoningen (tussen € 250.000 en € 400.000). Woningprijzen daarboven vormen een nichemarkt;
- Dure koopappartementen vanaf circa € 250.000 vormen een risicomarkt.

### Lokale woonvisie: woonvisie Lisse 2015 – 2020

In de lokale woonvisie worden drie speerpunten nader uitgewerkt. Het betreft de volgende speerpunten:

1. Lisse blijft bloeien
2. Betaalbaar wonen mogelijk maken
3. Lang zelfstandig kunnen wonen

De doelen behorende bij de speerpunten en de speerpunten zijn weergegeven in een schema.

figuur 3.5: speerpunten en doelen gemeente Lisse (bron: lokale woonvisie)

| Speerpunten                               | Doelen  |
|---|---|
| <b>1. Lisse blijft bloeien</b>            | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Lisse is een hechte gemeenschap, die ook aantrekkelijk is voor huishoudens van buiten.</li><li>2. We versterken ons karakter: een dorp met de voordelen van een stad.</li><li>3. We bieden ruimte aan de vraag van kleine huishoudens</li></ol>  |
| <b>2. Betaalbaar wonen mogelijk maken</b> | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Via doorstroming en nieuwbouw vergroten we het aanbod betaalbare woningen .</li><li>2. Met nieuwe onderhoudsvormen en energiebesparing houden we de betaalbaarheid op peil.</li><li>3. We zoeken oplossingen om huisontruiming te voorkomen.</li><li>4. We stimuleren dat in de huisvesting van statushouders en arbeidsmigranten wordt voorzien.</li></ol>  |
| <b>3. Lang zelfstandig kunnen wonen</b>   | <ol style="list-style-type: none"><li>1. We stimuleren de bouw van nieuwe woningen die geschikt zijn voor ouderen en zorg, in en nabij het centrum en verpleeghuizen</li><li>2. We maken langer zelfstandig wonen mogelijk.</li><li>3. We stimuleren een geschikt en toereikend woningaanbod.</li><li>4. We maken binnen de regio Holland-Rijnland afspraken over de verschillende woonvormen voor de Openbare Geestelijke Gezondheidszorg (OGGZ)-doelgroep</li></ol> |

De lokale woonvisie sluit met betrekking tot de marktkansen aan op de regionale woonvisie van de Bollen – 3.

### **Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de marktkansen en speerpunten van de regionale en lokale woonvisie. Het voorziet in woningen in het sociale segment, met de huurwoningen in het appartementencomplex dat door woningcorporatie STEK beheerd gaat worden. Daarnaast worden er grondgebonden eengezinswoningen gerealiseerd. Ook worden er koopappartementen gerealiseerd in de duurdere sector, die volgens de woonvisie een risicomarkt vormen. Echter, in voorliggende ontwikkeling gaat het om het toevoegen van een gedifferentieerd aanbod aan woningen in het centrumgebied van Lisse. De koopappartementen zijn een goede aanvulling op het overige aanbod en zijn gezien de specifieke ligging juist ook interessant voor diverse doelgroepen waardoor het marktrisico beperkt blijft. Het transformeren van een bedrijfslocatie naar een gedifferentieerd woongebied draagt daarnaast bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie, waardoor het karakter van Lisse versterkt wordt.

#### **3.4.4 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 gebiedsniveau 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, textuur, kleur en licht; deze aspecten ondersteunen het karakter van het bouwwerk zelf en de ruimtelijke samenhang met de omgeving. In het kader van welstand wordt daarnaast getoetst aan het beeldkwaliteitsplan, dat als welstandstoetsingskader voor de vergunningsaanvragen voor deze locatie fungeert.

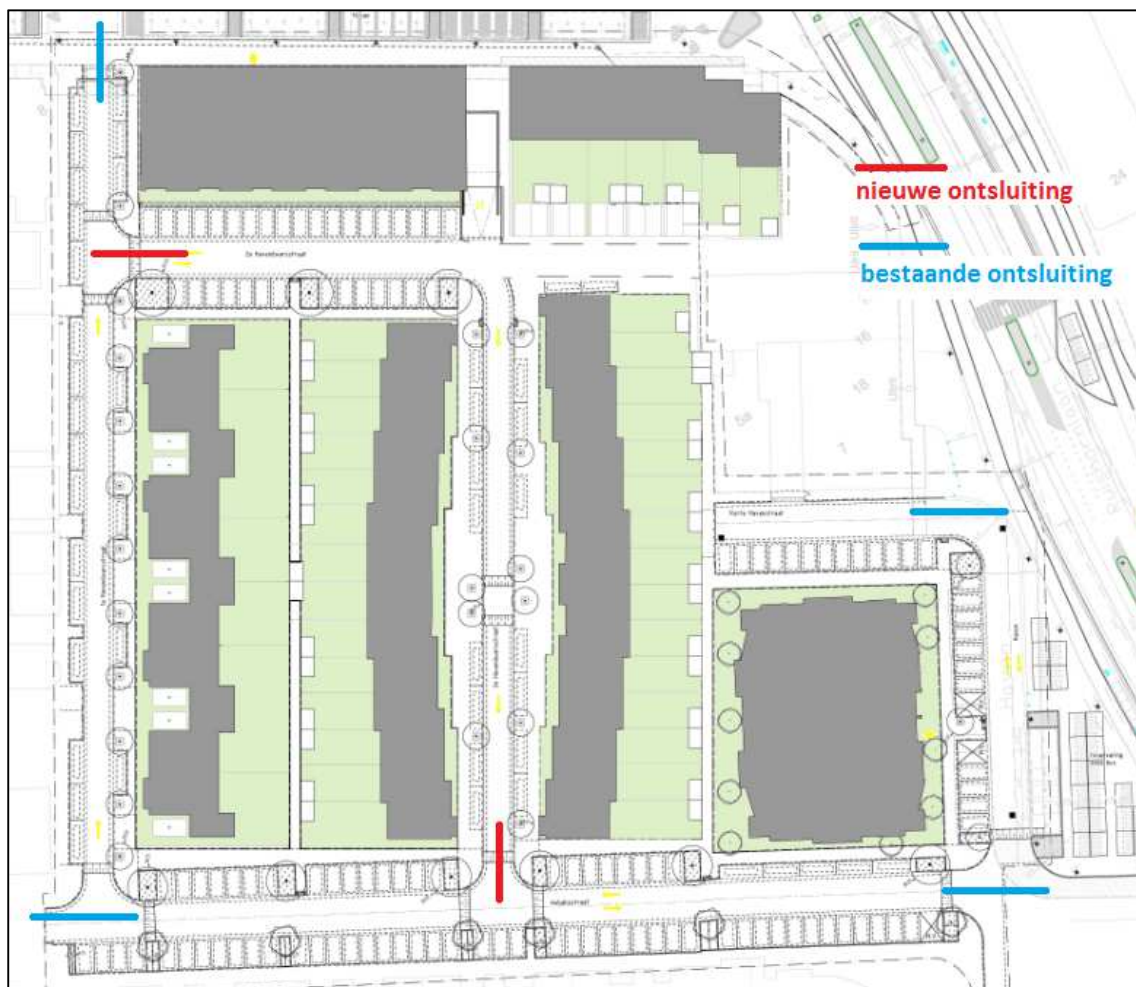
## 4 Ruimte

### 4.1 Verkeer en parkeren

#### 4.1.1 Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten door de bestaande wegen rondom de nieuw te ontwikkelen woningen: de Hobahostraat, de Haven, Grachtweg, 1<sup>e</sup> Havendwarsstraat en Ruishornlaan. Binnen het plangebied wordt wel een nieuwe interne ontsluiting gerealiseerd: de 2<sup>e</sup> Havendwarsstraat. Deze straat wordt gebruikt om de appartementen aan de Haven, de grachtwoningen en de grondgebonden woningen te bereiken. Hier komt tevens ook de ingang van de parkeergarage die onder het appartementencomplex aan de Haven gerealiseerd wordt. De hoofdontsluiting is gericht op enerzijds Grachtweg/Ruishornlaan en anderzijds Hobahostraat/Ruishornlaan. Intern kan de 2<sup>e</sup> Havendwarsstraat tweezijdig bereden worden. Hier geldt een maximum snelheid van 30 km p/u.

figuur 4.1: ontsluiting plangebied



#### 4.1.2 Verkeersaantrekkelijke werking

In de huidige en oude situatie heeft hier een veiling gezeten. De gronden hebben de bedrijfsbestemming. Planologisch gezien hebben de mogelijke functies op dit terrein een verkeersaantrekkelijke werking. Deze verkeersaantrekkelijke werking wordt afgezet tegen de verkeersbewegingen die het nieuwe woningbouwplan met zich meebrengt.

Om de verkeersgeneratie te kunnen bepalen is gebruik gemaakt van de kencijfers van de C.R.O.W. (publicatie 317). Als uitgangspunt is gehanteerd dat het hier gaat om een ontwikkeling in de gemeente Lisse, gelegen in de schil van het centrum.

De huidige planologische situatie gaat uit van een bedrijfsbestemming, waarbij het pand jaren gebruikt is als veiling. Om een inschatting te kunnen maken van de verkeersaantrekkende werking die van deze bestemming uitgaat, wordt aangesloten bij de kencijfers voor een transportbedrijf/loods/opslag. Voor de nieuwe situatie wordt uitgegaan van wonen.

| functie        | Grootte | Kencijfer               | Verkeersgeneratie |
|----------------|---------|-------------------------|-------------------|
| <b>Bedrijf</b> | 8.125   | 3,3 – 5,0 (gem 4,2)     | 341               |
|                |         | Maatgevende openingsdag | 461               |

| Type                            | Aantal     | Kencijfer       | Verkeersgeneratie |
|---------------------------------|------------|-----------------|-------------------|
| <b>appartement vrije sector</b> | 21         | 6,5 – 7,3 (6,9) | 145               |
| <b>appartement sociaal</b>      | 46         | 3,0 – 3,8 (3,4) | 156               |
| <b>2-1 kap</b>                  | 8          | 7,2 – 8,0 (7,6) | 61                |
| <b>rijwoningen</b>              | 29         | 6,5 – 7,3 (6,9) | 200               |
| <b>grachtwoningen</b>           | 7          | 6,5 – 7,3 (6,9) | 48                |
|                                 | <b>111</b> |                 | <b>610</b>        |

Ten opzichte van de verkeersaantrekkende werking op basis van de bestaande bedrijfsbestemming, is er een toename te verwachten van gemiddeld 269 vervoersbewegingen per etmaal en op de maatgevende openingsdag een toename van 149 vervoersbewegingen per etmaal. Deze vervoersbewegingen worden opgevangen door de bestaande wegenstructuur en via de Ruishornlaan ontsloten op het regionale wegennetwerk. Dit zal niet leiden tot een ontwrichting van de bestaande wegenstructuur.

#### 4.1.3 Parkeren

Ten behoeve van de te realiseren woningen dienen er voldoende parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Hiervoor zijn door de gemeente parkeernormen gegeven waaraan getoetst moet worden. Hierbij moet ook voldoende rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte van de aangrenzende bedrijven Zandvliet en J&F. De gemeente Lisse is voornemens om de parkeerplaatsen die rondom deze bedrijven komen te vervallen te compenseren in de directe omgeving. Deze parkeerplaatsen zijn op de herinrichtingstekeningen van de Ruishornlaan opgenomen en zijn gelegen langs de Ruishornlaan, Hyacinthenstraat en op de Haven.

#### Uitgangspunten

##### *Gemeentelijke parkeernormen*

De gemeente Lisse heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de Bouwverordening 2010-I na 1e wijziging, vastgesteld op 8 juni 2012. Hierin wordt gesteld dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn aangebracht bij een bestemming of gebouw. Dit wordt bepaald aan de hand van de uitgave ASVV2004. Uitgangspunt is het gemiddelde van de minimale en maximale behoefte binnen de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk'. De gemeente ontleent haar parkeerbeleid aan het CROW.

Goudappel Coffeng heeft op 28 april 2017 een parkeeronderzoek verricht naar de parkeerbehoefte voor de ontwikkeling van de woningen. Het onderzoek is als een bijlage bij de toelichting gevoegd. Onderstaand zijn de resultaten integraal weergegeven.

### Functieprogramma

In onderstaande tabel is het geplande functieprogramma weergegeven. Het beoogd programma omvat in totaal 44 grondgebonden woningen, verdeeld over verschillende type woningen. Bij de 8 twee-onder-één-kapwoningen is elk een enkele oprit gelegen en 5 van de 7 grachtwoningen hebben een dubbele oprit. Dit zijn alle woningen die parkeergelegenheid op eigen terrein krijgen.

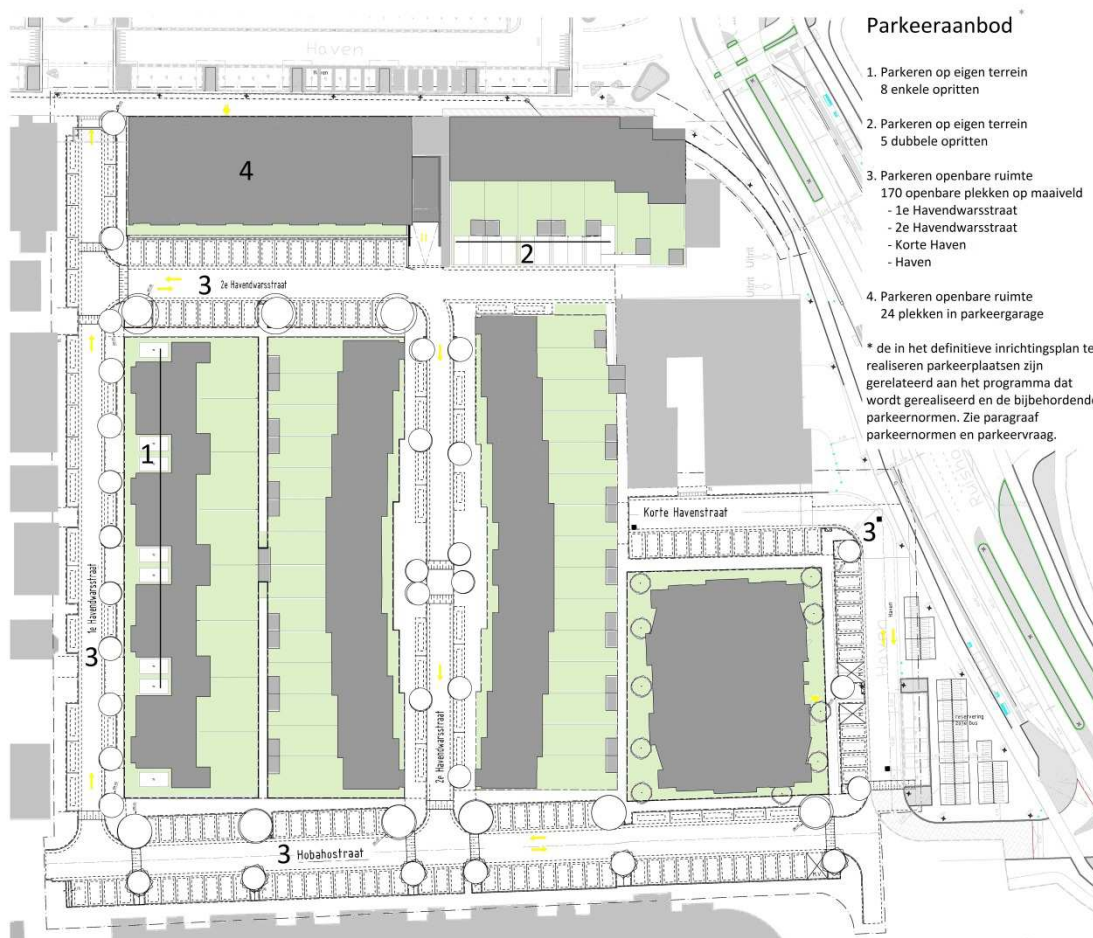
figuur 4.2: beoogd programma Havenkwartier (bron: goudappel Coffeng, 28 april 2017)

| Type                                 | programma                  | aantal     |
|--------------------------------------|----------------------------|------------|
| Grondgebonden woningen               | twee-onder-één kapwoningen | 8          |
|                                      | rijtjeswoningen            | 29         |
|                                      | grachtwoningen             | 7          |
| <b>Totaal grondgebonden woningen</b> |                            | <b>44</b>  |
| Appartementen                        | appartementen koop         | 21         |
|                                      | appartementen sociale huur | 46         |
| <b>Totaal aantal woningen</b>        |                            | <b>111</b> |

### beoogd parkeeraanbod

Het totale beoogde parkeeraanbod in de omgeving van het Havenkwartier betreft 209 parkeerplaatsen op basis van het actuele programma.

figuur 4.3: beoogd parkeeraanbod binnen Havenkwartier





figuur 4.4: parkeeraanbod Havenkwartier (bron: goudappel Coffeng, maart 2017)

| Parkeeraanbod                             | Correctiefactor | Omvang       | Eenheid                |
|---|-----------------|--------------|------------------------|
| Parkeren op eigen terrein (enkele oprit)  | 8 x 0,8         | 6,4          | parkeerplaatsen        |
| Parkeren op eigen terrein (dubbele oprit) | 5 x 1,7         | 8,5          | parkeerplaatsen        |
| Parkeren openbare ruimte (maaiveld)       | 1               | 170          | parkeerplaatsen        |
| Parkeren openbare ruimte (parkeergarage)  | 1               | 24           | parkeerplaatsen        |
| <b>Totaal parkeeraanbod</b>               |                 | <b>208,9</b> | <b>parkeerplaatsen</b> |

*Tabel 2.2: Parkeeraanbod Havenkwartier*

### Parkeernormen

Conform het gemeentelijk beleid zijn voor deze onderbouwing de actuele parkeerkencijfers van het CROW gehanteerd. Hierbij zijn de uitgangspunten 'matig stedelijk', 'schil/overloopgebied' en gemiddelde kencijfers gebruikt. In figuur 4.5 zijn deze parkeerkencijfers weergegeven.

figuur 4.5: parkeerkencijfers (bron: Goudappel Coffeng, 28 april 2017)

| Programma                  | CROW-functie           | Norm | Eenheid | aandeel bezoek |
|----------------------------|------------------------|------|---------|----------------|
| Grondgebonden woningen     | Koop, tussen/hoek      | 1,7  | woning  | 0,3 pp         |
| Appartementen koop         | Koop, etage, duur      | 1,7  | woning  | 0,3 pp         |
| Appartementen sociale huur | Huurhuis, sociale huur | 1,4  | woning  | 0,3 pp         |

### Parkeerbalans plangebied

#### Parkeervraag

Aan de hand van de CROW parkeerkencijfers is de volgende theoretische parkeervraag voor alle functies in het plangebied weergegeven. Het bewoners- en bezoekersdeel is gesplitst in de figuur.

figuur 4.6: parkeervraag (bron: Goudappel Coffeng, 28 april 2017)

| Programma                  | omvang | parkeernorm | parkeervraag |
|----------------------------|--------|-------------|--------------|
| Grondgebonden woningen     | 44     | 1,4         | 61,6         |
| Appartementen koop         | 21     | 1,4         | 29,4         |
| Appartementen sociale huur | 46     | 1,1         | 50,6         |
| Bezoek woningen            | 111    | 0,3         | 33,3         |
| <b>Totale parkeervraag</b> |        |             | <b>174,9</b> |

Deze parkeervraag van 175 geeft aan wat de maximale parkeerbehoefte is wanneer alle functies tegelijkertijd 100% aanwezig zijn. In de praktijk is gecombineerd gebruik mogelijk wanneer meerdere functies in het gebied voorkomen. Daarom wordt met een parkeerbalans berekend hoeveel parkeerplaatsen voldoende zijn. Daarnaast worden de parkeerplaatsen die aan de 1<sup>e</sup> Havendwardsstraat en Hobahostraat liggen (in totaal 34 parkeerplaatsen) ook opgenomen in de parkeerbalans. Dit zijn de parkeerplaatsen aan één zijde van deze straten: de zijde van het plangebied die ook toebehoort aan het plangebied.

#### Parkeerbalans plangebied op basis van beoogd programma

Het resultaat van de parkeerbalans laat zien dat de ongewogen parkeervraag uitkomt op een parkeervraag van 208,9 parkeerplaatsen (zie figuur 4,7). Dit is de optelsom van de maximale

parkeerbehoefte van alle afzonderlijke functies. Deze parkeervraag komt voor als alle bewoners en alle bezoekers van deze bewoners gelijktijdig in het gebied aanwezig zijn. In de praktijk komt deze situatie niet voor.

Met een parkeeraanbod van 208,9 parkeerplaatsen is de ongewogen parkeersituatie van de voorgenomen ontwikkeling in balans.

Het maatgevende moment, de werkdagavond, geeft een parkeervraag van 186,2 parkeerplaatsen aan. Met een parkeeraanbod van 208,9 parkeerplaatsen is dan zelfs sprake van een overschot aan parkeeraanbod.

figuur 4.7: parkeerbalans (bron: Goudappel Coffeng, 28 april 2017)

| programma                               | parkeervraag         |                 |                |               |            |               |                 |                |               |
|---|----------------------|-----------------|----------------|---------------|------------|---------------|-----------------|----------------|---------------|
|   | zonder dubbelgebruik | werkdag ochtend | werkdag middag | werkdag avond | koop-avond | werkdag nacht | zaterdag middag | zaterdag avond | zondag middag |
| Grondgebonden woningen, eigen terrein   | 14,9                 | 14,9            | 14,9           | 14,9          | 14,9       | 14,9          | 14,9            | 14,9           | 14,9          |
| Grondgebonden woningen, openbare ruimte | 46,7                 | 23,4            | 23,4           | 42,0          | 37,4       | 46,7          | 28,0            | 37,4           | 32,7          |
| Appartementen koop                      | 29,4                 | 14,7            | 14,7           | 26,5          | 23,5       | 29,4          | 17,6            | 23,5           | 20,6          |
| Appartementen sociale huur              | 50,6                 | 25,3            | 25,3           | 45,5          | 40,5       | 50,6          | 30,4            | 40,5           | 35,4          |
| Bezoek woningen                         | 33,3                 | 3,3             | 6,7            | 26,6          | 23,3       | 0,0           | 20,0            | 33,3           | 23,3          |
| Bestaande woningen                      | 34,0                 | 17,0            | 17,0           | 30,6          | 27,2       | 34,0          | 20,4            | 27,2           | 23,8          |
| Parkeervraag                            | 208,9                | 98,6            | 101,9          | 186,2         | 166,8      | 175,6         | 131,3           | 176,8          | 150,7         |
| Parkeeraanbod                           | 208,9                | 208,9           | 208,9          | 208,9         | 208,9      | 208,9         | 208,9           | 208,9          | 208,9         |
| Saldo                                   | 0,0                  | 110,3           | 107,0          | 22,7          | 42,1       | 33,3          | 77,6            | 32,1           | 58,2          |

In het plangebied zijn een aantal parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit zijn de opritten op het eigen terrein van de rijwoningen en grachtwoningen (14,9 parkeerplaatsen) en de parkeergarage onder het complex met koopappartementen (24 parkeerplaatsen). Dat betekent dat de berekende parkeervraag niet geheel in de openbare ruimte hoeft te worden gerealiseerd. Gebaseerd op het aantal op eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen moeten, op basis van het beoogd programma, in de openbare ruimte ten minste  $208,9 - 14,9 - 24 = 170$  parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

## Parkeerbalans plangebied + bedrijven

### *Uitgangspunten*

Zoals in de inleiding van deze paragraaf beschreven zijn binnen de herinrichtingsplannen van de Ruishornlaan parkeerplaatsen opgenomen, ter compensatie, voor de bedrijven Zandvliet en J&F. Deze parkeerplaatsen zijn gelegen langs de Ruishornlaan, Hyacinthenstraat en op de Haven. Hoewel deze parkeerplaatsen op loopafstand van de bedrijven worden gerealiseerd (100 tot 150 meter loopafstand) is het denkbaar dat de parkeerder bij deze bedrijven binnen het plangebied een parkeerplaats zullen zoeken. Daarom is opnieuw de parkeerbehoefte berekend. Ditmaal voor een groter gebied met meer functies, zodat met de gevolgen voor de aangrenzende bedrijven rekening kan worden gehouden.

### Parkeervraag naastgelegen bedrijven

Op basis van de CROW parkeerkencijfers is berekend wat de parkeervraag van de naastgelegen bedrijven J&F en Zandvliet is. De parkeerplaatsen op eigen terrein zijn ook meegenomen.

figuur 4.8: parkeervraag naastgelegen bedrijven (bron: Goudappel Coffeng, 28 april 2017)

| Programma                        | omvang                   | parkeernorm                        | parkeervraag |
|----------------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------|
| Bedrijven J&F en Zandvliet       | 1.050 m <sup>2</sup> bvo | 1,95 pp per 100 m <sup>2</sup> bvo | 20,5         |
| Parkeerplaatsen op eigen terrein |                          |                                    | 5            |
| Parkeervraag openbare ruimte     |                          |                                    | 15           |

#### *Parkeerbalans plangebied en bedrijven*

De parkeerbalans is gelijk aan die van paragraaf 3.2 met als enige verschil de toevoeging van de bedrijven aan de Haven aan de parkeervraag en de 10 openbare parkeerplaatsen bij het parkeeraanbod. Het parkeeraanbod is berekend door de tien openbare parkeerplaatsen op te tellen bij het parkeeraanbod zoals eerder bepaald (zie figuur 4.4). Dat betekent dat in deze parkeerbalans is gerekend met een parkeeraanbod van  $208,9 + 10 = 218,9$  parkeerplaatsen.

figuur 4.9: parkeerbalans plangebied + bedrijven (bron: Goudappel Coffeng, 28 april 2017)

| programma                              | parkeervraag          |                 |                |               |            |               |                 |                |               |
|--|-----------------------|-----------------|----------------|---------------|------------|---------------|-----------------|----------------|---------------|
|  | zonder dubbel-gebruik | werkdag ochtend | werkdag middag | werkdag avond | koop-avond | werkdag nacht | zaterdag middag | zaterdag avond | zondag middag |
| Grondgebonden woningen eigen terrein   | 14,9                  | 14,9            | 14,9           | 14,9          | 14,9       | 14,9          | 14,9            | 14,9           | 14,9          |
| Grondgebonden woningen openbare ruimte | 46,7                  | 23,4            | 23,4           | 42,0          | 37,4       | 46,7          | 28,0            | 37,4           | 32,7          |
| Appartementen koop                     | 29,4                  | 14,7            | 14,7           | 26,5          | 23,5       | 29,4          | 17,6            | 23,5           | 20,6          |
| Appartementen sociale huur             | 50,6                  | 25,3            | 25,3           | 45,5          | 40,5       | 50,6          | 30,4            | 40,5           | 35,4          |
| Bezoek woningen                        | 33,3                  | 3,3             | 6,7            | 26,6          | 23,3       | 0,0           | 20,0            | 33,3           | 23,3          |
| Bestaande woningen                     | 34,0                  | 17,0            | 17,0           | 30,6          | 27,2       | 34,0          | 20,4            | 27,2           | 23,8          |
| Bedrijven Haven                        | 15,0                  | 15,0            | 15,0           | 0,8           | 0,8        | 0,0           | 0,0             | 0,0            | 0,0           |
| Parkeervraag                           | 223,9                 | 113,6           | 116,9          | 186,9         | 167,5      | 175,6         | 131,3           | 176,8          | 150,7         |
| Parkeeraanbod                          | 218,9                 | 218,9           | 218,9          | 218,9         | 218,9      | 218,9         | 218,9           | 218,9          | 218,9         |
| Saldo                                  | -5,0                  | 105,3           | 102,0          | 32,0          | 51,4       | 43,3          | 87,6            | 42,1           | 68,2          |

Uit de parkeerbalans blijkt dat op alle momenten van de week sprake is van een overschot aan parkeerplaatsen. Dit is te verklaren door de uitwisseling van functies. Zo zijn de woningen voornamelijk in de nachturen en gedurende het weekend aanwezig, en de bedrijven aan de Haven op werkdagen overdag. Geen van allen zijn op elk moment maximaal aanwezig. Daardoor is op alle momenten van de week ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Het maatgevende ('drukste') moment is gedurende de werkdagavond. Dan zijn er nog 32 parkeerplaatsen beschikbaar.

#### *Dubbelgebruik functies*

In de hypothetische situatie waarin alle bewoners gelijktijdig aanwezig zijn, kan geconcludeerd worden dat de uitwisseling van overige functies zodanig is dat op geen enkel moment een tekort aan parkeeraanbod is. Op het maatgevend moment, de zaterdagmiddag, zijn dan nog 10 parkeerplaatsen voor bezoekers en personeel beschikbaar.

figuur 4.10 uitwisseling bezoekers en bedrijven (bron: Goudappel Coffeng, 28 april 2017)

| programma       | parkeervraag              |                    |                   |                  |                |                  |                    |                   |                  |
|-----------------|---------------------------|--------------------|-------------------|------------------|----------------|------------------|--------------------|-------------------|------------------|
|                 | zonder dubbel-<br>gebruik | werkdag<br>ochtend | werkdag<br>middag | werkdag<br>avond | koop-<br>avond | werkdag<br>nacht | zaterdag<br>middag | zaterdag<br>avond | zondag<br>middag |
| Bezoek woningen | 33,3                      | 3,3                | 6,7               | 26,6             | 23,3           | 0,0              | 20,0               | 33,3              | 23,3             |
| Bedrijven Haven | 15,0                      | 15,0               | 15,0              | 0,8              | 0,8            | 0,0              | 0,0                | 0,0               | 0,0              |
| Parkeervraag    | 48,3                      | 18,3               | 21,7              | 27,4             | 24,1           | 0,0              | 20,0               | 33,3              | 23,3             |
| Parkeeraanbod   | 44,0                      | 44,0               | 44,0              | 44,0             | 44,0           | 44,0             | 44,0               | 44,0              | 44,0             |
| Saldo           | -4,3                      | 25,7               | 22,3              | 16,6             | 19,9           | 44,0             | 24,0               | 10,7              | 20,7             |

## Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de parkeersituatie in alle gevallen in orde is. De voorgenomen ontwikkeling heeft op het gebied van parkeren geen negatieve effecten op de directe omgeving. Naast deze ontwikkeling zullen op het grote parkeerterrein aan de Haven, direct ten noorden van het onderzoeksgebied, extra parkeerplaatsen worden toegevoegd. Deze toevoeging is niet meegenomen in dit parkeeronderzoek.

Op basis van het onderzoek dienen er bij de realisatie van het beoogde maximale woningbouwprogramma, tenminste 170 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd moeten worden. Dit wordt met het inrichtingsplan van het Havenkwartier ook mogelijk gemaakt. Om te waarborgen dat ten alle tijden voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. In deze voorwaardelijke verplichting wordt geregeld dat bij de oprichting van een nieuw bouwwerk, de vergroting van een bestaand bouwwerk en/of de verandering in functie op het bijbehorende bouwperceel, voorzien dient te worden in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de voor dit plan vastgestelde parkeernormen. De parkeernormen zoals aangegeven in figuur 4.5 worden opgenomen in de regels.

## 4.2 Planologie

### Ladder voor duurzame verstedelijking

In het kader van zorgvuldigheid wordt aanvullend op de bovenstaande motivatie en de conclusies uit hoofdstuk 3 aandacht besteed aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De drie tredes worden hieronder afgelopen.

#### *Stap 1: Actuele regionale behoefte*

Met voorliggend plan wordt het volgende programma mogelijk gemaakt: 7 eengezins grachtwoningen, 21 vrije sector appartementen, 29 grondgebonden rijwoningen, 8 twee-onder-één-kapwoningen en 46 sociale huurappartementen (Stek).

- Kwantitatieve behoefte

Op basis van de WBR2016 bedraagt de woningbehoefte tot en met 2029 circa 29.300 woningen. In de subregio Noord, waartoe Lisse behoort, bedraagt de behoefte tot en met 2029 circa 5.284 woningen. In de subregio Noord geldt naast een regionale behoefte tevens een bovenregionale behoefte door de opvang van de behoefte uit Haarlemmermeer-Bollenstreek. Voor de gemeente Lisse is een berekening gemaakt van de verwachte woningbehoefte door de provincie (WBR). Hierin wordt voor de gemeente Lisse aangegeven dat er tot en met 2029 1.109 woningen nodig zijn voor huisvesten van de "eigen behoefte". Het voorgenomen woningbouwprogramma voorziet voor een deel in deze geprognosticeerde behoefte van de provincie en de regio.

- Kwalitatieve behoefte

Met voorliggend woningbouwplan wordt ingespeeld op de actiepunten vanuit de regionale woonvisie en de (regionale en) lokale woonvisie van de gemeente Lisse zelf. Er wordt een gedifferentieerd woningbouwprogramma gerealiseerd door eengezins grachtwoningen te realiseren, en tevens ook vrijesector koopappartementen en rijwoningen 2-onder-1 kap.. Daarnaast wordt de behoefte naar sociale huurwoningen bevredigd door 46 sociale huurwoningen te realiseren. De realisatie van de grondgebonden woningen (rijwoningen en twee-onder-één-kap) draagt bij aan de doorstroming in de gemeente Lisse. Door aan de rand van het centrum appartementen en grondgebonden woningen te realiseren wordt tevens een gewenst stedelijk woonmilieu toegevoegd aan Lisse.

#### *Stap 2: Voorzien behoefte binnen het bestaand bebouwd gebied*

In lijn met het rijksbeleid geeft provincie Zuid-Holland in haar Structuurvisie aan dat ontwikkelingen waar mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied dienen plaats te vinden. Op die manier kan de provincie de beschikbare ruimte optimaal benutten. De woningbouwontwikkeling van het Havenkwartier ligt binnen het bestaand bebouwd stads- en dorpsgebied. Het betreft hier een herstructurering van een bedrijfsbestemming aan de rand van het centrum, die op dit moment volledig bebouwd is, naar woningen. Hier komt nog bij dat wordt voldaan aan de definitie van bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 sub h Bro. Hieronder wordt verstaan: het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. De projectlocatie is aan te merken als een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, gezien de aanwezige bedrijvigheid en woningen rondom de projectlocatie.

#### *Stap 3: Passende ontsluiting*

Aangezien het hier een ontwikkeling is binnen het bestaand bebouwd gebied, is deze stap niet meer van toepassing.

Voor voorliggend plan is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.3 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.3.1 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.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

## Gemeentelijk beleid

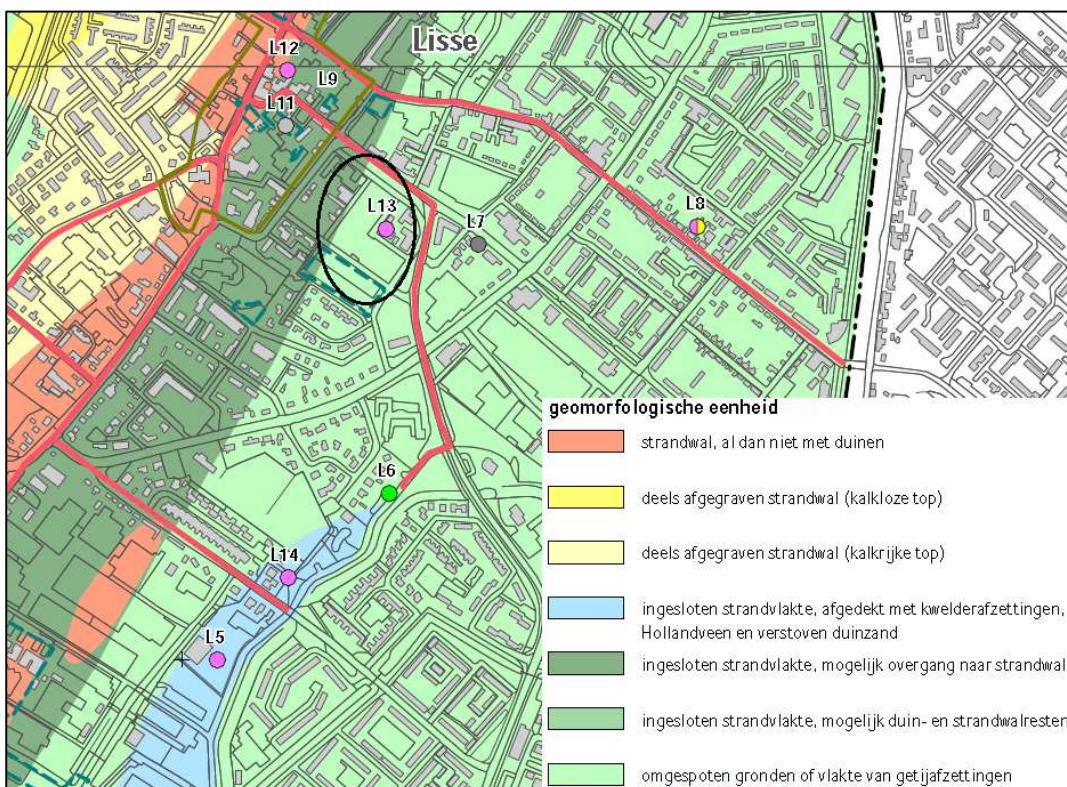
In aansluiting op het rijks- en provinciaal beleid besteedt de gemeente specifieke aandacht aan vroegtijdige inpassing van archeologie in de ruimtelijke ordeningsprocessen. Uitgangspunt hierbij is een kwalitatief adequaat beheer van het cultureel erfgoed met aandacht voor een efficiënte voortgang van 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.

## Relatie met plangebied

Op onderstaande afbeelding is de archeologische verwachting voor het plangebied te zien. Het grootste deel van 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. Een klein hoekje van het plangebied, lopend vanaf de 1<sup>e</sup> Havendwarsstraat tot de Hobahostraat kent wel een archeologische verwachting. Dit betreft de ingesloten strandvlakte die mogelijk een overgang vormt naar een strandwal. Op basis van de archeologische verwachtingenkaart en het bestemmingsplan Centrum 2011 geldt voor dit kleine deel de bestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2'. Hiervoor geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek voor projecten die kleiner zijn dan 500 m<sup>2</sup>. Het deel van het plangebied waar deze zone geldt is kleiner dan 500 m<sup>2</sup>. Er behoeft voor dit plan daarom geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.

figuur 4.11: uitsnede archeologische verwachtingenkaart



### 4.3.2 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:

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

In dit bestemmingsplan worden de bestaande panden van de voormalige bloemenvelding Hobaho gesloopt. Aan deze panden is geen monumentale of cultuurhistorische waarde toegekend, die ertoe leidt dat de massa of structuur behouden moet blijven.

#### Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van het woningbouwplan.

## 4.4 Water

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

#### 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 hoofdwatgangen aangelegd. Bij de ontwikkeling van het stedelijk gebied is dit patroon van watgangen grotendeels verdwenen.

#### 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 (grotere aan- en afvoer van water) te voorkomen. Indien een initiatiefnemer meer dan 500 m<sup>2</sup> maar minder dan 10.000 m<sup>2</sup> 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.

### **Riolering**

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

### **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.



## 5 Milieu

### 5.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Milieuzonering heeft 2 doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de milieuzonering is gebruikgemaakt van de geactualiseerde handreiking (maart 2009): Bedrijven en milieuzonering (het zogenoemde groene boekje) van de VNG. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Als niet aan de richtafstanden voldaan kan worden, kan indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstand door uit te gaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

#### Omgevingstype

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige diversiteit aan functies en de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 m voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 m en de richtafstand van 100 m voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 m.

tabel: richtafstanden milieuzonering VNG

| Millieucategorie | Richtafstand rustige woonwijk | Richtafstand gemengd gebied |
|------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| 1                | 10 m                          | 0 m                         |
| 2                | 30 m                          | 10 m                        |
| 3.1              | 50 m                          | 30 m                        |

|     |         |         |
|-----|---------|---------|
| 3.2 | 100 m   | 50 m    |
| 4.1 | 200 m   | 100 m   |
| 4.2 | 300 m   | 200 m   |
| 5.1 | 500 m   | 300 m   |
| 5.2 | 700 m   | 500 m   |
| 5.3 | 1.000 m | 700 m   |
| 6   | 1.500 m | 1.000 m |

### Situatie plangebied

Het plangebied en haar omgeving is te typeren als een gemengd gebied. Naast woningen zijn ook andere functies (zoals bedrijven, kantoren, detailhandel en horeca) aanwezig. Daarnaast grenst het plangebied aan een hoofdontsluitingsweg (de Ruishornlaan).

Op basis van de VNG brochure en bijbehorende jurisprudentie<sup>2</sup> is het plangebied behorend bij voorliggend bestemmingsplan Havenkwartier gekwalificeerd als omgevingstype 'gemengd gebied'. Bij de kwalificatie tussen de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied' dient de omgeving rondom het plangebied te worden betrokken. Rond de projectlocatie zijn verschillende functies aanwezig (zie ook paragraaf 2.2). Deze functies zijn niet beperkt tot wijkgebonden voorzieningen, zoals een school of een wijkcentrum. Er zijn namelijk naast woningen ook kantoren, bedrijven, horecavoorzieningen en culturele voorzieningen in de directe nabijheid van het plangebied.

### Omliggende bedrijven milieuzonering

Het plangebied wordt omringd door een aantal straten met diverse bedrijvigheid, variërend van bedrijfsactiviteiten, kantoren en horeca. Per straat worden hieronder de bedrijven benoemd en getoetst aan hun richtafstanden. Daar waar niet aan de richtafstand voldaan kan worden, is een nadere motivering gegeven.

#### *Hobahostraat*

De aanwezige bedrijfsactiviteiten in de Hobahostraat vallen allemaal onder kantoorfunctie, waarbij in een gemengd gebied een richtafstand van 0 meter geldt. De geplande woningen liggen op een afstand van meer dan 10 meter, waardoor er in het kader van milieuzonering een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen gegarandeerd kan worden en waardoor deze bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.

tabel: bedrijven Hobohostraat

| Naam                                      | Adres           | Bestemming | Milieu-categorie | Richtafstand rustig woon-gebied | Richtafstand gemengd gebied | Afstand tot plangebied |
|---|-----------------|------------|------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Tandartsenpraktijk Janse en Van Bunningen | Hobahostraat 14 | Kantoor    | Cat. 1           | 10                              | 0                           | >10                    |
| Stek kantoor                              | Hobahostraat 90 | Kantoor    | Cat. 1           | 10                              | 0                           | >10                    |
| CWI Duin- en Bollenstreek                 | Hobahostraat 92 | kantoor    | Cat. 1           | 10                              | 0                           | >10                    |

#### *1e Havendwarsstraat*

De aanwezige bedrijfsactiviteiten in de 1<sup>e</sup> Havendwarsstraat vallen allemaal onder kantoorfunctie, waarbij in een gemengd gebied een richtafstand van 0 meter geldt. De bestemming van het kantoor van het Centrum voor Cultuurhistorie Duin- en Bollenstreek staat ook bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie toe, waardoor de afstand hier minimaal 10 meter dient te

1

<sup>2</sup> ABRvS 30 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:3172, r.o. 3.3, ABRvS 2 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2892, r.o. 8.2, ABRvS 12 september 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX7128, r.o. 1.3

zijn tot aan de gevel van een woning. De geplande woningen liggen op een afstand van meer dan 10 meter, waardoor in het kader van milieuzonering een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen gegarandeerd kan worden en waardoor deze bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.

tabel: bedrijven 1<sup>o</sup> Havendwarsstraat

| Naam  | Adres                               | Bestemming | Milieu-categorie | Richtafstand rustig woon-gebied | Richtafstand gemengd gebied | Afstand tot plangebied |
|---|-------------------------------------|------------|------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Centrum voor Cultuurhistorie Duinen en Bollenstreek | 1 <sup>o</sup> Havendwarsstraat 2-4 | Bedrijf B1 | Cat. 2           | 30                              | 10                          | >10                    |
| Onbekend  | 1 <sup>o</sup> Havenswarsstraat 12  | Kantoor    | Cat. 1           | 10                              | 0                           | >10                    |

### Haven

De bedrijven aan de Haven 1, 4 en 6 liggen op meer dan voldoende afstand van de geplande woningen en zorgen niet voor een belemmering. De bedrijfsactiviteiten zelf worden ook niet belemmerd door de realisatie van woningen binnen het plangebied. J&F en Zandvliet kunnen niet voor alle woningen voldoen aan de richtafstand en worden hieronder nader beschouwd.

tabel: bedrijven Haven

| Naam                        | Adres    | Bestemming   | Milieu-categorie | Richtafstand rustig woon-gebied | Richtafstand gemengd gebied | Afstand tot plangebied |
|-----------------------------|----------|--------------|------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| De Witte Zwaan              | Haven 1  | Kantoor      | Cat. 1           | 10                              | 0                           | >10                    |
| Haven4                      | Haven 4  | Horeca cat.2 | Cat. 1           | 10                              | 0                           | >10                    |
| Tandartspraktijk Van Gelder | Haven 6  | kantoor      | Cat. 1           | 10                              | 0                           | >10                    |
| J&F                         | Haven 16 | Bedrijf B1   | Cat. 2           | 30                              | 10                          | <10                    |
| Fa. Zandvliet en Zn.        | Haven 18 | Bedrijf B1   | Cat. 2           | 30                              | 10                          | <10                    |

### J&F

De richtafstand van 10 meter tot aan de dichtstbijzijnde gelegen gevel van de hoofdgebouwen van de woningen wordt gehaald. Echter, er zijn aan- en uitbouwen mogelijk (ook vergunningvrij), waardoor de gevel van de eerste bouwlaag binnen de 10 meter kan komen. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient dit wel meegenomen te worden en kan de richtafstand derhalve dus niet op elk punt vanaf de inrichtingsgrens van de kavels van J&F behaald worden. In het pand van J&F zijn diverse bedrijven gevestigd, die allen onderdeel uitmaken van het 'moederbedrijf' J&F. J&F bestaat uit een kantoor en een kleine werkplaats die onderdeel uitmaakt van een aannemersbedrijf. Bij het hanteren van de richtafstanden spelen vier hinderaspecten een rol: geur, stof, geluid en gevaar. Het maatgevende hinderaspect is hier het onderdeel geluid.

### Zandvliet

De richtafstand van 10 meter tot aan de dichtstbijzijnde gelegen gevel van een woning wordt niet op elk punt vanaf de inrichtingsgrens van een van de kavels van Zandvliet behaald. Zandvliet is een aannemersbedrijf dat zich voornamelijk bezig houdt met het verwerken van hout. Ter plaatse van de kavel van Zandvliet waar de richtafstand niet gehaald wordt, vindt enkel opslag plaats. Bij het hanteren van de richtafstanden spelen vier hinderaspecten een rol: geur, stof, geluid en gevaar. Het maatgevende hinderaspect is ook hier het onderdeel geluid.

### Geluidsonderzoek J&F en Zandvliet

In dit kader is door Peutz een geluidsonderzoek uitgevoerd (GF 15950-1-RA-005, 28 maart 2017) naar de emissie van zowel J&F als Zandvliet en de optredende geluidsniveaus ter plaat-

se van de geplande woningen. Doel van het onderzoek is de geluidemissie van de bedrijven (meettechnisch) inzichtelijk te maken, de optredende geluidniveaus ter plaatse van de geplande woningen te berekenen en deze te beoordelen in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit) en het akoestisch woon- en leefklimaat.

Ten behoeve van het onderzoek zijn op 15 augustus en 22 augustus 2016 geluidmetingen verricht bij respectievelijk Zandvliet en J&F. Daarnaast is op verzoek van J&F op 2 maart 2017 aanvullend overleg geweest met J&F. Tijdens het bezoek aan de bedrijven is in overleg met en met goedkeuring van de bedrijven de representatieve bedrijfssituatie vastgesteld. Beide bedrijven hebben aangegeven dat er geen sprake is van een geplande uitbreiding en/of wijziging van de bedrijfsactiviteiten.

#### *Bedrijfsactiviteiten*

Uit het onderzoek blijkt dat uitgaande van de beschouwde (door de bedrijven opgegeven) bedrijfssituatie van Zandvliet en J&F voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L<sub>Ar,LT</sub>) geen sprake is van een overschrijding van de standaardgeluidgrenswaarde uit het Activiteitenbesluit ter plaatse van de geplande woningen.

Geconcludeerd wordt dat de realisatie van de geplande woningen nimmer beperkend zal zijn voor de bedrijfsactiviteiten van Zandvliet en J&F.

#### *Transportbewegingen*

De relevante optredende maximale geluidniveaus ten gevolge de transportbewegingen van Zandvliet en J&F behoeven niet te worden getoetst aan de geluidgrenswaarden, maar zijn wel beoordeeld in het kader van het akoestisch woon- en leefklimaat. De overige optredende maximale geluidniveaus voldoen aan de standaardgeluidgrenswaarde uit het Activiteitenbesluit.

#### *Akoestisch woon- en leefklimaat*

Uitgaande van de opgegeven bedrijfssituatie van de beschouwde inrichting bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de geplande woningen ten hoogste 46 en 48 dB(A) ten gevolge van respectievelijk Zandvliet en J&F (inclusief de verkeersbewegingen van en naar de inrichtingen over de openbare weg).

Het optredende maximale geluidniveau ter plaatse van de geplande woningen bedraagt ten hoogste 68 dB(A) ten gevolge van Zandvliet en 76 dB(A) ten gevolge van J&F in de dagperiode ten gevolge van transportbewegingen. Hoewel hiermee het berekende optredende maximale geluidniveau ten gevolge van de transportbewegingen van J&F hoger is dan de standaardgeluidgrenswaarde uit het Activiteitenbesluit (die hier niet van toepassing is) zijn dergelijke geluidniveaus in stedelijke omgevingen vaak voorkomend, leiden deze niet tot geluidklachten en zijn om die reden door de wetgever uitgesloten voor toetsing aan het Activiteitenbesluit. Bedacht dient nog te worden dat deze berekende geluidniveaus een worst case situatie weergeven, aangezien de geluidemissie veelal lager is en bijvoorbeeld het afblazen van remlucht niet altijd voorkomt. De overige optredende maximale geluidniveaus zijn aanzienlijk lager.

Voorts blijkt uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (*zie rapport 28 maart 2017*) dat de totale optredende geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de geplande woningen ten hoogste 62 à 63 dB (L<sub>den</sub>) bedraagt. Hiermee is, uitgaande van de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ten gevolge van de thans beschouwde bedrijven, sprake van een verwaarloosbare bijdrage ten gevolge van de thans beschouwde activiteiten van Zandvliet en J&F. Het optredende gecumuleerde geluidniveau wordt aldus bepaald door het wegverkeer.

Geconcludeerd wordt dat sprake zal zijn van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat ten aanzien van de optredende geluidniveaus ten gevolge van Zandvliet en J&F. Voorwaarden voor dit acceptabele woon- en leefklimaat zijn de te plaatsen geluidsschermen tussen de bedrijven en de woningen en het realiseren van een dove gevel op de begane grond van meest oostelijk gelegen grachtwoning. De geluidsschermen dienen een hoogte te hebben van 2,3

meter en worden, net als de dove gevel, als voorwaardelijke verplichting in dit bestemmingsplan gewaarborgd.

### **Grachtweg (Ruishornlaan)**

De inrichting van Alliander ligt op meer dan 30 meter afstand van de geprojecteerde woningen zodat deze niet beperkt wordt in zijn eigen bedrijfsvoering en daardoor geen belemmering vormt voor de woningen. Op basis van de vigerende bestemming van Vleeswarenfabriek Persoon B.V. kan ook voldaan worden aan de richtafstand. Echter op basis van de vergunde bedrijfsvoering geldt een andere richtafstand en wordt dit bedrijf hieronder nader beschouwd.

**tabel: bedrijven Grachtweg (Ruishornlaan)**

| Naam   | Adres        | Bestemming | Milieu-categorie    | Richtafstand rustig woon-gebied | Richtafstand gemengd gebied | Afstand tot plangebied |
|--|--------------|------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| <b>Vleeswarenfabriek Persoon B.V.</b>  | Grachtweg 89 | Bedrijf B2 | Cat.3.1*            | 50                              | 30                          | >30                    |
| <b>Alliander</b>   | Grachtweg 89 | Bedrijf B2 | Cat. 2              | 30                              | 10                          | >10                    |
| <b>*in afwijking van het bestemmingsplan heeft de vleeswarenfabriek een vergunning met hogere milieucategorie:</b> |              |            |                     |                                 |                             |                        |
| <b>Vleeswarenfabriek Persoon B.V.</b>  | Grachtweg 89 | Bedrijf B2 | Vergunning: Cat.3.2 | 100                             | 50                          | <50                    |

### **Vleeswarenfabriek Persoon B.V.**

De vleeswarenfabriek Persoon B.V. ligt op basis van haar vigerende bestemming (Bedrijf B2) op voldoende afstand van de geplande woningbouw. Echter, beschikt de inrichting over een milieuvergunning die activiteiten toestaat uit een hogere milieucategorie. Op basis van de vergunning heeft Persoon bestaande rechten om activiteiten te bedrijven in de milieucategorie 3.2, waarvoor een richtafstand bij een gemengd gebied tot de dichtbijzijnde woning van minimaal 50 meter dient te bedragen.

De afstand tot de meest dichtbijgelegen gevel (het woongebouw Stek) is circa 45 meter. Om een goed woon- en leefklimaat voor deze woningen te garanderen én om de bestaande bedrijfsactiviteiten van Persoon te waarborgen dient een nadere motivering gegeven te worden. Bij het hanteren van de richtafstanden spelen vier hinderaspecten een rol: geur, stof, geluid en gevaar. Voor een vleeswarenfabriek geldt dat geur en geluid de maatgevende hinderaspecten zijn. Voor gevaar geldt dat er mogelijk sprake kan zijn van een Bevi-inrichting (Besluit externe veiligheid inrichtingen). Dit is bij voorliggende vleeswarenfabriek niet van toepassing aangezien de vleeswarenfabriek geen Bevi-inrichting is.

Dit betekent dat de aspecten geluid en geur nader onderzocht moeten worden. Hiervoor is door Peutz een geluidsonderzoek en geuronderzoek uitgevoerd. Hierbij is rekening gehouden met de meest recente vergunde bedrijfssituatie. Inclusief de op 18 april 2016 vergunde milieu neutrale wijziging, ten aanzien van een aanpassing in de bedrijfstijden.

Peutz heeft een geuronderzoek (GA15950-2-NO, 24 april 2017 en een geluidonderzoek GA 15950-1-RA-005, 28 maart 2017) uitgevoerd om te bepalen of Persoon belemmerd wordt in zijn bedrijfsvoering. De conclusies hiervan zijn hierna integraal overgenomen.

### Geur

Uit het geuronderzoek (met inbegrip van het gebouweffect) blijkt dat de geurconcentratie bij de geprojecteerde woningen in het plangebied onder de hindergrens blijft. Er is daarom sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Het volgende kan uit het onderzoek geconcludeerd worden:

- De geurbelasting ten gevolge van de activiteiten van Persoon ter plaats van de geprojecteerde woningbouw, ligt zowel; voor als na de wijziging in de bedrijfstijden, ruimschoots onder de grenswaarde van 0,95 ouE/m<sup>3</sup> als 98-percentielwaarde. Hierdoor is geurhinder onwaarschijnlijk.

- Doordat ruimschoots aan de gestelde grenswaarde wordt voldaan zal de firma Persoon niet worden belemmerd in haar bedrijfsvoering als gevolg van de realisatie van de geprojecteerde woningen.
- Uit het onderzoek blijkt daarnaast dat de geurconcentratie ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten van Persoon lager is dan 0,5 ouE/m<sup>3</sup>. Zoals gesteld door de Omgevingsdienst West-Holland kan worden geconcludeerd dat bij geurconcentratie onder deze waarde geen hinder zal optreden. Hierdoor is er sprake voor wat betreft het aspect geur van een goed woon-en leefklimaat.

#### Geluid

Peutz concludeert in het geluidonderzoek het volgende:

- Op basis van de door de Firma Persoon beschikbaar gestelde akoestische modellering van de bedrijfssituatie voor o.a. het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L<sub>Ar,LT</sub>) is geen sprake van een overschrijding geluidgrenswaarden uit de vigerende vergunning ter plaatse van de geplande woningen.
- De maximale piekgeluidsemissie van Persoon voor de dag-, avond- en nachtperiode bedraagt respectievelijk 110,100 en 100 dB(A). Uitgaande van de minimale afstand van de geplande woningen tot de terreingrens van de inrichting van 45 m bedraagt het maximale geluidniveau ten hoogste circa 68 dB(A) in de dagperiode en 58 dB(A) in de avond- en nachtperiode. Hiermee wordt voldaan aan de van toepassing zijn de geluidsgrenswaarden voor het maximale geluidsniveau.
- De realisatie van de geplande woningen zal niet beperkend zijn voor de bedrijfsactiviteiten van de firma Persoon. Hierbij geldt dat tijdens onderhoudswerkzaamheden een relatief eenvoudige geluidreducerende maatregel getroffen dient te worden.

#### **Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het realiseren van woningen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Er kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden voor de nieuwe bewoners. Daarnaast worden de omringende bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering en is de eventuele hinder door toedoen van transportbewegingen acceptabel in een centrumstedelijk gebied.

## **5.2 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 al in 2005 een bodemonderzoek uitgevoerd door IDDS (22 februari 2005, zie bijlage, inmiddels geactualiseerd). Doel van het onderzoek is vast te stellen of het voormalige, dan wel het huidige, gebruik van de onderzoeklocatie 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 milieu hygiënische bodemkwaliteit binnen de begrenzing van de onderzoeklocatie, is de norm NEN 5740 gehanteerd.

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

*Algemene bodemkwaliteit gehele onderzoeklocatie:*

Gelet op de onderzoeksresultaten dient de hypothese verdacht formeel te worden gehandhaafd. Echter, de aangetoonde concentraties zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel en conform het gestelde in de Wet bodembescherming niet noodzakelijk worden geacht.

*Voormalige gedempte haven:*

Gelet op de onderzoeksresultaten dient de hypothese verdacht voor deze deellocatie te worden verworpen.

*Voormalig ondergrondse tank, vulpunt en aftapinstallatie Hal 1:*

Gelet op de onderzoeksresultaten (overschrijdingen betreffende streefwaarden) dient de hypothese verdacht voor deze deellocatie formeel te worden gehandhaafd. Echter, de aangetoonde concentraties zijn dermate gering dat aanvullend onderzoeken naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel conform het gestelde in de Wet bodembescherming niet noodzakelijk wordt geacht.

*Voormalig ondergrondse tank Hal 2:*

Gelet op de onderzoeksresultaten dient de hypothese verdacht voor deze deellocatie te worden verworpen. Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten (met uitzondering van de verhardingslaag) worden geen beperkingen verwacht voor het gevoeligste bodemgebruik, zijnde wonen met tuin.

### **Actualisatie resultaten bodemonderzoek**

Aangezien het hiervoor besproken bodemonderzoek uit 2005 dateert, en de houdbaarheid van bodemonderzoeken slechts 5 jaar is, dient dit onderzoek geactualiseerd te worden. Op 31 juli 2015 heeft IDDS het onderzoek geactualiseerd middels een nieuw bodemonderzoek. Tevens is door IDDS een aanvullend bodemonderzoek gedaan op 31 maart 2016. Doel van dit bodemonderzoek is tweeledig, te weten:

- het bepalen van de huidige chemische bodemkwaliteit onder de bebouwing.
- daarnaast is het onderzoek uitgevoerd vanwege de in het voorgaand bodemonderzoek vastgestelde verontreiniging met chroom in de stabilisatielaag onder het asfalt. De gemeten overschrijding gaf aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar de ernst (mate en omvang) en spoedeisendheid van de bodemverontreiniging. Doel van het onderzoek is om te bepalen of uitloging naar de bodem heeft plaatsgevonden vanuit de stabilisatielaag.

Dit bodemonderzoek is als bijlage terug te vinden. De algemene conclusie wordt hieronder overgenomen.

*Conclusies en aanbevelingen*

De grond is hooguit licht verontreinigd met kobalt, PAK en minerale olie. Vanuit de stabilisatielaag heeft geen uitloging plaatsgevonden naar de onderliggende bodemlaag. Op basis van het verrichte onderzoek conform de norm NEN 5740 is ter plaatse van voormalige hallen 1 en 2 (kadastrale percelen Lisse D 4867 en 7499) geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De kadastrale percelen Lisse D 3225, 6350, 6435 (deels) en D7500 (deels) zijn deels onderzocht. Gezien de gevoeligheid van de bestemming wonen geldt een minimale eis dat met een gedegen historisch onderzoek conform NEN5725 wordt nagegaan of de percelen nog verdacht zijn op basis van de beschikbare informatie. In dit kader is voor deze percelen in april 2017 een actualiserend historisch onderzoek uitgevoerd door IDDS (rapport is als bijlage bijgevoegd). De conclusie van dit onderzoek is dat uit de verzamelde historische gegevens kan worden afgeleid dat, op en in de nabijheid van het onderzoeksterrein met het oog op de bestemmingswijziging en de realisatie van nieuwbouw woningen enkele aandachtspunten zijn met betrekking tot mogelijk aanwezige verontreinigingen in de bodem. Geadviseerd wordt om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren conform de NEN5740 strategie voor een verdachte locatie met heterogene diffuse verontreinigingen (VED-HE). Voor een omgevingsvergunning voor woningbouw is dit overigens noodzakelijk. De resultaten van het op dit moment uitgevoerde bodemonderzoek worden zodra deze beschikbaar zijn in deze bodemparagraaf verwerkt.

### 5.3 Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Voor de realisatie van dit project is een onderzoek uitgevoerd in september 2015 onder de oude wetgeving. Het vaststellen van een nieuwe integrale wet heeft echter geen consequenties voor het uitgevoerde onderzoek. De resultaten van dit onderzoek blijven onverminderd van kracht.

In het kader van de flora en fauna wetgeving is door Groenteam in september 2015 een natuurtoets opgeleverd. Dit complete onderzoek behelst onder andere een jaarrond onderzoek naar vleermuizen en overige beschermde soorten. De conclusies van deze eindrapportage zijn hieronder integraal weergegeven. Het rapport is als bijlage terug te vinden.

#### Gebiedsbescherming

De werklocatie, geheel binnen de bebouwde kom gelegen, maakt géén deel uit van een beschermd natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Kennemerland Zuid, ligt op bijna 6 km afstand van de planlocatie.

Het werkgebied met een strikt stedelijk en grotendeels bebouwd en verhard karakter kan, afgezien van vleermuizen, geen enkele ecologische functie vervullen voor eventuele aangevoerde soorten uit Nbw-gebieden.

Voorts betreft de ingreep een transformatie van bedrijventerrein naar woningbouw. Daarbij is, gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid en de omvang van het plan (bouw van 44 woningen en 67 appartementen) met betrekking tot het PAS, géén significante toename van de stikstofuitstoot te verwachten zodat de grenswaarde van 1 mol voor omliggende natura 2000-gebieden niet wordt bereikt.

De werklocatie binnen de bebouwde kom van Lisse maakt ook géén deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur), het Weidevogelgebieden en ligt het niet in een gebied uit de strategische reservering natuur: ook de aspecten van provinciale gebiedsbescherming zijn dus niet van toepassing.

#### Soortenbescherming

##### Vaatplanten

Er zijn twee kleine exemplaren van Klein glaskruid als soort van Tabel 2 Ffw in het werkgebied aangetroffen. Deze plantensoort vergt aanvraag van ontheffing. Op vrijdag 27 mei 2016 zijn door de ecooloog van de heemtuin de vastgestelde planten van Klein glaskruid verplaatst uit het Havenkwartier naar de plaatselijke heemtuin in Lisse. De populatie is daarmee veiligge-



steld en is voldaan aan de ontheffing ex artikel 75C Ff-wet voor het verplaatsen van Klein glaskruid. Het rapport van de ecooloog en de ontheffing zijn als bijlage bij de toelichting toegevoegd.

#### Conclusie vleermuisgebruik

Er zijn in de te slopen bebouwing geen kraam-, zomer- of paarverblijven aangetroffen, terwijl ook geen vliegroutes zijn vastgesteld. Mogelijke effecten op vleermuizen kunnen dus worden uitgesloten.

Er zijn ook geen foeragerende of langs vliegende vleermuizen aangetroffen, met uitzondering van een solitair invliegend dier in een nabijgelegen pand.

#### Jaarrond beschermde nesten en overige broedvogels

Naar aanleiding van nader veldonderzoek zijn géén nestelende soorten uit deze categorie aangetroffen: deze kunnen dus worden uitgesloten. Wel zijn er broedgevallen van algemene broedvogels aan/ op de bebouwing te verwachten: deze mogen tijdens het broeden niet worden verstoord.

#### Overige zwaarder beschermde soorten

Alle andere zwaarder beschermde soorten (Tabel 2 en 3 Ffw) kunnen op basis van de veldverkenning (planten en jaarrond beschermde nesten in bomen) en de habitatbeoordeling (overige soorten), worden uitgesloten.

#### Algemene soorten

Er zijn gezien de habitatcondities ook weinig algemene diersoorten te verwachten. Voor deze soorten van Tabel 1 AmvB geldt een algemene, landelijke vrijstelling met betrekking tot de Flora- en faunawet waarmee voor deze soorten geen ontheffing vereist is. Men dient bij uit te voeren werkzaamheden wel de wettelijke zorgplicht in acht te nemen.

#### Haalbaarheid van het plan

Voor Klein glaskruid is een ontheffing verleent en zijn de aangetroffen plantjes op basis van deze ontheffing verplaatst naar de heemtuin. Verder zijn er ook geen andere belemmeringen voor de haalbaarheid van het plan.

### **Conclusie**

Op basis van de natuurtoets is geconstateerd dat een ontheffing nodig is voor Klein glaskruid. Deze ontheffing is aangevraagd en verkregen op 4 december 2015. Voor de ontheffing is op 4 november 2015 het projectplan 'Ruimtelijke ingrepen, bijlage bij aanvraag ontheffing artikel 75C Ff-wet voor verplaatsen van Klein glaskruid' opgesteld. Het Klein glaskruid is daarna op 27 mei 2016 conform de ontheffing en het projectplan verplaatst en vormt daarmee geen belemmering meer voor de ontwikkeling van dit project.

## **5.4 Externe veiligheid**

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen.



## 5.5 Geluid

Als gevolg van de Wet geluidhinder zijn rond industrieterreinen, wegen en spoor-, tram- en metrospoorwegen geluidzones van kracht. Binnen deze zones dient de bij wet bepaalde ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting in acht te worden genomen voor nieuwe geluidsgevoelige functies zoals wonen. Om te bezien of en waar de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor wegverkeerslawaaï, industrielawaaï en/of railverkeerslawaaï wordt overschreden is het noodzakelijk om akoestisch onderzoek uit te voeren indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidzones worden gerealiseerd.

In voorliggende situatie valt het plangebied enkel binnen de zone van de omliggende wegen en niet binnen zones van industrieterreinen of spoorlijnen. In het kader van milieuzonering is wel een geluidsonderzoek uitgevoerd naar de invloed van de naastgelegen bedrijven. Hier is reeds aandacht aan besteed in paragraaf 5.1. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het wegverkeerslawaaï.

In opdracht van Provast b.v. is door Peutz op 28 maart 2017 (GF 15950-1-RA-005) een onderzoek verricht naar de optredende geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de geplande woningen binnen het bestemmingsplangebied 'Havenkwartier' te Lisse. Dit onderzoek is terug te vinden als bijlage. Hieronder is integraal de samenvatting overgenomen waarin de conclusies worden vermeld.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting van voornoemde wegen alsmede de gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de geplande woningen en deze te toetsen aan de standaard geluidgrenswaarden uit de Wet geluidhinder en streefwaarden in het kader van het woon- en leefklimaat.

### Resultaten

Uit het onderzoek blijkt dat op diverse posities de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Ruishoornlaan en Grachtweg (oostzijde) wordt overschreden. De maximale grenswaarde uit de Wet geluidhinder van 63 dB wordt niet overschreden. De optredende geluidbelasting bedraagt maximaal 57 dB inclusief 5 dB aftrek ex artikel 3.4 van het Reken- en Meetvoorschrift geluid 2012 op de noordoostgevel van de grachtwoningen aan de Havenstraat ten gevolge van de Ruishoornlaan.

Vervanging van het bestaande wegdek door een geluidreducerend wegdek als 'dunne deklaag type B' resulteert in een vermindering van de optredende geluidbelasting van circa 3 dB. Naast het feit dat hiermee de voorkeursgrenswaarde nog steeds wordt overschreden zal deze maatregel, enkel beschouwd voor het onderhavige plan, niet kosteneffectief zijn. Tevens betreft het bepalende deel van de Ruishoornlaan de bocht naar de Grachtweg. Voornoemd geluidreducerend asfalt zou in deze bocht snel slijten, waardoor deze op korte termijn reeds aan vervanging toe zal zijn en/of extra onderhoud dient te worden gepleegd. Eenzelfde redenering geldt voor het vervangen van het asfalt op de Grachtweg. Deze bronmaatregel is aldus niet realistisch.

Maatregelen in het overdrachtsgebied tussen bron en ontvanger zoals het plaatsen van een geluidscherm zijn eveneens onmogelijk daar dit onder andere stuit op ernstige bezwaren van stedenbouwkundige aard. Brongerichte of overdrachtsbeperkende maatregelen zijn aldus niet mogelijk.

### Hogere waarden

Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het hogere waarden beleid van de ODWH. De geluidbelasting (Lden) ten gevolge van wegverkeerslawaaï bedraagt ten hoogste 57 dB ter hoogte van de Grachtenwoningen ten gevolge van de Ruishoornlaan. Hiermee wordt de

voorkeursgrenswaarde van 48 dB met 9 dB overschreden. De maximale toelaatbare geluidbelasting wordt niet overschreden. Op 12 januari 2016 is een hogere waarde vastgesteld door de Omgevingsdienst West-Holland (besluit 2015017858). In dit besluit wordt voor dezelfde woningen als gevolg van dezelfde wegen een hogere waarde vastgesteld die minstens gelijk is aan de waarde die in het rapport van Peutz van 28 maart 2017 wordt berekend. De verleende ontheffingswaarden worden niet overschreden en de nieuwe bebouwing (Grachtwoningen) komen op dezelfde afstand. Ten opzicht van het besluit is enkel het type woning gewijzigd (grachtwoning in plaats van zorgwoning).

### **Conclusie**

Rekening houdend het voorgaande en de maatregelen uit het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen bestaan voor de geplande ontwikkeling. Voor de grachtwoningen en de appartementen aan de Hobahostraat zijn hogere waarden vastgesteld.

## **5.6 Luchtkwaliteit**

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

### **AMvB 'niet in betekenende mate'**

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus 2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie). Hierdoor kan volledig gebruik worden gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> (µg/m<sup>3</sup>) voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>. Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijnstof PM<sub>2,5</sub>. De grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> bedraagt 25 µg/m<sup>3</sup>. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

In onderhavig geval worden er in totaal 111 woningen gerealiseerd, waardoor ruim onder de grens van 1.500 woningen wordt gebleven. Voor de volledigheid wordt de verkeersaantrekkende werking (op basis van paragraaf 4.1) getoetst aan de NIBM-rekentool. Hiervoor is zelfs uitgegaan van de worst-case situatie (waarbij de bestaande planologische situatie niet meegenomen is). Op basis van de NIBM-rekentool kan geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

figuur 5.2. NIBM-rekentool (geraadpleegd op 1 maart 2017)

| <b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b> |                                       |      |
|--|---------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie  |                                       | 2018 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan  |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)   |                                       | 646  |
| Aandeel vrachtverkeer  |                                       | 1,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer  | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,58 |
|  | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,11 |
| Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>   |                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>   |                                       |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>                   |                                       |      |

### Goed woon- en leefklimaat

Op [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl) is te zien dat ter plaatse van de projectlocatie de grootschalige achtergrondconcentraties in 2014 van stikstofdioxide NO<sub>2</sub> 19,5 µg/m<sup>3</sup>, van fijn stof PM<sub>10</sub> 20,0 µg/m<sup>3</sup> en van fijnstof PM<sub>2,5</sub> 13,0 µg/m<sup>3</sup> zijn. De grenswaarde voor toetsing in 2014 voor stikstofdioxide NO<sub>2</sub> en fijnstof PM<sub>10</sub> is 40 µg/m<sup>3</sup> en voor fijnstof PM<sub>2,5</sub> is 25 µg/m<sup>3</sup> de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Wanneer de maximale bijdrage van het extra verkeer hierbij wordt opgeteld, zal de concentraties van zowel fijn stof als stikstofdioxide ruim onder de grenswaarde blijven.

tabel: achtergrondconcentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> ter plaatse van het plangebied

| Jaar         | GCN-achtergrondconcentratie          |                                       |  |
|--------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--|
|              | NO <sub>2</sub> (µg/m <sup>3</sup> ) | PM <sub>10</sub> (µg/m <sup>3</sup> ) | PM <sub>2,5</sub> (µg/m <sup>3</sup> ) |
| 2014         | 19,5                                 | 20,0                                  | 13,0                                   |
| Grenswaarden | 40                                   | 40                                    | 25                                     |

Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

## 5.7 M.e.r.-beoordeling

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt de m.e.r.-(beoordelings)plicht gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. ingrijpend gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de drempelwaarden in kolom 2 van de D- lijst behorende bij het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Zodoende dient ook voor onder de drempelwaarde blijvende activiteiten een m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden doorlopen, indien op grond van de selectiecriteria als opgenomen in bijlage III bij de m.e.r. richtlijn niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Voor dit bestemmingsplan is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, te weten:

*D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer betreft.*

Met de mogelijkheid tot realisatie van 111 woningen blijft de voorgenomen ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.. Toetsing aan deze drempelwaarde is echter niet voldoende; ook de andere selectiecriteria uit de Europese Richtlijn zijn van belang. Het gaat hierbij onder ander om cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, en risico van ongevallen.

### ***Vormvrije m.e.r. beoordeling***

#### **1. Kenmerken van de projecten**

Met voorliggend project worden in totaal 111 woningen gerealiseerd, waarvan 7 eengezins grachtwoningen, 46 appartementen in de sociale sector, 21 appartementen in de vrije sector en 37 grondgebonden woningen.

#### **2. Plaats van de projecten**

Het project ligt in het centrum van Lisse, omgeven door woningen, bedrijven en diverse voorzieningen in een stedelijke omgeving. Het project ligt buiten de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden of ecologische verbindingzones.

#### **3. Kenmerken van het potentiële effect**

Het project heeft een beperkte verkeersaantrekkende werking. Echter, deze verkeersaantrekkende werking zorgt niet voor een significante verslechtering van de luchtkwaliteit in en rondom het projectgebied. In hoofdstuk 5 van dit bestemmingsplan is tevens al aangetoond dat de diverse milieutechnische aspecten niet leiden tot een belemmering voor het project.

### **Conclusie**

De herontwikkeling van bedrijf naar woningbouw op voorliggende locatie leidt niet tot een significant negatief milieueffect, waardoor een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is.

## 6 Juridische paragraaf

### 6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

### 6.2 Opzet van de planregels

Het bestemmingsplan maakt woningbouw in diverse vormen mogelijk. Daarnaast zal de interne ontsluiting en de bestaande wegen binnen het plangebied een verkeersbestemming krijgen. De voortuinen worden conform de gemeentelijke systematiek bestemd als Tuin.

#### *Bestemming Wonen*

Alle woningen krijgen de hoofdbestemming Wonen. Daarbinnen wordt onderscheidt gemaakt tussen gestapelde bouw en aaneengesloten woningen. Dit wordt met een bouwaanduiding op de verbeelding geregeld. Onder een van de gestapelde bouwblokken komt een parkeergarage. Ook deze garage wordt middels een bouwaanduiding mogelijk gemaakt.. De maximaal toegestane bouwhoogtes worden middels een hoogteaanduiding aangegeven op de verbeelding.

Bijna alle te realiseren grondgebonden woningen (m.u.v. de Grachtwoningen) hebben een nokhoogte van maximaal 11 meter. Deze hoogte is overgenomen op de verbeelding. Uitzondering hierop vormen de woningen aan de 1<sup>e</sup> Havendwarsstraat. Ook deze woningen hebben een nokhoogte van 11 meter, echter dit wordt getoetst ten opzichte van het peil. Peil is hier omschreven als de hoogte van de kruin van de weg (1<sup>e</sup> Havendwarsstraat). Het feit wil dat er een hoogteverschil aanwezig is van circa 60 centimeter tussen kruin van de weg en het hoger gelegen maaiveld van het plangebied, waardoor er direct meetverschillen ontstaan bij het hanteren van de definitie van peil. Om deze reden wordt hier maatwerk toegepast door een bouwhoogte van 11,6 meter toe te passen. De ruimtelijke uitstraling van de woningen blijft echter gelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en milieuzonering dient ter afscherming van geluid afkomstig van de naastgelegen bedrijven een geluidsscherm geplaatst te worden. Dit is op de verbeelding aangegeven met een aanduiding 'geluidsscherm'. De voorwaardelijke verplichting in de regels waarborgt dat de woningen niet eerder gebruikt mogen worden voordat het geluidsscherm is gerealiseerd. Ook dient ter plaatse van de aanduiding 'dove gevel' een dove gevel uitgevoerd te worden over de eerste bouwlaag van het te realiseren hoofdgebouw. Dit is tevens met een voorwaardelijke verplichting geregeld.

#### *Bestemming Tuin*

De voortuinen behorende bij de aaneengesloten woningen en de tuinen rondom het appartementencomplex aan de zuidoostkant krijgen de bestemming Tuin. Hier is het in beginsel niet mogelijk om te bouwen.



#### *Bestemming Verkeer*

De wegen binnen het plangebied en de overige verkeersfuncties zoals openbare parkeerplaatsen en stoep krijgen de bestemming Verkeer. Hierin wordt tevens geregeld dat balkons, behorende bij de aangrenzende bestemming Wonen (appartementencomplex) binnen deze bestemming gerealiseerd mogen worden, mits voldoende ruimte voor autoverkeer en voetgangers vrij blijft.

#### *Dubbelbestemming Archeologie*

Een klein deel van het plangebied kent een hoge archeologische waarde. Dit deel wordt daarom ook mede bestemd voor Archeologie.

#### *Parkeren*

In de algemene bouwregels is een voorwaardelijke verplichting voor parkeren opgenomen, waarin geregeld wordt dat bij de oprichting van een nieuw bouwwerk, de vergroting van een bestaand bouwwerk en/of de verandering in functie op het bijbehorende bouwperceel, er dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de voor dit plan vastgestelde parkeernormen.

### **6.3 Handhaving**

Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten opzichte van de ontwikkelingen. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan bindend voor burgers, bedrijven, instanties en overheid. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan: • de regels en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn; • de regels moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer er sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar/zichtbaar én controleerbaar zijn; • het plan dient uitvoerbaar te zijn. Met deze punten is bij de vormgeving van dit bestemmingsplan rekening gehouden. Een bestemmingsplan kan echter nog zulke heldere planregels bevatten, het opsporen van illegale activiteiten is niet altijd even eenvoudig. Waar illegale bebouwing over het algemeen opvalt, is illegaal gebruik moeilijker te constateren. Het is lang niet altijd mogelijk om van buitenaf waar te nemen wat zich in een pand afspeelt. Waar het vermoeden leeft dat het gebruik in strijd is met de bestemming wordt dit onderzocht. Het zou te ver voeren om uit de jurisprudentie, die leert dat er in beginsel een handhavingplicht bestaat, af te leiden dat er ook in alle gevallen een opsporingsplicht bestaat.

## 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake. De gronden zijn overwegend in bezit van een particuliere eigenaar, maar de gemeente Lisse is thans voor een ondergeschikt deel eigenaar van de uit te geven gronden. Voor deze gronden en via de gronduitgifte zullen de grondexploitatiekosten verrekend worden middels een anterieure overeenkomst. Een exploitatieplan hoeft zodoende niet te worden vastgesteld.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het concept bestemmingsplan wordt aan de overlegpartners gezonden.

In het kader van het wettelijke vooroverleg wordt het bestemmingsplan Havenkwartier toegezonden aan:

1. de Provincie Zuid-Holland (door middel van het invullen van het zogenaamde “e-formulier”);
2. het Hoogheemraadschap van Rijnland;
3. de Brandweer Hollands Midden;
4. de Omgevingsdienst West- Holland.

Alle bestuurlijke partners hebben gereageerd, waarbij de provincie en het hoogheemraadschap aangegeven hebben dat het plan niet in strijd is met hun beleid. De brandweer heeft wat technische eisen gesteld aan de uitwerking van het plan, maar stemt verder ook in met het bestemmingsplan. De omgevingsdienst heeft de meeste opmerkingen gemaakt, die vooral ingaan op de milieuaspecten. Deze opmerkingen zijn verwerkt in de onderzoeken en tekst van deze toelichting.

Bijlage

1 Onderzoeken

Bijlage

1.1 Parkeeronderzoek, Goudappel Cof-  
feng april 2017

Bijlage

1.2 Geluidsonderzoek Per-  
soon/J&F/Zandvliet, Peutz 2017

Bijlage

1.3 Geuronderzoek Persoon, Peutz  
2017 (incl. geuronderzoek 2016)

Bijlage

1.4 Bodemonderzoek, IDDS 2017  
(incl. onderzoeken uit 2005, 2015  
en 2016)

Bijlage

1.5 Natuurtoets, Groenteam september  
2015



Bijlage

1.6 Ontheffing flora en fauna december  
2015



