

Lisse

Lisse Dorp 2010



bestemmingsplan

Lisse

Lisse Dorp 2010

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0553.bplissedorp2010-vax1

projectnummer:

055300.15132.00

opdrachtleider:

ir. G.J.G. Bokelman

planstatus

datum:

30-08-2010

03-06-2011

27-10-2011

status:

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

© RBOI-Rotterdam bv

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan door de opdrachtgever worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van RBOI-Rotterdam bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

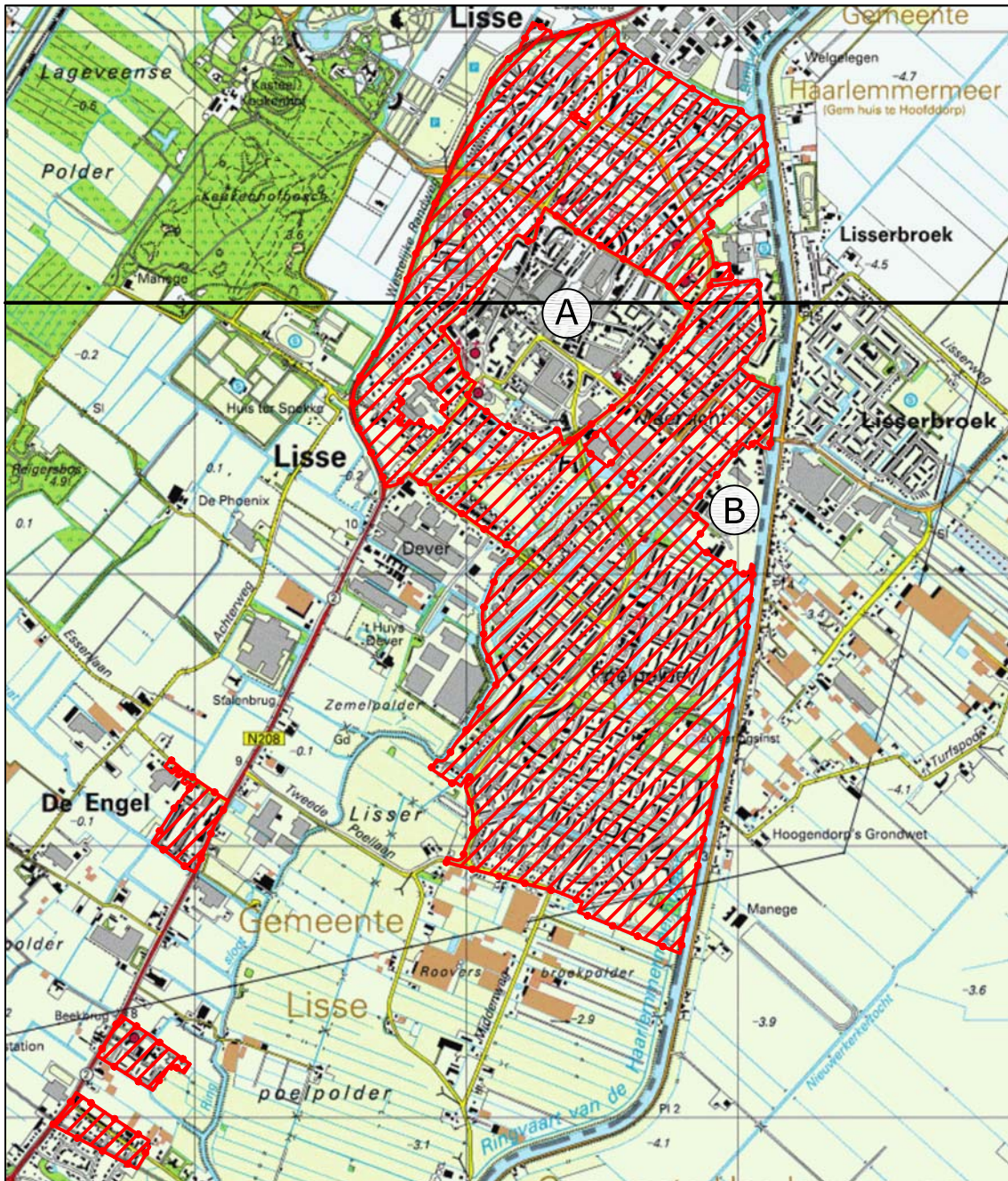
toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	3
2. Ruimtelijke structuur	7
2.1. Ontstaansgeschiedenis	7
2.1.1. Historische ontwikkeling	7
2.1.2. Ruimtelijk kader	9
3. Beleidskader	15
3.1. Rijks- en provinciaal beleid	15
3.2. Regionaal beleid	16
3.3. Gemeentelijk beleid	17
4. Onderzoeksaspecten	21
4.1. Verkeersontsluiting	21
4.2. Wegverkeerslawaaï	24
4.3. Industrielawaaï	27
4.4. Bedrijfsvestigingen en milieuzonering	28
4.5. Luchtkwaliteit	31
4.6. Externe veiligheid	32
4.7. Bodemkwaliteit	34
4.8. Planologisch relevante leidingen	34
4.9. Water	35
4.10. Ecologie	39
4.11. Archeologie	45
4.12. Monumenten	46
4.13. Milieueffectrapportage	46
5. Juridische planbeschrijving	47
5.1. Inleiding	47
5.2. Planvorm	47
5.3. Plansystematiek	47
5.4. Uitleg van de regels	49
6. Uitvoerbaarheid	59
6.1. Economische uitvoerbaarheid	59
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59




Bijlagen:

1. Rekenbladen wegverkeerslawaaï
2. Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'
3. Bedrijvenlijst
4. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten
5. Monumentenlijst
6. Nota inspraak- en overlegreacties en beantwoording bestemmingsplan Lisse Dorp 2010
7. Nota van beantwoording zienswijzen



Ligging plangebied

legenda

-  Plangebied
-  Centrumgebied
-  Meerzicht



Aanleiding

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) mogen bestemmingsplannen in principe niet ouder zijn dan 10 jaar. De gemeente Lisse geeft hieraan gehoor geven door de vigerende bestemmingsplannen te actualiseren. In verband met de overzichtelijkheid en de rechtsgelijkheid streeft het gemeentebestuur ernaar om het aantal bestemmingsplannen in Lisse te beperken.

Bij de inhaalslag van de herziening van bestemmingsplannen in de periode 1993-1996 was het grote aantal van meer dan 20 bestemmingsplannen met de plangebieden Dorp en Poelpolder reeds tot twee teruggebracht. Thans worden de vigerende bestemmingsplannen Dorp, Poelpolder, Lisserbeek, LisseRond, Meerzicht (voor wat betreft de gerealiseerde woningbouw) en een klein deel van het plan Landelijk Gebied 1981 samengevoegd tot één bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Lisse. Alleen de ontwikkelingsgebieden, het centrumgebied en het bedrijventerrein in Meerzicht blijven buiten deze nieuwe bestemmingsregeling vanwege hun eigen karakter.

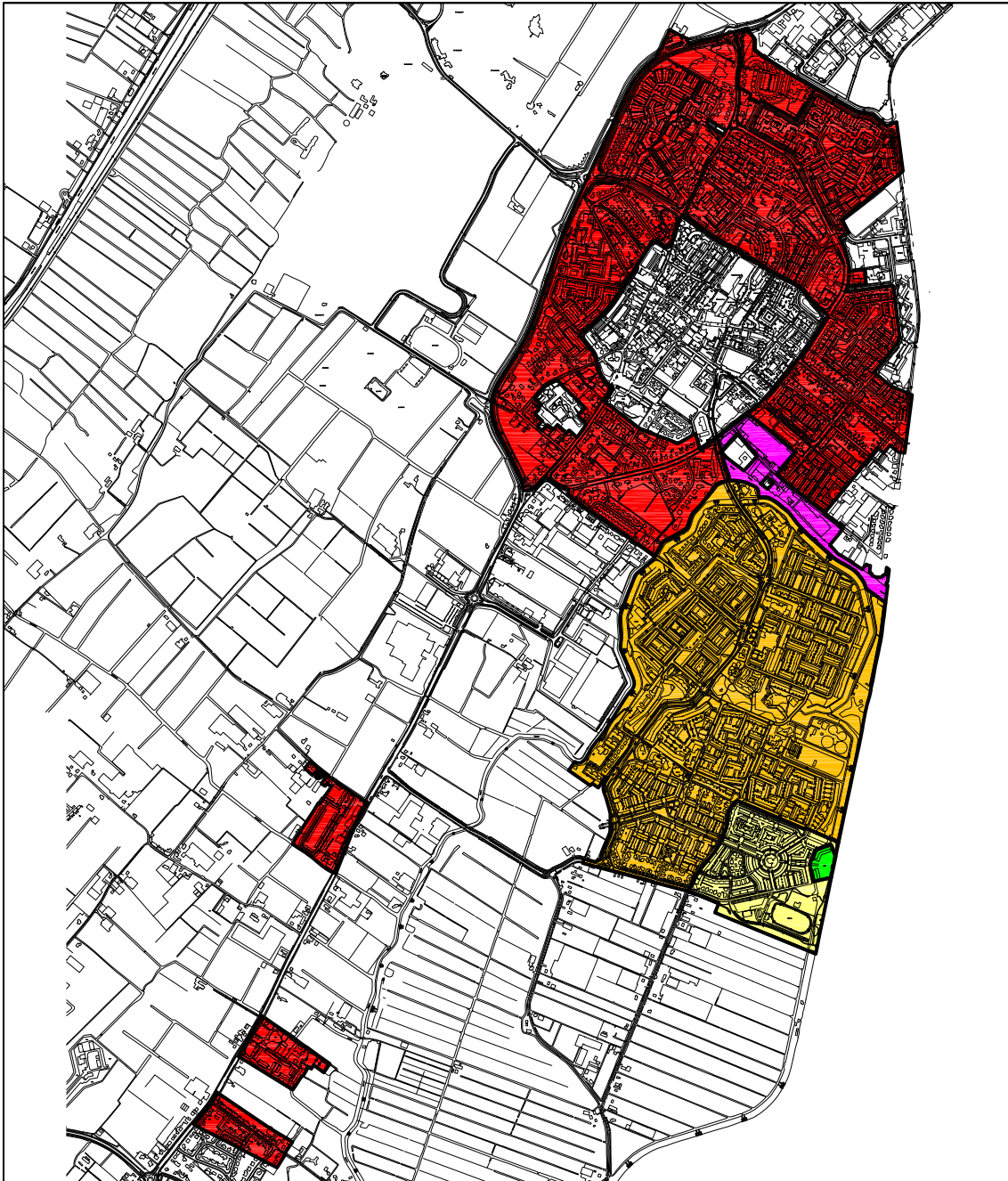
Doel

In dit bestemmingsplan 'Lisse Dorp 2010' worden verschillende vigerende plannen samengevoegd tot één bestemmingsplan. Door de bestemmingsplannen te actualiseren, ontstaat een eenduidig juridisch-planologisch toetsingskader met actuele gebruiks- en bebouwingsregelingen en handhavingsmogelijkheden. Hiermee blijft het mogelijk gewenste ontwikkelingen toe te staan (zoals erfbebouwing) en ongewenste ontwikkelingen kunnen worden voorkomen.

Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de bebouwde kom van Lisse en de buurtschappen 'De Engel', 'Ter Beek' en de '3^e Poellaan'. Het centrumgebied en het bedrijventerrein van Meerzicht behoren niet tot het plangebied.

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Zandsloot bij het bedrijventerrein Meer en Duin, in het westen door de Westelijke Randweg die de scheiding vormt tussen de kern Lisse en het buitengebied. In het oosten grenst het plangebied aan de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder en de zuidelijke grens ligt op de 1^e Poellaan en de Rooversbroekdijk. De ligging en de buiten- en binnenbegrenzing van het plangebied zijn weergegeven op het figuur.



Vigerende plannen

legenda

-  bp Lisserbeek
-  bp Dorp
-  bp Poelpoder
-  bp Lisse Rond
-  bp Lisse Rond 1e herziening
-  bp Meerzicht



Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan Lisse Dorp 2010 vervangt negen bestemmingsplannen, waarvan twee bestemmingsplannen gedeeltelijk (Meerzicht en Landelijk Gebied 1981). Tabel 1.1 geeft het overzicht van de bestemmingsplannen die worden vervangen, inclusief de eventueel aanwezige herzieningen. In het figuur zijn de vijf omvangrijke vigerende bestemmingsplannen weergegeven.

Tabel 1.1 Vigerende bestemmingsplannen

naam plan	vaststelling (raad)	goedkeuring (GS)	Kroon/ABRS
Bestemmingsplan Dorp	27-04-1995	28-11-1995	
Bestemmingsplan Poelpolder	04-07-1996	28-01-1997	
Bestemmingsplan LisseRond	07-07-1994	07-02-1995	09-12-1996
Partiële herziening LisseRond	16-12-1999	24-05-2000	
Bestemmingsplan Lisserbeek	16-09-1992	16-03-1993	
Bestemmingsplan Meerzicht	08-12-1976	13-04-1977	
Partiële herziening Meerzicht	02-07-1992	03-11-1992	
Landelijk Gebied 1981	09-12-1981	01-03-1983	
Bestemmingsplan Broekweg 112a	17-02-2011		

- Dorp: een consoliderende regeling voor de bebouwde kom rondom het centrum en de buurtschappen De Engel, Ter Beek en de 3^e Poellaan. Latere ontwikkelingen in het plangebied zijn voornamelijk mogelijk gemaakt op basis van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO.
- Poelpolder: een consoliderende regeling voor het woongebied Poelpolder in het zuidoostelijke deel van de bebouwde kom van Lisse. Latere ontwikkelingen in het plangebied zijn voornamelijk gerealiseerd door middel van een binnenplanse vrijstelling of een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO.
- LisseRond: juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van de woonwijk LisseRond ten zuidoosten van de kern Lisse. Deze wijk is geheel gerealiseerd, waardoor een consoliderende regeling voor het gebied thans gewenst is.
- LisseRond partiële herziening: opgesteld naar aanleiding van de uitspraak van de ABRvS waarin een deel van het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten was vernietigd.
- Lisserbeek: juridisch-planologische regeling van een nieuw woongebied aan de noordzijde van Lisse. Deze wijk is geheel gerealiseerd waarvoor thans een consoliderende regeling wordt opgesteld.
- Meerzicht: verouderde consoliderende regeling voor de voormalige bedrijven in het gebied Greveling. Woningbouwontwikkelingen in het gebied zijn via een artikel 19 WRO-procedure mogelijk gemaakt.
- Landelijk Gebied 1981: het gedeelte tussen de Ruishornlaan en de Rijnsloot (domein Langeveld) was niet herbestemd in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002 en nog steeds van kracht. Hier is middels artikel 19 WRO een woonbuurt gerealiseerd, waarvoor thans een consoliderende regeling wordt opgesteld.
- Broekweg 112a: dit recent vastgestelde bestemmingsplan maakt een woning mogelijk tussen de nummers 112 en 114.

Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan bevat na deze inleiding de volgende informatie:

- hoofdstuk 2: beschrijving van de historie van Lisse en een beschrijving van de wijken;
- hoofdstuk 3: beleidskader;
- hoofdstuk 4: de onderzoeksaspecten inzake verkeer, milieu, water en ecologie;
- hoofdstuk 5: toelichting op de juridische vormgeving;
- hoofdstuk 6: economische- en de maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure.

Daarna volgen de regels van het bestemmingsplan.



Historie



2.1. Ontstaansgeschiedenis

2.1.1. Historische ontwikkeling

Delen van het huidige grondgebied van de gemeente Lisse werden waarschijnlijk reeds voor het jaar 1000 in cultuur gebracht. Met name de grenszone van zand- en veengronden was toentertijd een aantrekkelijke vestigingsplaats en daar ontwikkelden zich dan ook de verbindingswegen. Eenvoudige kampontginningen waren typisch voor dit gebied en tot rond de laatste eeuwwisseling waren oude kavelscheidingen nog goed herkenbaar. De kern van Lisse ligt op de meest oostelijke strandwal. Omdat deze strandwal relatief smal is, was er te weinig ruimte om binnen de nederzetting een echt dorpsplein te realiseren en werd er volstaan met een verbreding in de Heereweg ('t Vierkant).

De rationale rechthoekige verkaveling van de afgegraven gronden verschilt in hoge mate van de oorspronkelijke terreinverdeling op de strandwallen. De oude cultuurgronden – voor zover nog niet geheel verdwenen – bezitten een onregelmatige blokvormige verkaveling. Deze verkaveling van de oude cultuurgronden is voor een deel nog herkenbaar in het wegenpatroon van Lisse.

In de 17^e en 18^e eeuw werden door de gegoede burgerij uit de steden (met name Amsterdam) veel buitenplaatsen aan de rand van de duinen en op de strandwallen gebouwd. Verscheidene in de voorgaande eeuwen langs de Heereweg gestichte buitenplaatsen gingen in de eerste helft van de vorige eeuw ten onder, waarop de gronden opnieuw werden verkaveld. Hierbij ontstonden – na eventuele afzanding – nieuwe agrarische gronden en bouwlocaties. Rond 1860 moet het voormalige Meerenburgterrein vrij dicht bebouwd zijn geweest en ook naar het zuiden had het dorp zich toen uitgebreid. Van de oorspronkelijke buitenplaatsen is alleen de Keukenhof overgebleven.

Het oude wegenpatroon van Lisse (van rond 1870) is nog herkenbaar in het tracé van de Heereweg, Achterweg, Grachtweg, Berkhoutlaan, Kanaalstraat, Kapelstraat en Vuursteeglaan. De bebouwing heeft zich aanvankelijk lineair aan deze straten ontwikkeld. Naderhand is langs de Heereweg, nabij de verbreding van 't Vierkant, centrumvorming opgetreden en vonden er buurtgewijze ontwikkelingen plaats (onder andere ten noorden van de Kanaalstraat).

Herkenbare oude watergangen in Lisse zijn de Kerksloot, de Ringsloot, de Greveling en de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder. De Grachtweg en het begin van de Ruishornlaan tot het viaduct volgen het oorspronkelijke tracé van een oude waterverbinding naar de Haven in Lisse.



Buurtten

Legenda:

- Knooppunten



Een duidelijke versnelling van de ruimtelijke ontwikkeling van het dorp trad op na 1890. De lineaire bebouwing langs de Broekweg (nu Kanaalstraat), Haven en Grachtweg werd uitgebreid. Ook het aangrenzende (Julianastraat, westzijde) en het tussenliggende gebied werd dichter bebouwd, voornamelijk met arbeiderswoningen, maar ook hier bleven bollenschuren, kwamen winkels en andere bedrijfsgebouwen. Zeer belangrijk waren twee bloembollenveilingen, Hobaho en ONB, die aan een haven waren gelegen (ter plaatse van de huidige Grachtweg en Haven). Naderhand heeft de directe nabijheid van de Ringvaart geleid tot haven- en industriële activiteiten direct ten zuidoosten van het centrum (onder andere een gasfabriek en een scheepswerf). Het grootste deel van deze activiteiten is inmiddels verdwenen of zal binnen enige jaren worden gesaneerd.

In de nabijheid van de St. Agathakerk verrezen ter weerszijden van de Heereweg omstreeks de eeuwwisseling enige grote rooms-katholieke instellingen waaronder het inmiddels grotendeels gesloopte Agathagesticht. Opvallend is het grote aantal in die periode tot stand gekomen bollenbedrijven.

Verder van het centrum liggen in een ruimere cirkel de meer planmatige uitbreidingswijken van na de Tweede Wereldoorlog. Nagenoeg het gehele gebied tot aan de Ringvaart en de Rooversbroekdijk is herverkaveld en ingericht. De meest recente uitbreiding heeft in zuidoostelijke richting plaatsgevonden in Poelpolder/LisseRond. Lisse werd tot na de oorlog vrijwel als niet-geïndustrialiseerd beschouwd, maar juist in de nieuwe wijken werd veel aandacht aan bedrijventerreinen geschonken (Meer en Duin, Greveling, Dever).

2.1.2. Ruimtelijk kader

Ruimtelijke hoofdstructuur

Het plangebied omvat, met uitzondering van het centrumgebied en de bedrijventerreinen Greveling (deels), Dever en Meer en Duin, het overgrote deel van de bebouwde kom van Lisse. Binnen dit gebied is ten gevolge van het tijdsverloop een grote variatie ontstaan van woonwijken die een weergave zijn van het tijdsbeeld en de opvattingen over het wonen in de verschillende decennia. Deze woonwijken zijn met elkaar vervlochten middels een netwerk van wegen en waterlopen die gezamenlijk de hoofdstructuur van Lisse vormen. Kenmerkend is het overwegende noord-zuidgerichte patroon van de belangrijkste wegen en waterlopen. De hoofdstructuur bestaat uit:

- de Heereweg;
- de oostelijke ring: Laan van Rijckevorsel, Gladiolenstraat en Oranjelaan;
- de Ruishornlaan;
- de Westelijke Randweg;
- de Ringvaart van de Haarlemmermeer.

De Heereweg ligt deels binnen het plangebied en vormt het feitelijke fundament van de ruimtelijke structuur van Lisse. Langs deze as is de dorpskern van Lisse ontstaan. Aanvankelijk heeft de bebouwing zich hieraan lineair ontwikkeld maar daarna ook projectmatig.

De oostelijke ring sluit in het noorden en in het zuiden aan op de Heereweg en vormt met de Westerdreef een binnenring. De Ruishornlaan is de zuidelijke invalsweg vanuit de woonwijk Poelpolder en sluit via de Hyacinthenstraat aan op de oostelijke ring. De Westelijke Randweg (N208) is in de jaren '80 rondom de kern aangelegd. Deze weg vormt thans de westelijke begrenzing van het dorp en is onderdeel van de doorgaande noord-zuidroute in de Duin- en Bollenstreek. De plaatsen waar de Westelijke Randweg aansluit op de Heereweg vormen de belangrijkste toegangen tot de kern. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Ringvaart van de Haarlemmermeer die tevens de gemeente- en provinciegrens is.

In de oost-westrichting zijn voor de hoofdstructuur en de ontsluiting van Lisse met name van belang de Kanaalstraat, de Hyacinthenstraat, de routes Nassaustraat/Keukenhofdreef, de Uitermeer/1^e Poellaan en de Rooversbroekdijk/2^e Poellaan.

Gebiedsopbouw

Het plangebied kent een grote diversiteit aan buurten en wijken die van elkaar verschillen in schaal, aard, omvang, opbouw, ontstaansgeschiedenis en functionering.

De Blinkerd

In het noordelijke gedeelte van de bebouwde kom van Lisse ligt de woonwijk De Blinkerd. De bebouwing is langs de Westelijke Randweg afgeschermd door een groene geluidswal en ligt achter het nagenoeg gesloten bebouwingslint langs de Heereweg. Vanaf de Keukenhofdreef is de buurt wel waarneembaar.

De Blinkerd is een planmatig opgezette woonwijk uit de jaren '80. De Mendeldreef vormt, in samenhang met de watergangen en vijvers en de groene ruimte aan de Clusiusstraat, de hoofdstructuur van de wijk. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur is de verzameling clusters en rijen langs straten en woonerven met een meanderend stratenpatroon.

De appartementengebouwen in het centrale gedeelte van de wijk vormen, door hun afwijkende hoogte en vorm, de ruggengraat van de wijk. In het noorden grenst de wijk aan het gebied van de voormalige bollenschuur Van Damme. Dit terrein is herontwikkeld tot het woongebied Driehuizenpark.

Meerenburgh

De wijk ligt ten noorden van de Oranjelaan en wordt begrensd door de Zandsloot en de Ringvaart van de Haarlemmermeer. Het gebied kenmerkt zich door een rechtlijnige opzet met een vorkachtige ontsluitingsstructuur (Melkweg/Orion/Grote Beer en Voerman). Centraal in het gebied ligt een robuuste watergang met vijver. Rondom de wijk ligt nog een watergang met afschermdende beplanting.

De bebouwing bestaat overwegend uit clusters van rijwoningen. Het westelijk deel heeft een besloten karakter met een gevarieerde opzet van de openbare ruimtes in de vorm van pleintjes en straten. Hieraan zijn voor- en achtergevels van de woningen gesitueerd. Het noordelijk deel kenmerkt zich door een blokachtige verkaveling met gesloten hoeken. Het oostelijk deel is opgebouwd uit een blokverkaveling met lange rechtstanden en pleinen op de knooppunten.

Lisserbeek

Het betreft hier een zelfstandige woonbuurt tussen de Lisserbeek en de Heereweg. De hoofdopzet bestaat uit twee in elkaar grijpende halfconcentrische stroken die langs de randen grenzen aan het water. Aan de gebiedsentree aan de Heereweg staat een appartementengebouw.

Wilhelminabuurt

Dit gebied ligt binnen de oostelijke centrumring en wordt omsloten door de Oranjelaan, Heereweg en Nassaustraaf. De buurt behoort tot het oudere gedeelte van het plangebied. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige hoofdstructuur zijn de grote straatlengten van de belangrijkste wegen en het knikken en verspringen van het stratenpatroon. Het gebied is onderverdeeld in meerdere delen, waarbij aan de oostelijke rand met name het gevarieerde functiepatroon, de schaal en de vorm van de bebouwing opvalt. Centraal in het gebied ligt de Julianastraat die met zijn bocht en grote lengte een herkenbaar element in het stratenpatroon vormt. Ter hoogte van de kruising met de Wilhelminastraat en Christinastraat heeft herontwikkeling plaatsgevonden waarbij de bestaande stedenbouwkundige structuur en de bebouwing zijn gemoderniseerd.

Langs de Nassaustraaf bevindt zich voorts een noordelijke uitloper van het winkelcentrumgebied van Lisse bestaande uit dienstverlenende bedrijven.

Sportlaan

In het gebied ter weerszijden van de Sportlaan zijn diverse sociaal-maatschappelijke voorzieningen gelegen zoals scholen, diverse sportaccommodaties met bijbehorende parkeervoorzieningen en een brandweerkazerne. Het gebied wordt begrensd door de Oranjelaan aan de westzijde, de aangrenzende woongebieden Meerenburgh aan de noordzijde en Meerzicht aan de zuidzijde en de Ringvaart van de Haarlemmermeer aan de oostzijde. Dit gebied is buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gehouden vanwege het herontwikkelingsproces.

Zeeheldenbuurt

De opbouw van de wijk sluit aan op de hoofdstructuur van het centrumgebied en op de Oranjelaan/Gladiolenstraat.

Het gedeelte van de wijk dat in dit bestemmingsplan is opgenomen is monofunctioneel en kenmerkt zich door blokverkavelingen met een traditionele architectuur. Het gebied presenteert zich langs de randen naar de omgeving. De oostelijke rand van het gebied wordt gemarkeerd door een aantal flats langs de Ringvaart.

Bloemenbuurt

Het gebied bestaat uit een aantal oorspronkelijke bebouwingslinten langs de Kanaalstraat en de Gladiolenstraat. Verder uit woon- en bedrijfsbebouwing langs de Grevelingstraat en de villa's langs de Ringvaart aan de oostzijde. De buurt is rechthoekig verkaveld: de Broekweg en de Hyacinthenstraat/Geraniumstraat hebben een breed, groen wegprofiel en vormen het centrale assenkruis in het gebied. Hierdoor wordt het gebied onderverdeeld in vier deelgebieden.

Greveling

Voor de herontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein aan de Greveling naar een woningbouwlocatie is in 2001 een Masterplan opgesteld. Dit plan is gefaseerd ontwikkeld waarbij in 2010 een groot deel is gerealiseerd. Gerealiseerde delen betreffen onder andere het woongebied tussen de Hyacinthenstraat en de Grevelingstraat, diverse woonblokken langs het water 'de Greveling' en het appartementencomplex aan de Ringvaart. De Grevelingstraat blijft de ontsluitingsweg van het gebied.

Von Bönninghausenlaan

Dit gebied ligt ten noordwesten van de Westerdreef en bevat een kleine buurt, bestaande uit een drietal straten. De bebouwing bestaat overwegend uit woningen uit de jaren '30. Aan de noord- en westrand liggen villa's uit een recentere periode ('70 en '80er-jaren).

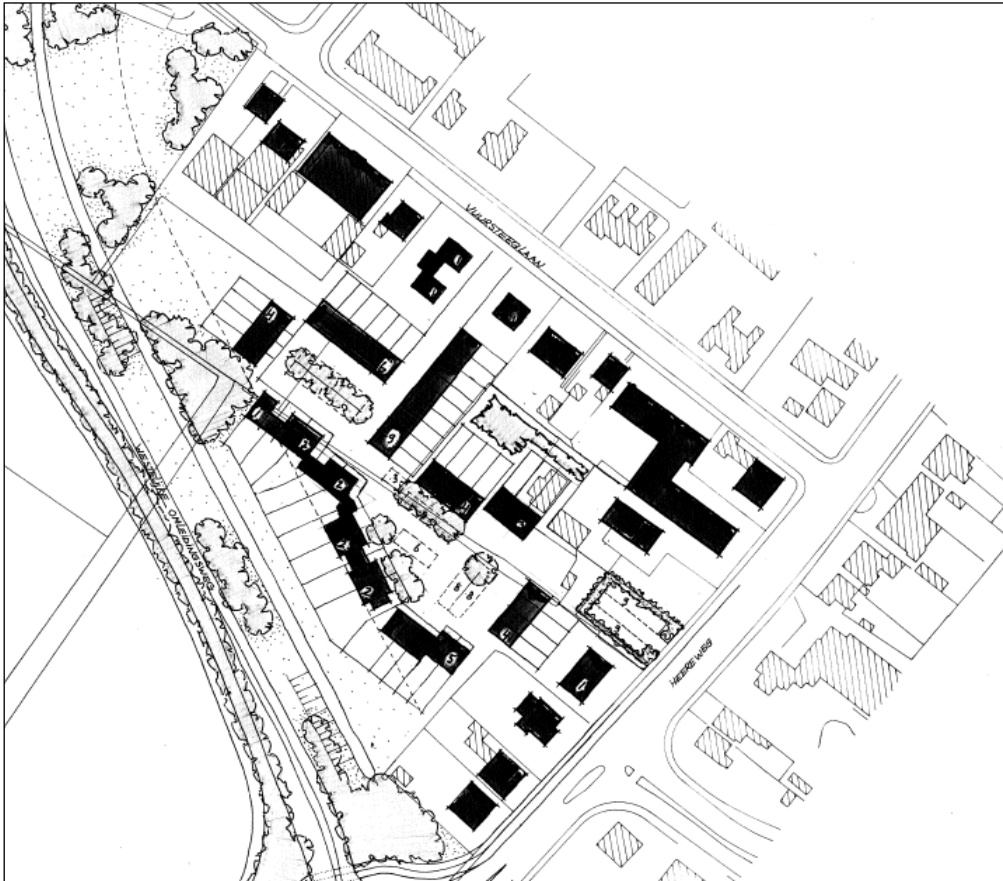
Berkhout

Dit gebied ligt ten zuidwesten van de Heereweg/Westerdreef. De Eikenlaan en de Lindenlaan leggen een scheiding in het gebied, zodat drie buurten kunnen worden onderscheiden met elk een specifieke opbouw.

Het noordelijk deel bestaat uit woningen met carports en aan- en uitbouwen aan de voorzijde van de woning. Kenmerkend zijn de verspringingen van de rooilijnen en het centraal gelegen driehoekige plantsoen. Het middendeel heeft een strakke blokverkaveling met kappen haaks op de straat. Een klein deel ten westen van de Achterweg bestaat uit vrijstaande villa's op grote percelen.

Vuursteeglaan

Voor de locatie aan de Vuursteeglaan is in 1980 een ontwerp gemaakt voor een buurt van circa 60 woningen. Deze ontwikkeling is nadien in het bestemmingsplan Dorp 1995 opgenomen (bestemming Uit te werken Woongebied) en wordt in dit nieuwe bestemmingsplan weer herhaald. De nieuwe buurt dient te worden ontsloten vanaf de Vuursteeglaan.



Ontwerp woonbuurt Vuursteeglaan

Zwanendreef

Deze villabuurt ligt achter de bebouwing langs de Heereweg, tussen de Laan van Rijckevorsel en de Kerksloot in. In het gebied komt een variatie aan woningtypes voor. Centraal oriëntatiepunt in de buurt is de Marconiflat.

Don Boscostraat

Dit is een villabuurt in een driehoekige vorm, waarin tevens een open grasland ligt. De oostkant met molen, dijk en de Rijnsloot en het in de noordhoek gelegen schoolcomplex begrenzen het gebied. Aan de ontsluitingsweg (Laan van Rijckevorsel) zijn lob- en lusvormige woonstraten gekoppeld. Aan de zuidzijde is de bebouwing geschakeld. In de rest van het gebied komen vrijstaande woningen voor op zeer ruime kavels met grote voortuinen.

Poelpolder

De wijk Poelpolder vormt een uitbreidingswijk die is gerealiseerd in de periode tussen 1965 en 1980. Omdat het gebied deel uitmaakt van een polder, ligt het overwegend lager dan het overige deel van de bebouwde kom van Lisse. De wijk wordt aan de noord-, oost- en westzijde omringd door een waterkerende dijk met een boezemwater en een kwelsloot. Binnen het gebied zijn de Ruishornlaan, de Uitermeer en de Rooversbroekdijk de ontsluitingswegen. De Ruishornlaan vormt de belangrijkste verbinding met het centrum van Lisse.

Langs deze weg liggen diverse wijkvoorzieningen, zoals scholen, een kerk en een buurtwinkelcentrum. De wijk heeft een overwegend groen en waterrijk karakter.

Er is een grote verscheidenheid aan woningtypen en bouwvormen aanwezig. Opvallend in de stedenbouwkundige opzet van de wijk is het rechte lijnige karakter van de verkaveling. Dominant hierin is het uniforme karakter van de rijwoningen uit de 60er, begin 70er jaren in een strokenverkaveling.

LisseRond

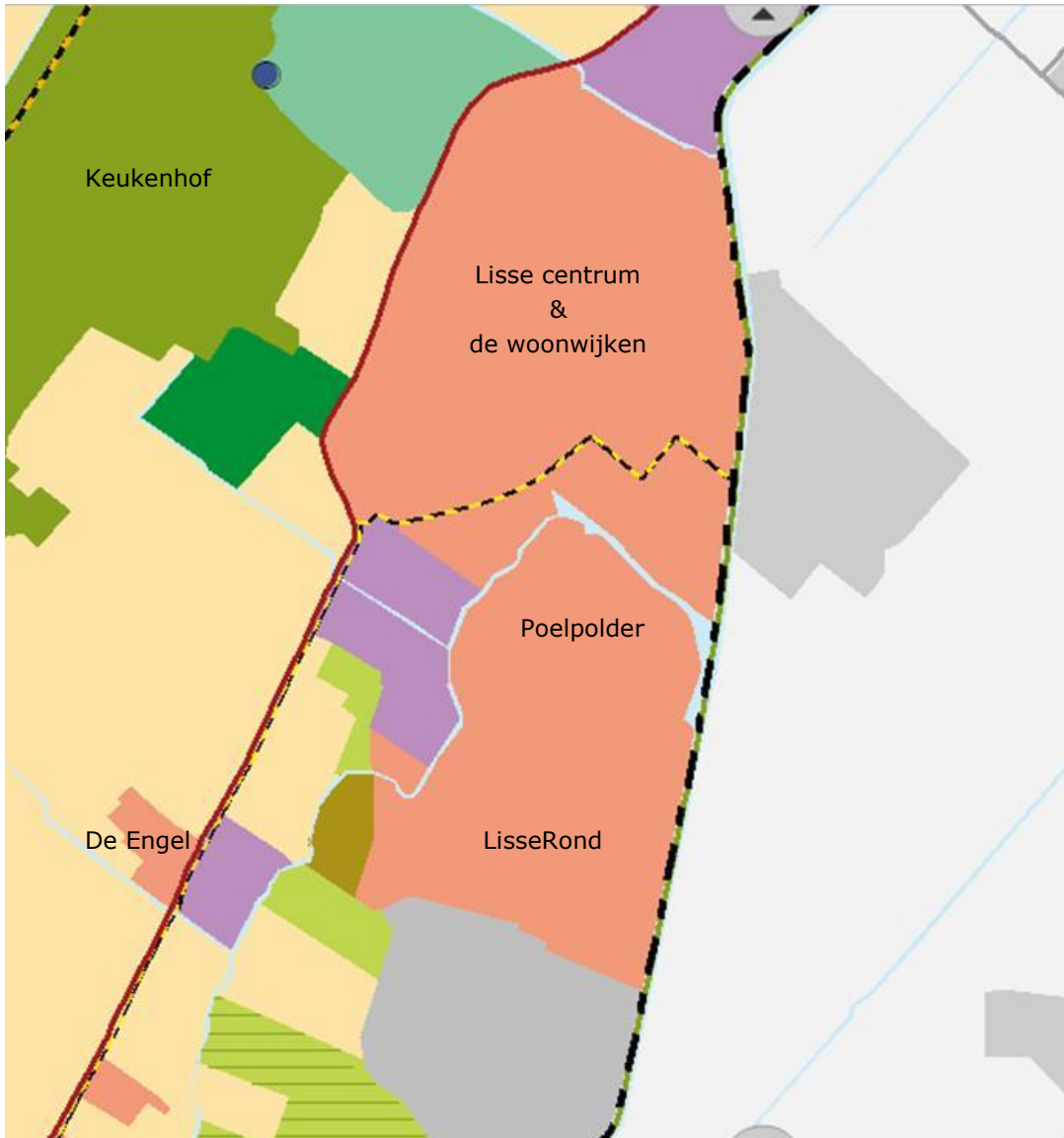
Het gebied ligt aan de zuidrand van de wijk Poelpolder en is een planmatig opgezette buurt met een heldere hoofdstructuur en gevarieerde bebouwing. Centraal in de buurt ligt een ronde, open ruimte met daaromheen woningen die de ronding volgen. De wijk is grotendeels opgebouwd uit straten en hoven waaraan zowel rijwoningen als geschakelde woningen en enkele individuele vrijstaande woningen liggen. Per buurt is de architectuur van de woningen gebaseerd op een architectonisch thema.

Verspreid liggende complexen

Binnen het plangebied komen enkele grootschalige gebouwcomplexen voor zoals de woonzorgcentra Berkhout, Eikenhorst en Rustoord en de Marconiflat. De complexen zijn samengesteld uit meerdere volumes en liggen vrij in hun omgeving. Het woonzorgcentrum Rustoord wordt, als gevolg van sterke veranderingen in de zorgverlening, op termijn vernieuwd en gemoderniseerd. De planvoorbereiding van Rustoord zal leiden tot een eigen planologisch-juridische procedure en maakt daarom geen deel uit van dit bestemmingsplan Dorp 2010.

Buurtschappen

Ten zuiden van de bebouwde kom van Lisse liggen de buurtschappen De Engel en Ter Beek. Daarnaast maakt de 3^e Poellaan deel uit van de gemeente Lisse, hoewel het gebied ruimtelijk als deel van de kern Sassenheim kan worden beschouwd.



Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'

In dit hoofdstuk worden de relevante beleidsdocumenten samengevat en wordt vastgesteld in hoeverre het plan overeenkomt met het geldende beleid.

3.1. Rijks- en provinciaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het rijk werkt momenteel aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De hoofdlijn van het SVIR is dat de rijksoverheid op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR wordt duidelijk dat alleen nog een taak voor het rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (denk aan mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (denk aan werelderfgoed);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (denk aan infrastructuur).

De beleidsvoornemens van het Rijk zoals opgenomen in deze visie, leiden niet tot specifieke regelingen of wijzigingen binnen het plangebied.

Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid (2008)

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld welke is toegevoegd aan de Nota Ruimte. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken. Volgens de realisatieparagraaf dient in bestaand stedelijk gebied optimale benutting van bestaand bebouwd gebied plaats te vinden om verrommeling een halt toe te roepen. Bunde-ling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Hierdoor neemt de noodzaak af om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. Het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe – consoliderende – regeling voor het grootste deel van de bebouwde kom van Lisse. Het plan zal verrommeling voorkomen en voorziet in de bestendiging van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' (2009)

De provincie heeft op 2 juli 2010 een integrale structuurvisie tot 2020 voor de ruimtelijke ordening in Zuid-Holland vastgesteld. De nieuwe Structuurvisie vervangt de vier streekplan-nen en de Nota Regels voor Ruimte. Naast de structuurvisie is ook de Verordening Ruimte vastgesteld. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herken-baarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven

en een sterke economische concurrentiepositie. De visie is opgebouwd uit vijf integrale hoofdpogaven, namelijk:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Op de functiekaart behorende bij de structuurvisie is het plangebied aangeduid als bestaand- en stedelijk gebied.

Provinciale verordening Ruimte

De Verordening Ruimte bevat regels die de gemeenten in bestemmingsplannen moeten overnemen en verplicht ook tot een nadere toelichting van bepaalde ontwikkelingen en situaties waarop het bestemmingsplan ziet. Volgens de kaart bij de verordening is het plangebied geheel binnen de bebouwingscontouren gelegen. De verordening gaat op enkele aspecten in die binnen zich deze bebouwingscontour afspelen.

3.2. Regionaal beleid

Pact en Offensief van Teylingen (1996, evaluatie 2002)

In het Pact van Teylingen wordt gestreefd naar meer flexibiliteit en vitaliteit van het bollencomplex en naar vergroting van de ruimtelijke kwaliteit van het open bollengebied. Dit Pact is ondertekend door diverse partijen, waaronder provincie Zuid-Holland en alle samenwerkende gemeenten in de Duin- en Bollenstreek.

Het Offensief van Teylingen richt zich met name op de opgave om de bewegingsruimte, die het Pact naast bescherming van het bestaande biedt, te ontwikkelen. In dit Offensief wordt nadrukkelijk gekozen voor het versterken van het bollencomplex en het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit. Bedrijfsontwikkeling en landschapsverbetering gaan daarbij hand in hand. Dit vertaalt zich in kleine modules op basis van ontwikkelingsplanologie, waaronder de verdere toeristische ontwikkeling van de Keukenhof en omgeving.

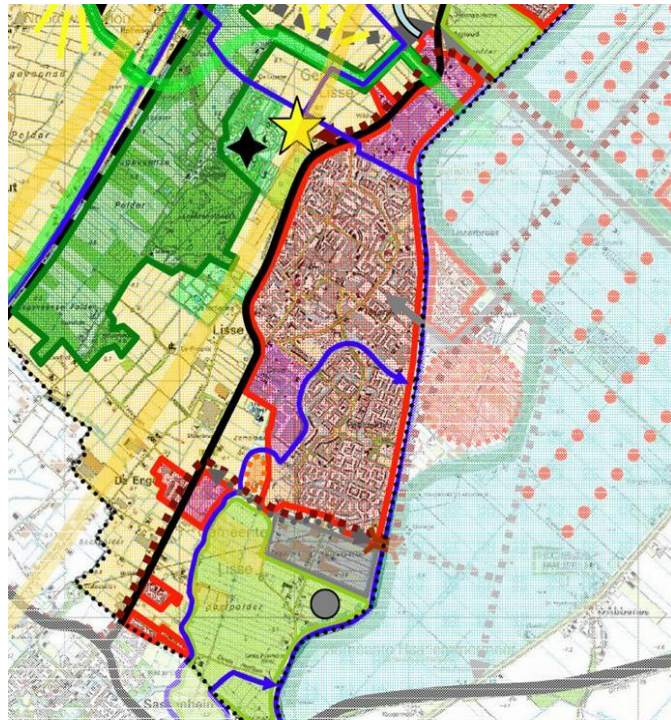
De diverse partijen hebben onder meer vastgesteld dat woningbouw niet meer ten koste moet gaan van aangrenzende open gebieden en niet meer ten koste mag gaan van hoogwaardige bollengrond. Zij willen dat, door het opnemen van contouren rondom de kernen, in het gebied gestreefd wordt naar intensivering van 'binnenstedelijk' bouwen. De partijen spannen zich in, hun reeds ingezet beleid met betrekking tot woningverdichting voort te zetten en uit te bouwen. De verstedelijkingscontouren mogen er echter niet toe leiden dat gemeenten abrupt met een nulgroei worden geconfronteerd.

Deze doelstellingen betekenen voor dit plangebied dat de kwaliteit van het woon- en leefmilieu in de kernen moet worden behouden en verrommeling dient te worden voorkomen.

Ruimtelijk Perspectief 2030 Noordwijkerhout, Lisse, Hillegom (2008)

Het Ruimtelijk Perspectief 2030 is de gezamenlijke toekomstvisie van de gemeenten Hillegom, Lisse en Noordwijkerhout (HLN). Hierin zijn de ruimteclaims van wonen, werken, mobiliteit, Greenport, landschap, natuur en 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 nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Tot 2030 hebben de drie HLN-gemeenten, zowel individueel als gezamenlijk, voldoende ruimtelijke capaciteit om binnen de huidige streekplancontouren 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 om te worden gegaan. Het bestemmingsplan Dorp 2010 voorziet in deze doelstelling.



Uitsnede kaart - Ruimtelijk Perspectief 2030

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Vertalen, verbinden en versterken' (2011)

De structuurvisie Vertalen, verbinden en versterken vormt de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie uit 2010. 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.

Daar waar ontwikkelingen bekend zijn is dit meegenomen in het bestemmingsplan o.a. middels een wijzigingsbevoegdheid. Maar niet alle aangewezen locaties voor toekomstige uitwerking of wijziging uit de structuurvisie worden in dit plan van een juridische basis voorzien. Door middel van een aparte procedure wordt hier op een geschikt tijdstip invulling aan gegeven.

Toekomstvisie Lisse 2020 (2010)

De Toekomstvisie geeft het gewenste beeld van de gemeente Lisse in 2020. De visie bevat toekomstgerichte doelstellingen voor de gemeente op de beleidsterreinen samenleving, ruimte en economie & toerisme. De doelstelling op het thema wonen is 'Groeï met behoud van het dorpse karakter'. De uitbreidingen rondom het centrum heeft geleid tot een relatief evenwichtige opbouw van het dorp. De westelijke helft bestaat uit het meer 'groene', deels natuurlijke en deels gecultiveerde buitengebied en de oostelijke helft bestaat uit de meer 'rode' bebouwde ruimte van de kern Lisse. Door de laagbouw met vooral traditionele eengezinswoningen, is het dorpse karakter bewaard gebleven. De keerzijde hiervan is dat het voor starters en ouderen lastig is om in Lisse een passende woning te vinden. Gezorgd zal moeten worden voor een passende functie van de historische en identiteitsdragende panden en complexen, zodat de cultuurhistorie van Lisse behouden blijft.

Groenatlas Lisse 2008-2017

De gemeente heeft zich tot doel gesteld de bestaande structuren (groen en water) veilig te stellen en versterken. In de Groenatlas zijn de belangrijke groenstructuren in de gemeente in beeld gebracht. Hierdoor wordt inzichtelijk waar de sterke en zwakke punten in de groenvoorzieningen zijn gelegen en kan aan de hand daarvan een doelgerichte aanpak plaats vinden.

Het stedelijk gebied van Lisse kent nog geen samenhangende groenstructuur. De Groenatlas deelt het stedelijk gebied op in verschillende wijken en benoemt per wijk de beoogde maatregelen om de gewenste samenhang te bereiken. Per gebied worden de volgende bouwstenen bekeken: entrees, toegangen en oriëntatiepunten. Dit betekent bijvoorbeeld voor Meerzicht de ontwikkeling van een nieuwe entree, namelijk een fietsbrug over de Greveling. Voor Poelpolder wordt onder meer het centrale park tussen Verdi- en Gerard Doustraat als parel aangewezen.

De hoofdgroenstructuur van Lisse bestaat in 2018 uit herkenbare accenten en oriëntatiepunten, doorgaande lijnen in de vorm van laanbeplantingen, zonder onderbrekingen en duidelijk ingerichte parken (groenvlakken) die een belangrijke plek in nemen in de buurten van Lisse (zie onderstaande figuur).



Toekomstige hoofdgroenstructuur 2018 (kaart 28)

Op basis van de kwaliteiten, aandachtspunten en kansen van het bestaande groen en de visie op de hoofdgroenstructuur van Lisse worden maatregelen geformuleerd die de hoofdgroenstructuur versterken, optimaliseren en ontwikkelen op plaatsen waar deze ontbreekt. Hierdoor ontstaat er een samenhangende, evenwichtige en sluitende hoofdgroenstructuur. De verschillende groengebieden zijn onderling verbonden door middel van visuele en fysieke verbindingen.

Woonvisie actualisering (2006)

Met de Woonvisie actualisering wil de gemeente Lisse adequaat inspelen op een aantal woonopgaven:

- huisvestingsmogelijkheden voor starters en ouderen;
- vaststellen van de bouwopgave voor Lisse naar omvang en samenstelling;
- uitvoeringsafspraken voor nieuwbouw (prijs-kwaliteit en verdeling van kosten);
- afstemming wonen-welzijn-zorg en de uitwerking van woonservicezones.

Een groeiende groep mensen met een (intensieve) zorgvraag zal de komende jaren in een zo normaal mogelijke leefsituatie zorg krijgen. Essentieel bij deze ontwikkelingen is juist de afstemming tussen de sectoren wonen-welzijn-zorg.

Kwantitatieve opgave

Uit het regionale bouwscenario blijkt dat in Lisse in de periode tot 2010 978 woningen op de planning hebben gestaan. Uit een hardheidsanalyse van bouwplannen blijkt dat waarschijnlijk 835 woningen ook daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden. Dat is 167 woningen per jaar. Hiermee is de bouwproductie groter dan de afgelopen jaren (van 2000 tot en met 2004 zijn gemiddeld 94 woningen per jaar gebouwd). Na 2010 zal de bouwproductie afnemen naar 489 woningen tot 2020 (50 woningen per jaar). De nieuwbouw zal de komende jaren op inbreidingslocaties gebeuren. Dit kan leiden tot moeilijk te realiseren plannen, en doorgaans ook plannen met een krappe exploitatie.

Mantelzorg (2006)

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

Bij mantelzorg is het soms wenselijk om extra woonruimte te creëren bij de woning, door bijvoorbeeld aanbouwen of bijgebouwen geschikt te maken om in te wonen. Het gaat om mantelzorg aan ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, zonder leeftijdsgrens. Hierdoor wordt tegemoetgekomen aan sociale woonwensen, kan langer zelfstandig worden gewoond en het voorkomt isolement en vereenzaming. Daarnaast verlicht het de druk op de bouw van woningen voor senioren en op de bestaande woningvoorraad. In het gemeentelijk beleid hoeft geen sprake te zijn van een familierelatie tussen zorgverlener en zorgontvanger, zoals een ouder-kindrelatie.

Er dient sprake te zijn van een aantoonbare zorgbehoefte. De bewijslast van de noodzaak tot mantelzorg ligt nadrukkelijk bij de aanvrager. Aangezien de mantelzorg voor hulpbehoevenden een breed terrein bestrijkt (fysiek, psychisch en/of sociaal), heeft de gemeente geen regels vastgelegd over de manier waarop de zorgbehoefte kan worden aangetoond. De gemeente heeft wel als beleid uitgesproken dat de regeling praktisch en ruimhartig wordt geïnterpreteerd.

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

Welstandsnota (2004)

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. Omdat de gebieden binnen het plangebied van dit bestemmingsplan liggen, is gekozen om alleen de algemene welstandscriteria te noemen. Bij verbouw en nieuwbouw dient tevens te worden getoetst aan de specifieke criteria op buurtniveau uit de Welstandsnota. De algemene welstandscriteria zijn:

- relatie tussen vorm, gebruik en constructie: een bouwwerk dient een verschijningsvorm te hebben die een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen omvang en logica heeft;
- relatie tussen bouwwerk en omgeving: van een bouwwerk wordt verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare ruimte; de gevels en de volumes van de gebouwen vormen de begrenzing van de gebouwen en de wanden van de openbare ruimte;
- betekenissen van vormen in sociaal-culturele context: bij bestaande en nieuwe gebouwen dient zorgvuldig te worden omgegaan met verwijzingen naar een bepaalde periode en bouwstijl; een bouwstijl dient herkenbaar te zijn en passend in de omgeving;
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit; voor de helderheid van het beeld van het gebouw is het van belang om een structuur van het gebouw te kunnen onderscheiden; symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en maatregelen versterken de aantrekkingskracht van het gebouw;
- schaal en maatverhoudingen: een bouwwerk dient een samenhangend stelsel te hebben van maatverhoudingen in ruimtes, volumes en vlakverdelingen; indien toegevoegde elementen (zoals een dakkapel) te dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw verstoren zij het object zelf en de omgeving;
- materiaal, textuur, kleur en licht; deze aspecten ondersteunen het karakter van het bouwwerk zelf en de ruimtelijke samenhang met de omgeving.

De verplichting om een goede ruimtelijke onderbouwing aan het bestemmingsplan ten grondslag te leggen, impliceert onderzoek naar de relevante sectorale aspecten verkeer, milieu, water en ecologie. Gelet echter op het consoliderende karakter van het bestemmingsplan, bestaat er geen noodzaak tot uitgebreid onderzoek omdat het hier om de bestaande situatie gaat. Alleen voor de locatie Vuursteeglaan geldt dat het indicatieve onderzoek uit het bestemmingsplan Dorp 1995 achterhaald is door gewijzigde wetgeving en andere omgevingsfactoren. Voor deze locatie is daarom nieuw indicatief onderzoek uitgevoerd. Onderstaande paragrafen gaat op deze onderzoekstaken in.

4.1. Verkeersontsluiting

Auto

Binnen het plangebied vormen de routes Laan van Rijckevorsel-Gladiolenstraat-Oranjelaan oostelijk en de Heereweg-Westerdreef westelijk de hoofdroutes waarlangs het gemotoriseerd verkeer afgewikkeld wordt. Deze wegen zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/h. De Nassaustraat is eveneens gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/h en faciliteert de oost-westverbinding binnen de dorpskern. Verder vervult de gebiedsontsluitende route via de Hyacinthenstraat-Ruishornlaan de noordelijke ontsluiting voor het woongebied Poelpolder, evenals de 1^e en 2^e Poellaan in westelijke en zuidelijke richting. Deze wegen hebben ook een maximumsnelheid van 50 km/h. Alle overige wegen binnen het plangebied zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h.

De provinciale weg N208 die de A44 vanaf Sassenheim met Lisse, Hillegom, Heemstede en Haarlem in het noorden verbindt, is de drager van de externe ontsluiting van Lisse. De maximumsnelheid op de N208 bedraagt 60 km/h. Vanuit de Poelpolder sluiten de 1^e en 2^e Poellaan aan op de N208, evenals de Heereweg ten zuiden en ten noorden van de kern. Ook is de Nassaustraat aangesloten op de N208 ter hoogte van de rotonde met de Stationsweg. Via de N208 wordt in noordelijke richting de N207 bereikt, welke via Nieuw-Vennep aansluit op de A4 (Den Haag-Amsterdam). Ter verbetering van de bereikbaarheid vinden de komende jaren capaciteitsverruimende maatregelen plaats op de N207.

Locatie Vuursteeglaan

Aan de Vuursteeglaan is voor de bouw van een nieuwe woonbuurt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van circa 60 woningen. Dit woongebied zal ontsloten worden vanaf de Vuursteeglaan. Dit is een erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h die aansluit op de Heereweg. Dit deel van de Heereweg is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg. Via de Heereweg wordt in zuidelijke richting binnen 250 m de N208 bereikt, waardoor de externe ontsluiting voor autoverkeer goed is. Tevens is binnen 1 km het centrum van Lisse te bereiken.



Wegen

Legenda:

 Wegen



Fiets

Het fietsverkeer wordt afgewikkeld via de genoemde gebiedsontsluitingswegen. De meeste gebiedsontsluitende wegen binnen het plangebied beschikken over vrijliggende fietspaden of suggestiestroken. Een belangrijke fietsroute door Lisse is de Heereweg, die ter hoogte van het centrum als verblijfsgebied is ingericht. Voor autoverkeer is deels eenrichtingsverkeer ingesteld. Fietsers kunnen in beide richtingen gebruikmaken van de Heereweg. Langs de N208 is een vrijliggend tweerichtingen fietspad aanwezig. De fietsoversteekplaatsen op de N208 zijn ter plaatse van rotondes en kruispunten. Verder is ter hoogte van de Spekkelaan een fietstunnel aanwezig, zodat de sportvoorzieningen en het buitengebied op een verkeersveilige wijze te bereiken zijn.

Openbaar vervoer

Binnen het plangebied zijn diverse bushaltes gelegen die door een aantal busdiensten aangedaan worden. De belangrijkste route voor busdiensten voert dwars door het plangebied via de 2^e Poellaan, Ruishornlaan, Hyacinthenstraat, Gladiolenstraat, Oranjelaan en Heereweg. De busdiensten verbinden Lisse met Leiden en Haarlem, waar aangesloten wordt op het landelijke spoor netwerk. Verder zijn er verbindingen met Nieuw-Vennep en Noordwijk. De meeste busdiensten hebben een frequentie van 2x per uur per richting, enkele diensten rijden in de spits vaker. Omdat meerdere diensten de route Leiden-Haarlem bedienen, ligt de frequentie op deze verbinding op 4x per uur per richting.

Parkeren

Binnen het plangebied wordt bij nieuwe ontwikkelingen parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost. Hierbij wordt uitgegaan van de meest recente parkeerkcijfers van het CROW. Ook voor de woningen die binnen het wijzigingsplan Vuursteeglaan worden mogelijk gemaakt, dient hier vanuit te worden gegaan. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij publicatie 182 (CROW, 2008). Afhankelijk van het type woning gelden de parkeerkcijfers zoals samengevat in tabel 4.1, waarbij uitgegaan is van matig stedelijk gebied en restgebied van de bebouwde kom.

Tabel 4.1 Parkeerkcijfers

type woning	minimaal	maximaal
woning duur	1,9	2,1
woning midden	1,7	1,9
woning goedkoop	1,4	1,7

De parkeerbehoefte wordt voorzien in openbaar gebied en op eigen terrein. Bij het parkeren op eigen terrein worden berekeningsfactoren van het CROW gehanteerd die gelden voor parkeren op eigen terrein, zie tabel 4.2. Deze factoren zijn opgesteld, omdat parkeerplaatsen op eigen terrein vaak niet optimaal worden benut. Op basis van het type parkeren op eigen terrein en de berekeningsaantallen wordt de parkeercapaciteit op eigen terrein berekend.

Tabel 4.2 Berekeningsaantal parkeren op eigen terrein

type parkeerplaats	berekeningsaantal	theoretisch aantal
enkele oprit zonder garage	0,8	1
lange oprit zonder garage of carport	1,0	2
dubbele oprit zonder garage	1,7	2
garage zonder oprit (bij woning)	0,4	1
garagebox (niet bij woning)	0,5	1
garage met enkele oprit	1,0	2
garage met lange oprit	1,3	3
garage met dubbele oprit	1,8	3

Verkeersveiligheid

Het plangebied is over het algemeen ingericht volgens de principes van Duurzaam Veilig. Langs de meeste gebiedsontsluitingswegen zijn vrijliggende fietspaden aanwezig. Op enkele gebiedsontsluitende wegen, zoals de Oranjelaan, wordt fietsverkeer via suggestiestroken afgewikkeld, waardoor de in Duurzaam Veilig voorgestane fysieke scheiding tussen auto- en fietsverkeer niet gerealiseerd is. Verder biedt de Heereweg een belangrijke autoluwe fietsroute door het centrum van Lisse. Kruispunten tussen gebiedsontsluitingswegen zijn veelal uitgevoerd middels rotondes of geregeld met verkeerslichten. Gesteld wordt dat het plangebied in voldoende mate voldoet aan de principes van Duurzaam Veilig.

Verkeersgeneratie Vuursteeglaan

De verkeersgeneratie van de locatie Vuursteeglaan zal circa 420 mvt/werkdagemaal bedragen, uitgaande van 7 mvt per werkdagemaal per woning. Voor een weekdaggemiddelde wordt uitgegaan van 6,3 mvt per etmaal per woning, waardoor de verkeersgeneratie op een gemiddelde weekdag circa 380 mvt bedraagt. De kencijfers zijn gebaseerd op CROW-publicatie 256 (2007). Dit zal, gezien de verhouding tot de verkeersintensiteiten, naar verwachting niet leiden tot een verslechtering van de doorstroming op de ontsluitende wegen.

Verkeersgegevens Vuursteeglaan

De verkeersgegevens in mvt/etmaal die ten grondslag liggen aan de milieuonderzoeken staan vermeld in bijlage 1. De verkeersgegevens zijn ontleend aan de RVMK van de gemeente Lisse¹⁾ met als prognosejaar 2020. De verkeersgegevens in de RVMK zijn weergegeven in weekdagemaalintensiteiten.

Voor de voertuigverdeling van de onderhavige wegen wordt uitgegaan van een standaardvoertuigverdeling die op basis van onderzoek van RBOI in 2009 is ontwikkeld en herijkt. Voor de Vuursteeglaan wordt uitgegaan van een verdeling voor buurtverzamelwegen. Voor de Heereweg en de Laan van Rijckevorsel is uitgegaan van de verdeling voor een stedelijke hoofdweg. Voor de N208 is aangesloten bij de verdeling van een provinciale weg. Voor de Spekkelaan en de Achterweg-Zuid wordt uitgegaan van een standaardverdeling van landelijke ontsluitingsweg.

De verkeersgeneratie van de ontwikkeling bedraagt zoals gesteld 380 mvt/weekdagemaal. De verkeersintensiteit van de Vuursteeglaan en van de ontsluitende gebiedsontsluitingswegen wordt hiermee opgehoogd. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat 60% van het verkeer afwikkelt richting de N208, waar 35% richting Sassenheim en 25% richting Hillegom rijdt. Van het overige verkeer wikkelt 20% richting het centrum (Heereweg) af en 20% richting de Laan van Rijckevorsel. In bijlage 1 zijn de verkeersgegevens weergegeven.

4.2. Wegverkeerslawaaï

Inleiding

Binnen het plangebied worden op een locatie, namelijk de Vuursteeglaan, middels een wijzigingsbevoegdheid nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Deze woningen zijn geluidsgevoelig en liggen binnen de wettelijke geluidszone van gezoneerde wegen. Daarom is akoestisch onderzoek noodzakelijk. Specifiek akoestisch onderzoek en een eventueel besluit hogere waarde dient in het kader van het wijzigingsplan te worden uitgevoerd c.q. opgesteld. In deze paragraaf wordt verslag gedaan van indicatief akoestisch onderzoek voor de locatie Vuursteeglaan.

1) RVMK Lisse februari 2010, Centrumplan Lisse.

Beleid en normstelling

Langs alle wegen bevinden zich ingevolge de Wet geluidhinder geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. Binnen en rond het plangebied zijn 30 km/h-wegen aanwezig die op basis van hun snelheidsregime niet gezoneerd zijn. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen.

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde. Voor nieuwe situaties (nieuwe wegen of nieuwe woningen) bedraagt deze 48 dB. De voorkeursgrenswaarde mag in principe niet worden overschreden. Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat deze voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden, zijn maatregelen noodzakelijk, gericht op het verminderen van de geluidsbelasting aan de gevel.

De uiterste grenswaarde is 63 dB en mag in geen geval worden overschreden.

Dosismaat

De geluidshinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (Lday-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder

Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Voor wegen met een snelheid lager dan 70 km/h geldt een aftrek van 5 dB. Voor wegen met een maximumsnelheid van 70 km/h of meer geldt een aftrek van 2 dB. Op alle in deze rapportage genoemde geluidsbelastingen is deze aftrek toegepast, tenzij anders vermeld.

30 km/h-wegen

Zoals gesteld zijn wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h of lager op basis van de Wgh niet gezoneerd. Akoestisch onderzoek zou achterwege kunnen blijven. De locatie ligt binnen de invloedsfeer van een niet-gezoneerde weg. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Daarom wordt het akoestisch klimaat als gevolg van de direct aan de locaties grenzende 30 km/h-wegen onderzocht. Bij de daarvoor uitgevoerde berekeningen is uitgegaan van de verkeersgegevens zoals beschreven in de paragraaf verkeer.

Voor de beoordeling van de geluidsbelasting wordt gebruikgemaakt van de classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving in een milieukwaliteitsmaat volgens de 'methode Miedema', zie tabel 4.3.

Hierin wordt de geluidsbelasting geclassificeerd en beoordeeld op basis van klassen van 5 dB. Omdat de Wgh niet van toepassing is, wordt bij de berekening van de geluidsbelasting geen correctie ex artikel 110g Wgh toegepast.

Tabel 4.3 L_{den} classificering milieukwaliteit volgens de methode Miedema

geluidsklasse	beoordeling
< 50 dB	goed
50 - 54 dB	redelijk
55 - 59 dB	matig
60 - 64 dB	tamelijk slecht
65 - 69 dB	slecht
≥ 70 dB	zeer slecht

Resultaten gezoneerde wegen

De ontwikkeling is gelegen binnen de geluidszones van de Heereweg, de N208, de Laan van Rijckevorsel, de Spekkelaan en de Achterweg-Zuid.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode I (SRM I) conform het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 1. Voor de berekeningen is voor de betreffende wegen uitgegaan van de verkeersgegevens zoals weergegeven in de verkeersparagraaf. Verder is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- wegdekverharding van alle gezoneerde wegen is dicht asfaltbeton (DAB);
- voor de Heereweg en de Laan van Rijckevorsel is, vanwege de mate van bebouwing aan de overzijde van de weg, uitgegaan van een objectfractie van 0,6;
- voor de N208 en de Spekkelaan/Achterweg-Zuid is, vanwege de beperkte aanwezigheid van bebouwing, uitgegaan van een objectfractie van 0,0 respectievelijk 0,2;
- er is uitgegaan van een gemiddelde verhardingsbreedte tussen de wegas en de ontwikkeling van 4 m;
- de maximumsnelheid op de Heereweg en Laan van Rijckevorsel 50 km/h en de overige wegen 60 km/h.

In tabel 4.4 is voor de gezoneerde wegen de afstand van vrije veldcontour van de voorkeursgrenswaarde (48 dB), de uiterste grenswaarde (63 dB) en van 53 dB vanaf de wegas weergegeven. De berekeningen zijn uitgevoerd voor een waarneemhoogte van 4,5 m.

Tabel 4.4 Vrije veldcontouren gezoneerde wegen

wegdeel	afstand tot woongebied	48 dB-contour	53 dB-contour	63 dB-contour
Heereweg				
tussen N208 en Laan van Rijckevorsel	> 38 m	107 m	51 m	11 m
tussen Laan van Rijckevorsel en Vuursteeglaan	> 38 m	70 m	34 m	7 m
tussen Vuursteeglaan en Marconilaan	> 38 m	58 m	27 m	5 m
Laan van Rijckevorsel	55 m	101 m	48 m	10 m
N208				
tussen Heereweg en Spekkelaan	21 m	94 m	45 m	9 m
Spekkelaan	> 100 m	20 m	9 m	*
Achterweg-Zuid	> 100 m	20 m	9 m	*

* Contour ligt binnen wegdekverharding.

Uit de indicatieve berekeningen blijkt dat de uiterste grenswaarde van 63 dB niet wordt overschreden. Wel wordt op basis van de vrije veldsituatie de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Er is echter langs de Heereweg en de Laan van Rijckevorsel afscherpende bebouwing aanwezig. Langs de N208 is bovendien een geluidswerende voorziening (wal met topscherm) aanwezig. De werkelijke geluidsbelasting zal derhalve lager liggen. Specifiek akoestisch onderzoek op basis van de gedetailleerde Standaard Rekenmethode II (SRM II) is noodzakelijk. Dit mag in het kader van het wijzigingsplan worden uitgevoerd.

Indien de voorkeursgrenswaarde dan nog wordt overschreden, dient een maatregelenonderzoek te worden uitgevoerd.

Resultaten 30 km/h-wegen

Voor de Vuursteeglaan is eveneens een contourberekening gemaakt op basis van het vrije veld, zie tabel 4.5. Hierbij is volgende de classificering in de Methode Miedema de 50 dB-, 55 dB- en 60 dB-contour berekend, exclusief correctie ex artikel 110g Wgh. Hierbij is uitgegaan van een objectfractie van 0,8 en een verhardingsbreedte tussen de wegas en de ontwikkeling van 4 m.

Tabel 4.5 Vrije veldcontouren Vuursteeglaan

wegdeel	50 dB-contour	55 dB-contour	60 dB-contour	65 dB-contour
Vuursteeglaan	58 m	28 m	13 m	5 m

De minimale afstand tussen de wegas en het wijzigingsgebied bedraagt 7 m. De geluidsbelasting wordt op basis van tabel 4.5 als tamelijk slecht beoordeeld. Op grotere afstand vanaf de Vuursteeglaan is sprake van een lagere geluidsbelasting en wordt deze als redelijk tot goed beoordeeld. Op basis van de uitwerking in het wijzigingsplan en de gecumuleerde geluidsbelasting, dient de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting als gevolg van 30 km/h-wegen inzichtelijk te worden gemaakt.

Conclusie

- Op de locatie Vuursteeglaan is als gevolg van de gezoneerde wegen op basis van indicatief akoestisch onderzoek geen sprake van overschrijding van de uiterste grenswaarde van 63 dB. Wel wordt ten gevolge van een aantal wegen de voorkeursgrenswaarde overschreden. Omdat in de berekeningen geen rekening is gehouden met afschermend effect van bebouwing en geluidswerende voorzieningen, dient in het kader van het wijzigingsplan gedetailleerd akoestisch onderzoek op basis van de SRM II-methode te worden uitgevoerd.
- Ten gevolge van de niet-gezoneerde 30 km/h-wegen is er op de grens van het wijzigingsgebied sprake van een tamelijk slecht akoestisch klimaat. In de inrichting van het gebied dient hiermee rekening te worden gehouden. Op grotere afstand wordt de geluidsbelasting als redelijk of goed gekwalificeerd. Ook hier dient in het kader van het wijzigingsplan aandacht voor te zijn.

4.3. Industrielawaai

Normstelling en beleid

Een geluidszone wordt vastgesteld rond industrieterreinen waar inrichtingen zijn gevestigd die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken' zoals bedoeld in de Wet geluidshinder (Wgh). Dergelijke bedrijven worden in de volksmond ook wel 'grote lawaaimakers' genoemd.

Binnen zones industrielawaai geldt een onderzoeksplicht en mogelijk beperkingen voor nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, vanwege een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) die op de gevel geldt.

Onderzoek

Aan de zuidoostzijde van het plangebied bevindt zich een geluidszone vanwege Oldenhage in Lisserbroek (gemeente Haarlemmermeer). De zonegrens is vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 12 oktober 1990 met inachtneming van verleende vergunningen. Op grond van de wet behoort tot de geluidszone het gebied tussen het industrieterrein zelf en de buitengrens van

de zone. Het industrieterrein zelf maakt dus geen deel uit van de geluidszone. Buiten een geluidszone mag de geluidsbelasting als gevolg van het betreffende industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen. In het plangebied binnen de geluidszone bevinden zich thans recreatiedoeleinden en zijn geen geluidsgevoelige functies aanwezig of geprojecteerd. De geluidszone wordt opgenomen op de verbeelding.

Conclusie

Het aspect industrielawaai staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.4. Bedrijfsvestigingen en milieuzonering

Bedrijven in het woongebied

Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van een milieuzonering. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De SvB is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2009).

Onderzoek

Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

In het plangebied zijn naast woningen nog andere functies (zoals bedrijven, kantoren, detailhandel en horeca) aanwezig. In gebieden waar bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies reeds naast elkaar voorkomen of gewenst zijn, wordt gebruikgemaakt van de SvB 'functiemenging'. Bij deze lijst wordt per bedrijfsactiviteit bekeken in welke mate deze direct naast woningen toelaatbaar is. Voor een nadere toelichting op de aanpak van de milieuzonering met behulp van de SvB 'functiemenging' wordt verwezen naar bijlage 2 van de toelichting.

Algemene toelaatbaarheid

Binnen het plangebied zijn grote en hinderlijke bedrijven niet gewenst. Binnen het plangebied is wel een mate van functiemenging met lichte bedrijven toegestaan. Er worden daarom bedrijven uit categorie B1 van de SvB 'functiemenging' toegelaten. Dit zijn bedrijven die direct naast, onder of boven woningen toelaatbaar zijn en zodanig weinig milieubelastend zijn, dat de eisen uit het bouwbesluit voldoende zijn om relevante milieuhinder te voorkomen. Met behulp van de SvB 'functiemenging' (zie bijlage van de regels) wordt bepaald welke bedrijven binnen de algemene toelaatbaarheid vallen.

Waar sprake is van een bouwkundige scheiding tussen een bedrijf en milieugevoelige functies, zijn bedrijven uit categorie B2 toelaatbaar. In dit plan is dit enkel het bedrijf aan de Heereweg 26.

Er worden binnen het plangebied geen nieuwe bedrijven mogelijk gemaakt.

Afwijkingsmogelijkheden

Het bovenstaande betekent niet dat de uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie in alle gevallen onaanvaardbaar is. De SvB geeft namelijk een vrij grove indeling van de hinderlijkheid van bedrijven. De situatie bij een specifiek bedrijf kan daarvan afwijken. Met name komt het voor dat een bedrijf als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze minder hinder veroorzaakt dan in de SvB is verondersteld. In dat geval kan aan een dergelijk bedrijf voor de desbetreffende activiteit een omgevingsvergunning worden verleend waarmee het is toegestaan van het bestemmingsplan af te wijken.

Beoordeling bedrijven

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de bestaande bedrijven geïnventariseerd en ingeschaald in de categorieën van de SvB (zie bijlage 3: Bedrijfsinventarisatie). Uit het overzicht blijkt dat een aantal bedrijven niet geheel in het hierboven beschreven toelatingsbeleid passen, zoals de rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Gerard Doustraat. Om financiële en milieuhygiënische redenen is het echter niet noodzakelijk of gewenst de bedrijven te saneren of te beëindigen. De bedrijven die niet geheel binnen het toelatingsbeleid passen, krijgen daarom een specifieke aanduiding die een afwijking van het algemene toelatingsbeleid mogelijk maakt voor de huidige activiteiten. Bij bedrijfsbeëindiging of verplaatsing kan zich dan alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen. Op een enkele locatie kan zich op dat moment een bedrijf vestigen dat past binnen het algemene toelatingsbeleid.

De rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Gerard Doustraat heeft een capaciteit van minder dan 100.000 inwonerequivalenten (namelijk circa 49.000 vervuilingseenheden). Voor een dergelijke inrichting is geur in het algemeen het maatgevende milieuaspect. De geurconcentratienorm ter plaatse van de leef- en woonomgeving bedraagt 1 geureenheid per m³ als 99,5 percentiel¹⁾. Deze contour, waarbinnen sprake is van een hogere concentratie, is opgenomen in de milieuvergunning uit 2006 en aangegeven op de verbeelding. De contour ligt niet over woonbebouwing.

Overigens ligt de locatie Vuursteeglaan op een dermate grote afstand van aanwezige bedrijven dat deze geen belemmering vormen (de bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd en op de locatie kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gerealiseerd).

De eventuele realisatie van een sportschool bij het aanwezige tankstation (waar geen lpg-verkoop plaatsvindt) op de hoek van de Hyacintenstraat past binnen de algemene toelaatbaarheid. Gelet op de aard van het tankstation (categorie B2, direct toelaatbaar naast woningen in een gemengd gebied) vormt de realisatie van een sportschool geen belemmering, ook niet vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Conclusie

Het aspect bedrijven in het woongebied staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

Agrarische bedrijven

Normstelling en beleid

Afhankelijk van de bedrijfssituatie vallen agrarische bedrijven onder de werking van een algemene maatregel van bestuur (AMvB), zoals het 'Besluit landbouw' en hebben een meldingsplicht of ze zijn vergunningplichtig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening

1) De percentielwaarde 99,5 geeft aan dat in 99,5% van de tijd de concentratie van 1 geureenheid per m³ niet mag worden overschreden.

dient te worden beoordeeld of de agrarische bedrijven door de beoogde ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en/of voor nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Hierbij kan voor sommige agrarische activiteiten gebruik worden gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Onderzoek

In het plangebied bevindt zich één agrarische bedrijf in de directe omgeving van de locatie Vuursteeglaan, te weten een bollenteeltbedrijf aan de Vuursteeglaan 11. Aan de Vuursteeglaan wordt middels een wijzigingsbevoegdheid woningbouw mogelijk gemaakt. Voor de bedrijfsbebouwing van dit bedrijf geldt een richtafstand van 30 m vanwege het aspect geluid. Bij het wijzigingsplan moet rekening worden gehouden met deze afstand of moet (middels een akoestisch onderzoek of een andere motivering) worden aangetoond dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt. Praktijkervaring leert dat in een dergelijk geval woningbouw binnen een afstand van 30 m mogelijk is.

Conclusie

Het aspect agrarische bedrijven en milieuhinder staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

Horeca

Normstelling en beleid

In het plangebied zijn enkele horecagelegenheden aanwezig. Net als bij bedrijvigheid, wordt ook bij horeca ernaar gestreefd de milieubelasting voor omliggende woningen zoveel mogelijk te beperken, door eisen te stellen aan de toelaatbaarheid van de activiteiten. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten (SvH) (zie de bijlage van de regels). In de SvH wordt middels verschillende categorieën aangegeven welke horecagelegenheden toelaatbaar worden geacht gelet op de verwachte milieubelasting. Voor een toelichting op deze SvH wordt verwezen naar bijlage 4 van de toelichting.

Onderzoek

In tabel 4.6 zijn de aanwezige horecabedrijven in het plangebied geïnventariseerd en ingeschaald volgens de SvH. In het plangebied zijn op de horecalocaties uitsluitend horecagelegenheden uit de categorie 1a en 1b van de SvH toegestaan. Dit is lichte horeca (die slechts beperkte hinder voor de omwonenden veroorzaakt). Voor de locatie aan de Heereweg 386 zijn tevens horeca-activiteiten uit categorie 1c (met een verkeersaantrekkende werking) toegestaan. De horecagelegenheden in het plangebied passen binnen de toelaatbaarheid die geldt voor de horecalocaties. Er worden in dit bestemmingsplan geen nieuwe horecagelegenheden toegestaan.

Tabel 4.6 Inventarisatie horeca-activiteiten

adres	bedrijfsnaam	activiteit	horecacategorie	toelaatbaar
Heereweg 386	Wegrestaurant De Engel	restaurant	1b	1c
Heereweg 487	Boskani	restaurant	1b	1b
De Ruijterstraat 4	Snackshop King Loa	snackbar	1a	1b
Vivaldistraat 7	Poelmarkt snackbar	snackbar	1a	1b
Vivaldistraat 33	China city	restaurant	1b	1b

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat aspect horeca geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.5. Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang, zie kader.

Maatgevende stoffen langs wegen

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂, jaargemiddelde) het meest maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde uit de Wlk veroorzaakt¹⁾. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof (PM₁₀) van belang. Andere stoffen uit de Wlk hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom bij deze toetsing buiten beschouwing gelaten.

De grenswaarden van stikstofdioxide en fijn stof zijn in tabel 4.7 weergegeven²⁾. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 4.7 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

In het Besluit niet in betekenende mate (nibm) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³).

Onderzoek

Nibm-tool

VRM heeft samen met Infomil een specifieke nibm-tool ontwikkeld. Dit is een rekeninstrument dat eenvoudig en snel onderbouwt dat een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dit om de onderzoekslast bij gemeenten te beperken. De tool gaat uit van de worst case situatie (maximale bijdrage ontwikkeling)³⁾.

- 1) Uit ervaring blijkt dat de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van stikstofdioxide in Nederland pas wordt overschreden bij een jaargemiddelde concentratie boven 82 µg/m³. Dergelijke concentraties zijn niet te verwachten in en om het plangebied en uit onderstaande berekeningen blijkt dat de concentraties aanzienlijk lager zijn.
- 2) Dit betreffen de grenswaarden inclusief de door de Europese Commissie verleende derogatie (7 april 2009) aan Nederland voor uitstel om te voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen.
- 3) Bij de berekening van de concentratietoename worden de kenmerken van het verkeer, de straat en de omgeving zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging.

De verkeersproductie van de beoogde ontwikkeling Vuursteeglaan bedraagt 380 mvt/etmaal¹⁾, waarbij het aandeel vrachtverkeer 1% bedraagt. Uit de nibm-tool blijkt dat de maximale bijdrage van deze ontwikkeling aan de concentratie stikstofdioxide 0,43 µg/m³ bedraagt en voor fijn stof 0,12 µg/m³. Dit betekent dat de ontwikkeling nibm is (niet in betekende mate): de bijdrage bedraagt ruim minder dan 1,2 µg/m³. Bovendien blijkt uit de resultaten van de saneringstool dat ook bij realisatie van een ontwikkeling die wel in betekende mate bijdraagt, nog steeds ruimschoots wordt voldaan aan de normen.

Saneringstool

De Saneringstool (versie 3.1, augustus 2009), die in opdracht van het Ministerie van VROM en het Ministerie van V&W is ontwikkeld, brengt de luchtkwaliteit langs onder andere autosnelwegen in beeld. Direct langs de Westelijke Randweg ziet de luchtkwaliteit er in 2008 en 2011 als volgt uit (de luchtkwaliteit verbetert in de loop der jaren, 2008 kan derhalve als worstcase beschouwd worden):

- in 2008 bedraagt de concentratie stikstofdioxide langs de Westelijke Randweg circa 27 tot 28 µg/m³, in 2011 zal dit 25-26 µg/m³ bedragen;
- in 2008 bedraagt de concentratie fijn stof maximaal 24 tot 25 µg/m³ langs de Westelijke Randweg, in 2011 zal dit 23 tot 24 µg/m³ bedragen.

Dit betekent dat ruimschoots aan de normen uit de Wlk wordt voldaan. Ook na realisatie van woningbouw op de locatie Vuursteeglaan wordt ruimschoots aan deze normen voldaan.

Conclusie

De Wlk staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

4.6. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven.

Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV) treedt naar verwachting in 2012 in werking. In dat Besluit en het bijbehorende basisnet (voor wegen, spoorwegen en vaarwegen) worden onder andere veiligheidszones aangegeven waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd (en beperkte kwetsbare objecten slechts onder voorwaarden).

1) 60 woningen met gemiddeld een verkeersproductie van 6,3 motorvoertuigbewegingen per woning per dag.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten¹⁾. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij het wijzigingsplan moet aan deze normen worden voldaan.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR. Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde.

Onderzoek*Vervoer gevaarlijke stoffen*

In het plangebied en de omgeving vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats die relevant is voor de situatie met betrekking tot externe veiligheid in het plangebied.

Bevi-inrichtingen

Binnen het plangebied is een Bevi-inrichting gelegen. Dit betreft het lpg-verkooppunt Total selfservicestation De Blinkerd aan de Westelijke Randweg 6. Voor de beoordeling van de gevolgen van het Bevi voor de lpg-verkooppunten is de doorzet van het tankstation van betekenis en de aanwezigheid van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in de directe omgeving. In tabel 4.8 is informatie opgenomen van de PR- en GR-contouren.

Tabel 4.8 Gegevens lpg-verkooppunt

inrichting	doorzet (in m³/jaar)	PR 10⁻⁶-contour lpg-vulpunt (in m)	PR 10⁻⁶-contour ondergronds reservoir (in m)	PR 10⁻⁶-contour lpg-installatie (in m)	invloedsgebied GR (in m)
De Blinkerd	<1.000	45	25	15	150

De doorzet van het tankstation is beperkt tot maximaal 1.000 m³ in de milieuvergunning. Binnen de verschillende PR 10⁻⁶-risicocontouren liggen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

Voor de ontwikkeling van het plan van Damme/Driehuizerpark (nabij de wijk 'De Blinkerd' is een GR-berekening uitgevoerd²⁾. Binnen het invloedsgebied voor de GR-contour van het lpg-station bevinden zich 68 woningen (het gebied binnen 150 m rondom het vulpunt). De conclusie is dat het GR van het lpg-tankstation de oriëntatiewaarde niet overschrijdt. Wel neemt het GR toe als gevolg van dit plan. Daarom is de geringe toename van het GR verantwoord³⁾.

1) Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in woningen (op enkele uitzonderingen na), gebouwen waar kwetsbare groepen mensen verblijven en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn. Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn bedrijfsgebouwen, kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt.

2) Oranjewoud. QRA-bepaling Groepsrisico, projectnummer 156926, 14 september 2005.

3) Oranjewoud. Verantwoording groepsrisico, projectnummer 2172-156925, 29 november 2005.

Conclusie

Op basis van het verrichte onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.7. Bodemkwaliteit**Normstelling en beleid**

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Bij de beoordeling van bestemmingsplannen wordt in het algemeen de richtlijn gehanteerd dat voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan, voor zover sprake is van ontwikkelingen, ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, wordt verricht. Indien uit het historisch onderzoek blijkt dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Onderzoek

In het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt met een directe bouwtitel. Wel is voor woningbouw een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In het kader van het wijzigingsplan dient bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Uit het bodemloket (www.bodemloket.nl) blijkt dat er geen bodemverontreinigingen ter plaatse bekend zijn.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.8. Planologisch relevante leidingen**Beleid hoogspanningslijnen**

In een brief van 4 oktober 2005 heeft voormalig staatssecretaris Van Geel zijn advies vastgelegd met betrekking tot de aan te houden afstanden van gevoelige functies tot bovengrondse hoogspanningslijnen. Gevoelige functies zijn locaties waarin kinderen langdurig kunnen verblijven zoals woningen, scholen en kinderopvangvoorzieningen. De aan te houden afstanden gelden voor nieuwe situaties. Deze afstanden zijn groter dan voorheen (voorheen bedroeg de afstand maximaal 36 m aan weerszijden van de hoogspanningslijn). Per bovengrondse hoogspanningsleiding is door het Ministerie van VROM de breedte van de 'indicatieve zone' aangegeven. Dit is een zone die is gebaseerd op gemiddelde waarden. Indien dit noodzakelijk geacht wordt, kan een specifieke zone berekend worden in overleg met de netbeheerder van de hoogspanningslijn. Het advies is om geen nieuwe gevoelige functies te realiseren binnen de indicatieve (of indien bekend: de specifieke) zone.

Onderzoek

Er zijn binnen het plangebied en zijn directe omgeving geen planologisch relevante leidingen gelegen, met uitzondering van de hoogspanningslijn aan de zuidoostzijde van het plangebied en ten noorden van Ter Beek.

Voor de 150 kV hoogspanningslijn van de leidingbeheerder Tennet die door en langs het plangebied loopt, geldt een zakelijk rechtstrook van 2x27,5 m en een indicatieve zone van

2x80 m. Binnen de indicatieve zone worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Op de verbeelding is de zone van 27,5 m aan weerszijden van de hartlijn opgenomen.

Conclusie

Het aspect planologisch relevante leidingen staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.9. Water

Regelgeving en beleid

Watertoets

Bij ruimtelijke planvorming dient de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van het bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf.

Duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

- Nationale Waterplan (NW).
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21).
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).
- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan 2010-2015.
- Visie op Zuid-Holland - Verordening Ruimte

Waterschapsbeleid

Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft het Hoogheemraadschap aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op de uitvoering. De drie hoofdoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het Hoogheemraadschap dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en hevigere buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het WBP sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Visie op Zuid-Holland - Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte is 2 juli 2010 vastgesteld door de Provinciale Staten en stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Een daarvan is het aspect water waarin de provinciale belangen op het gebied van waterveiligheid, kustfundament, de primaire waterkeringen en de regionale waterkeringen zijn vastgelegd. Deze waarden zijn op kaart 9 van de Verordening Ruimte vastgelegd en liggen tevens in Lisse.

In deze verordening is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. In bestemmingsplan dienen de randvoorwaarden opgenomen te worden die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Gemeentelijk beleid

Het Waterplan Lisse (2008-2012) heeft als doel om het waterbeleid binnen de gemeente en tussen de waterpartners, gemeente en Hoogheemraadschap, op elkaar af te stemmen. Het waterplan bevat de gezamenlijke visie van de waterpartners op het gewenste waterbeheer. Het waterplan gaat vooral in op de stedelijke omgeving van de gemeente en daar waar interactie is met het landelijk gebied, is dat ook meegenomen. Naast het beleid is in het waterplan ook een pakket aan maatregelen opgenomen waarmee een concrete verbetering van het waterbeheer in Lisse wordt bereikt.

Het waterplan is een integraal plan. De uitdrukking 'integraal' heeft hierbij twee betekenissen. Enerzijds als samenhangend beleid op het gebied van oppervlaktewater, grondwater en riolering, zowel wat betreft waterkwantiteit als kwaliteit. Anderzijds als afstemming voor bij het water betrokken functies, zoals (natte) natuur, ruimtelijke ordening, recreatie en leefomgeving.

Huidige situatie

Bodem en grondwater

Het plangebied kent een gevarieerde bodem opbouw. In het zuiden/zuidoosten van het plangebied komen vooral kleigronden voor. In het westen/noordwesten komen vooral zandgronden voor. Verspreid over het plangebied komen ook veengronden voor.

Waterkwantiteit

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. Een overzicht van de polders is gegeven in tabel 4.9.

Tabel 4.9 Peilgebieden polders

polder	peilgebied	zomerpeil	winterpeil
Meer- en Duinpolder	OR-1.07.2.1	NAP -1,45 m	NAP -1,45 m
	OR-1.07.3.1	NAP -1,60 m	NAP -1,60 m
Zemelpolder	OR-1.08.1.1	NAP -1,25 m	NAP -1,25 m
	OR-1.08.2.1	NAP -1,20 m	NAP -1,30 m
Lisserpoelpolder	OR-3.34.2.1	NAP -4,10 m	NAP -4,10 m
Polder De Bonte Kriel	OR-1.15.1.1	NAP -1,45 m	NAP -1,55 m

Ten oosten van het plangebied ligt de Ringvaart van de Haarlemmermeer. Het hoofdstelsel van de boezem in Lisse wordt gevormd door de Leidsevaart en de Ringvaart met de Lissebeek als de belangrijkste verbindende schakel. Daarnaast zijn ook de Ringsloot en de Mallegatssloot onderdeel van het boezemsysteem. De boezem zorgt voor aanvoer van water naar

de polders in tijden van neerslagtekort en voor afvoer van water bij neerslagoverschot. Het boezemsysteem zelf wordt gevoed vanuit de Hollandsche IJssel te Gouda en voert af naar de Noordzee bij Spaarndam en/of in Katwijk. De stroomrichting van het water in de boezem is daardoor afhankelijk van de inzet van inlaat en gemalen.

In het masterplan Toekomstig Waterbezwaar Rijnland heeft Rijnland peilvakken in het beheergebied getoetst aan de NBW-normen (Nationaal Bestuursakkoord Water) voor inundatie. Hieruit volgt in welke peilvakken een knelpunt aanwezig is en er dus sprake is van een te grote kans op wateroverlast door peilstijgingen in het oppervlaktewater. Voor de gemeente Lisse volgt hieruit dat in het stedelijk gebied peilvak 1.07.2.1. (omgeving Zeeheldenbuurt en Oranjebuurt) niet voldoet aan de normen.

Waterkwaliteit

De wateren in Lisse hebben over het algemeen een te lage zuurstofconcentratie. Deze lage concentraties worden vooral veroorzaakt door kroosvorming, slib en riooloverstorten. De intensieve bollenteelt met hoge fosfaatbemesting in het gebied resulteren in een hoog fosfaatgehalte in het oppervlaktewater. Op een aantal locaties binnen het plangebied komt teveel koper in het water voor. Binnen stedelijk gebied is uitloging van drinkwaterleidingen en bouwmaterialen de belangrijkste bron voor koper. Dit komt in het oppervlaktewater terecht via riooloverstorten en afspoelend regenwater.

Voor Lisse zijn de waterlichamen Trekvaartsysteem (hier binnen vallen de Leidsevaart, Lisserbeek, Ringsloot en Mallegatsloot) aangemerkt als Kader Richtlijn Water-waterlichaam (KRW-lichaam). Ecologisch is het waterlichaam matig ontwikkeld. Het merendeel van de oevers ontbreekt het aan oever- en waterplanten, een groot deel van de oevers is steil en heeft een harde beschoeiing, er is sprake van lokaal lage doorzicht en het gemeten zuurstofgehalte ligt onder de norm.

Veiligheid en waterkeringen

De kades van de Ringvaart van de Haarlemmermeer, de Ringvaart en de Lisserbeek zijn aangemerkt als boezemkade.

Afvalwater en riolering

Het plangebied is voornamelijk voorzien van een gemengd rioleringsstelsel. Alleen Ter Beek en het Veldhuyzen van Zantenpark zijn voorzien van respectievelijk een gescheiden en een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel.

Om te voldoen aan de eisen van de basisinspanning moet de emissie uit het rioolstelsel van Lisse worden verminderd. In het gemeentelijk rioleringsplan is hiervoor een pakket verbeteringsmaatregelen opgesteld. Door het uitvoeren van de verbeteringsmaatregelen uit het GRP zal het rioolstelsel van Lisse in 2010 voldoen aan de basisinspanning.

Toekomstige situatie

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Naast de wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw, zijn binnen het plangebied geen grootschalige functieveranderingen en/of herinrichtingen gepland. Binnen de vigerende bestemmingen bestaat wel de mogelijkheid tot kleinschalige ontwikkelingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het bouwen van aan- of bijgebouwen of het aanleggen van paden of verhardingen.

Het bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid voor de locatie op de hoek van de Vuursteeglaan. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk maximaal 60 woningen te realiseren. In de huidige situatie is het gebruik van de gronden voornamelijk agrarisch.

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen waterneutraal te zijn. Dat wil zeggen dat als in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, het uitgangspunt is dat de waterhuishoud-

kundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak, hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Door de aanleg van natuurvriendelijke en ecologische oevers wordt bijvoorbeeld meer waterberging gerealiseerd. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moet worden bekeken op welke wijze de noodzakelijke compensatie kan plaatsvinden. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkeling diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitlogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Waterkwantiteit

De hydraulische knelpunten binnen het watersysteem worden in de periode t/m 2015 opgelost. De wijze waarop dit gebeurt, is per watergang beschreven in het Waterplan Lisse. Vanwege het voornamelijk consoliderende karakter worden geen veranderingen in het waterhuishoudkundige systeem verwacht.

Waterkwaliteit

Door het aanpakken van de hydraulische knelpunten zal de doorstroming van oppervlaktewater binnen het stedelijk gebied verbeteren. Samen met het zoveel mogelijk natuurvriendelijk inrichten van watergangen en oevers zal dit leiden tot een kwaliteitsverbetering van het water binnen het stedelijke gebied. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Veiligheid en waterkeringen

Vanwege het voornamelijk consoliderende karakter heeft het bestemmingsplan geen invloed op de waterveiligheid binnen het plangebied.

Afvalwater en riolering

Conform de Leidraad Riolering West-Nederland en het vigerend waterschapsbeleid, is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terechtkomt. Huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater zijn er twee mogelijkheden. Indien open water in de directe omgeving aanwezig is, wordt hemelwater afgevoerd naar dat oppervlaktewater. Indien infiltratie mogelijk is, dan wordt schoon hemelwater geïnfiltreerd.

Beheer en onderhoud

Rijnland wil (waar doelmatig) voor 2015 het onderhoud van watergangen in stedelijk gebied overnemen. Het betreft secundaire boezemwatergangen en overige watergangen van het polderstelsel, gelegen binnen de bebouwde kom, die deel uitmaken van het watersysteem. Watergangen die geen duidelijke functie hebben in de waterhuishouding vallen hierbuiten, bijvoorbeeld geïsoleerde vijvers. Het doel van de overname is een eenduidige verantwoordelijkheid naar burgers en optimalisatie van het watersysteem tegen de laagst maatschappelijke kosten.

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels. In deze Beleidsregels is het beleid van het Hoogheemraadschap nader uitgewerkt. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalin-

gen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van het water in de bodem.

De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten en beken);
- waterstaatswerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een watervergunning worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren, bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van water naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder goedkeuring van het Waterschap gebouwd en opgeslagen mag worden. De toestemming voor het uitvoeren van deze werkzaamheden is geregeld in de watervergunning.

Hiermee is de Keur een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Water en Waterstaat in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt het oppervlaktewater in het plangebied bestemd als 'Water'. Voor waterkeringen (kernzone) inclusief de beschermingszones, inclusies de waterkeringen conform de Verordening Ruimt, geldt een zogenaamde dubbelbestemming, deze hebben de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' toebedeeld gekregen.

Conclusie

Vanwege de consoliderende aard heeft het bestemmingsplan nagenoeg geen invloed op de waterhuishoudkundige situatie. Ook biedt het bestemmingsplan weinig of geen mogelijkheden om het watersysteem en -beheer te verbeteren.

4.10. Ecologie

Regelgeving en beleid

Gebiedsbescherming

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt, de PEHS.

Ook de Natuurbeschermingswet 1998 is hierbij van belang. Deze wet bevat een beschermingsregime voor de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, beschermde natuurmonumenten en beschermde landschapsgezichten.

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en

'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw níet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet.

De Ffw is voor dit bestemmingsplan van belang omdat aannemelijk moet worden gemaakt dat de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten niet in het geding is en deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Onderzoek

Huidige situatie

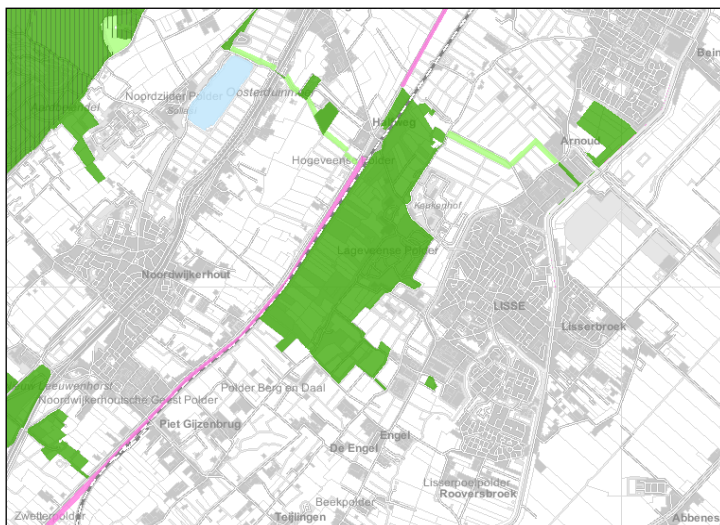
Het plangebied bestaat uit bebouwing, verharding, groenstroken, parken- en speelvoorzieningen, watergangen, bomen en een akkerland aan de Vuursteeglaan.

Beoogde ontwikkelingen

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard, maar ook binnen een consoliderend plan zijn kleine ontwikkelingen mogelijk. Het gaat dan bijvoorbeeld om sloop- en nieuwbouw van een woning, het bouwen van aan- of bijgebouwen of het aanleggen van paden of verhardingen. Daarnaast is er de locatie Vuursteeglaan een ontwikkelingsgebied ten behoeve van woningen.

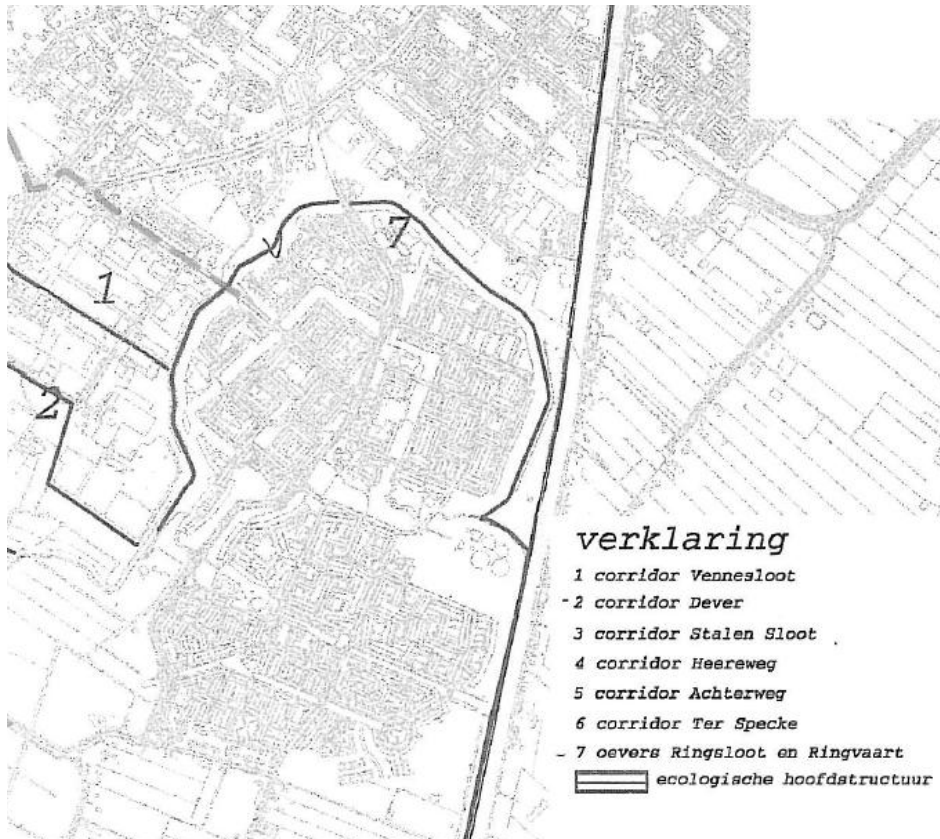
Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 en PEHS, zie figuur 'Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000'. Gezien de afstand tot deze natuurgebieden, de tussenliggende infrastructuur en bebouwing en de relatief kleinschalige ingreep aan de Vuursteeglaan, kunnen negatieve effecten op deze natuurgebieden worden uitgesloten.



Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000 (bron: geo-loket provincie Zuid-Holland)

De gemeente heeft langs bepaalde watergangen zoals de Ringvaart, de Greveling en de Ringsloot ecologische verbindingzone bepaald. Deze te behouden en te realiseren ecologische zones dienen een geschikte trekroute te zijn voor diersoorten en een leefgebied te zijn voor planten- en insectensoorten die gebonden zijn aan moerassige vegetaties en kleine bossages. Deze zonen zijn op de verbeelding specifiek bestemd.

*Ecologische verbindingzones**Soortenbescherming*

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's van het plangebied, algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (Broekhuizen, 1992; Limpens, 1997; www.ravon.nl; FLORON, 2002 en www.waarneming.nl) waarin de waarnemingen zijn aangegeven.

Planten

In het plangebied komen langs de watergangen mogelijk de zwanenbloem en de dotterbloem voor. Op braakliggend terrein kan de grote kaardenbol worden aangetroffen en in de laanbeplanting groeit mogelijk de brede wespenorchis.

Vogels

In het opgaand groen kunnen algemeen voorkomende vogelsoorten hun leefgebied hebben als de pimpelmees, koolmees, staartmees, roodborst, spreeuw en ekster. De bebouwing biedt mogelijk ook nestgelegenheid aan vogelsoorten als de huiszwaluw, huismus, kauw en spreeuw. De bomen bieden mogelijk nestgelegenheid aan de kraai.

Zoogdieren

De Atlas van de Nederlandse zoogdieren (Broekhuizen, 1992) laat zien dat in het plangebied soorten als de konijn, mol, egel, bosmuis, dwergspitsmuis en veldmuis voorkomen. De in het plangebied aanwezige gebouwen en bomen zijn mogelijk geschikt als vaste verblijfplaats voor vleermuizen, zoals de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. De tuinen, groenstroken en watergangen zijn mogelijk onderdeel van het foerageergebied van vleermuizen. De laanbeplantingen en watergangen kunnen onderdeel uitmaken van vaste vliegroutes van vleermuizen.

Amfibieën

Gezien de voorkomende biotopen zijn algemene soorten als bruine kikker, groene kikker, kleine watersalamander en gewone pad te verwachten in het plangebied. In de omgeving van het plangebied is het voorkomen van de zwaar beschermde rugstreeppad bekend. In het plangebied is op dit moment geen geschikt habitat aanwezig, maar de soort zou aangetrokken kunnen worden door grondwerkzaamheden.

Vissen

In de watergangen in het plangebied komt mogelijk de kleine modderkruiper voor.

Overige soorten

Het plangebied is ongeschikt als biotoop voor beschermde reptielen en insecten (vlinders, sprinkhanen en libellen). De genoemde beschermde soortengroepen stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

Toetsing

In tabel 4.10 wordt weergegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 4.10 Beschermde soorten binnen het plangebied en het beschermingsregime

vrijstellingsregeling Flora- en faunawet	tabel 1		grote kaardenbol, zwanenbloem, brede wesp orchis en dotterbloem konijn, mol, egel, bosmuis, dwergspitsmuis en veldmuis bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en de middelste groene kikker
ontheftingsregeling Flora- en faunawet	tabel 2		kleine modderkruiper
	tabel 3	bijlage 1 AMvB	geen
		bijlage IV HR	alle vleermuizen
	vogels	cat. 1 t/m 4	huiswaluw en huismus
		cat. 5	koolmees, pimpelmees, spreeuw, ekster en zwarte kraai

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen dat overtredingen van de Ffw niet optreden.

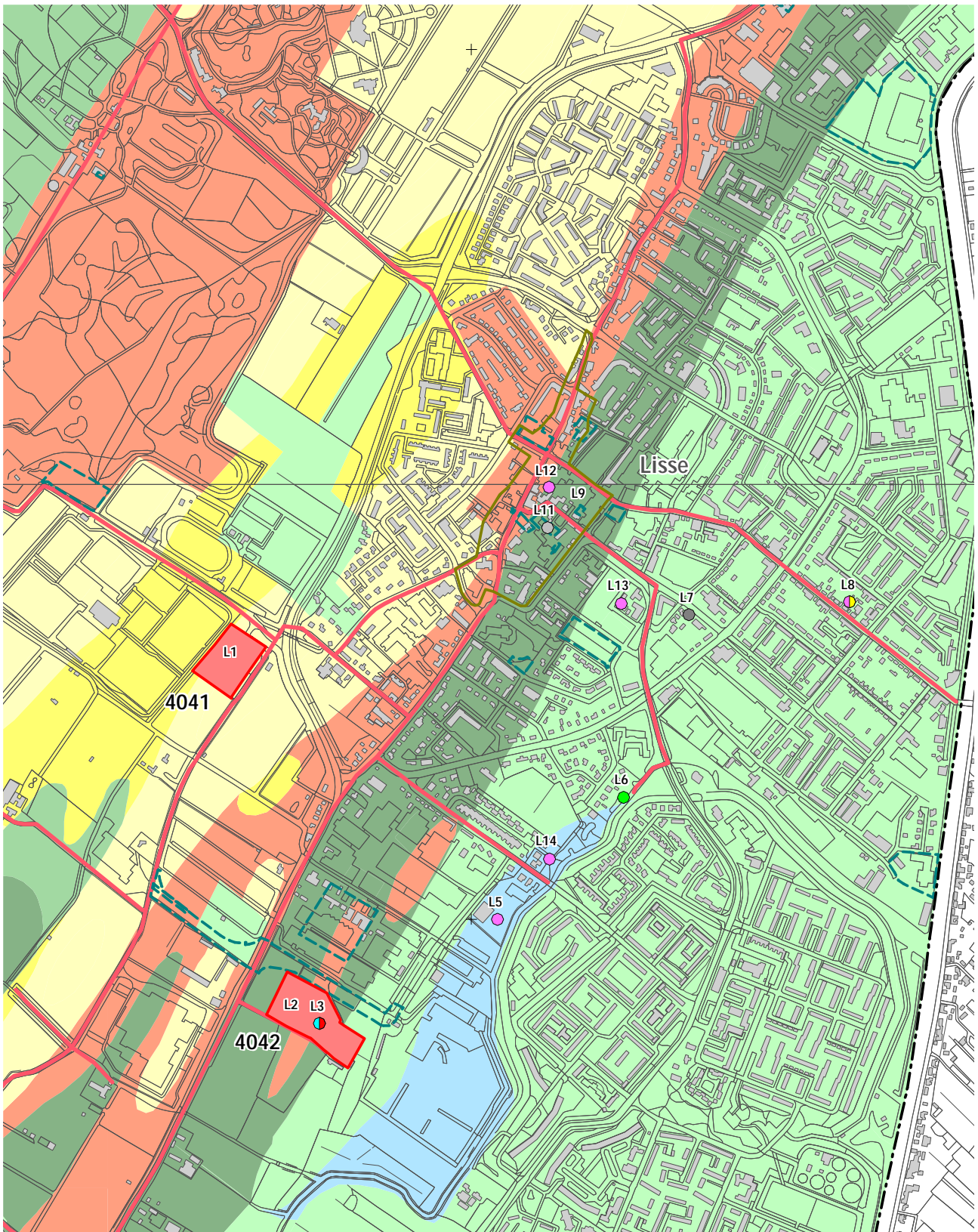
Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Voor de woningbouw aan de Vuursteeglaan en overige erfbebouwing in het plangebied gelden op basis van de Ffw de volgende uitgangspunten die relevant zijn voor de verdere planvorming:








- er zal geen ontheffing nodig zijn voor de tabel 1-soorten van de Ffw waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Ffw geldt;
- de aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot en met 15 juli) te laten starten;
- bij de kap van bomen en/of sloop van gebouwen is nader onderzoek naar vleermuizen en vogels met een vaste nestplaats noodzakelijk. Voor werkzaamheden aan of het dempen van watergangen moet onderzoek gedaan worden naar het voorkomen van de kleine modderkruiper.

Indien vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen en/of primaire vliegroutes of primaire foerageergebieden van deze soorten aanwezig blijken te zijn en aangetast worden door toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, dan dient overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen. Indien de vereiste maatregelen worden genomen zal de Ffw de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

Conclusie

De Ffw staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Indien de locatie Vuursteeglaan wordt ontwikkeld is nader onderzoek noodzakelijk naar beschermde soorten.



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

Fragment Archeologische waardenkaart

4.11. Archeologie

Regelgeving en beleid

Monumentenwet 1988

In de Monumentenwet 1998 wordt voorgeschreven dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Nota Archeologie (2009)

De provincie en gemeenten zijn verantwoordelijk voor het verantwoord beheren van het archeologisch erfgoed. De gemeente Lisse heeft hieraan gehoor gegeven door op 16 september 2009 de Nota Archeologie vast te stellen. In deze nota wordt het beleid uiteengezet voor een realistische en duurzame omgang met het archeologisch erfgoed en is de daarbij behorende Archeologische beleidskaart vastgesteld. Per geomorfologische eenheid geldt een hoge tot lage archeologische verwachtingswaarde waarbij voorschriften zijn opgenomen inzake de onderzoeksverplichting.

Onderzoek

De Archeologiekaart laat zien dat een deel van het plangebied is gesitueerd in een gebied met een lage tot hoge kans op archeologische sporen. In tabel 4.11 zijn de gebiedstypen samengevat met daarbij de vereiste onderzoeksverplichting. Deze gebiedstypen zijn als dubbelbestemming opgenomen op de verbeelding. Binnen bepaalde voorwaarden dient voorafgaand aan de werkzaamheden een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Hiermee is het archeologische erfgoed voldoende beschermd.

Tabel 4.11 Archeologische gebiedseenheid en voorschriften onderzoek

gebiedseenheid	archeologische verwachtingswaarde	voorschriften voor onderzoek
historische dorpskern	waardevol	bodemingreep – 0,3 m >50 m ²
terrein van hoge archeologische waarden	waardevol	bodemingreep – 0,3 m
strandwal	hoog	bodemingreep – 0,3 m >100 m ²
deels afgegraven strandwal (kalkloze top)	middelmatig	bodemingreep – 0,3 m >100 m ²
deels afgegraven strandwal (kalkrijke top)	middelmatig	bodemingreep – 1 m >500 m ²
ingesloten strandvlakte	laag	bodemingreep – 0,3 m >100 m ²
ingesloten strandvlakte, mogelijke overgang naar strandwal	laag	bodemingreep – 0,3 m >500 m ²
ingesloten strandvlakte, mogelijk duinen strandwalresten	laag	bodemingreep – 0,3 m >500 m ²
omgespoten gronden	laag	niet van toepassing

Conclusie

De eventueel aanwezige archeologische waarden worden gewaarborgd in het bestemmingsplan. Dit aspect vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.12. Monumenten

Binnen het plangebied zijn rijks- en gemeentelijke monumenten gelegen. In bijlage 5 zijn alle monumenten opgenomen. Deze monumenten zijn op de verbeelding voorzien van een signaalfunctie. Feitelijke bescherming van deze monumenten geschiedt ingevolge de Monumentenwet 1998.

4.13. Milieueffectrapportage

Toetsingskader

In kolom C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is weergegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies

Gelet op de aard van de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt - zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r. - (afgezien van de wijzigingsbevoegdheid voor maximaal 60 woningen, betreft het ontwikkelingen op het niveau van individuele woningen, zoals erfbebouwing), de locaties van de ontwikkelingen (binnenstedelijk) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5.1. Inleiding

Dit hoofdstuk vormt de uitleg bij de juridische regeling van het bestemmingsplan (de regels en de verbeelding). Allereerst wordt de planvorm uiteengezet, vervolgens de plansystematiek. Paragraaf 5.4 bevat de uitleg bij de belangrijkste regels.

5.2. Planvorm

Dit bestemmingsplan bevat in hoofdzaak de beheer- en gebruiksfunctie van de gronden en de gebouwen in het plangebied van het bestemmingsplan Lisse Dorp 2010. De juridische planvorm is om deze redenen afgestemd op het behoud van aanwezige functies en kwaliteiten (consoliderend bestemmingsplan).

Daarnaast wordt er in het bestemmingsplan voldoende ruimte gegeven aan kleinschalige ontwikkelingsprocessen (zoals bijvoorbeeld de uitbreiding en aanpassing van woningen) en aan ontwikkelingsmogelijkheden die reeds in de vigerende plannen zijn opgenomen. De opdracht voor dit bestemmingsplan is om een consoliderende regeling te vormen met gelijklopende regels voor verschillende (woon)buurten in Lisse.

Bij het opstellen ervan hebben de geldende bestemmingsplannen en de bestaande situatie het uitgangspunt gevormd.

5.3. Plansystematiek

Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. De wettelijke vereisten vormen de leidraad bij deze nieuwe bestemmingsregeling voor het plangebied.

Verbeelding

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) een nieuwe aangelegenheid. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen worden ingezien.

Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analogoog in te zien (de toelichting, regels en de plankaarten).

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

Bestemmingen en bouwvlak

Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Over een bestemmingsvlak kan een dubbelbestemming liggen waar aanvullende regels worden gesteld ten aanzien van de bestemming. Voorkomende dubbelbestemmingen zijn onder meer 'Leiding - Hoogspanning' en 'Waarde - Archeologie'.

Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangegeven waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering.

Wanneer bouwvlakken binnen een bestemming zijn opgenomen, geldt dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd (hiervan wordt in de regels in enkele gevallen afgeweken). Indien geen bebouwingspercentage is opgenomen, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd. Binnen de bestemming Wonen is geen sprake van bouwvlakken. De situering van woningen en erfbebouwing is gekoppeld aan het figuur 'gevellijn'.

Aanduidingen

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt tussen vier verschillende aanduidingen en één figuur:

- gebiedsaanduidingen: deze aanduidingen verwijzen naar een gebied waarvoor specifieke regels gelden, meestal als gevolg van sectorale regelgeving. De in dit plan voorkomende gebiedsaanduidingen zijn 'geluidzone - industrie' en de wijzigingsgebieden 1 tot en met 3:
 - wijzigingsgebied 1: Vuursteeglaan;
 - wijzigingsgebied 2: Poelmarkt;
 - wijzigingsgebied 3: Don Boscoschool.
- functieaanduidingen: hiermee wordt nader gespecificeerd welk gebruik in de verschillende deelgebieden is toegestaan; de in dit plan gebruikte functieaanduidingen betreffen onder meer 'bedrijfswoning', 'specifieke vorm van bedrijf', 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' en 'specifieke vorm van waarde - monument';
- bouwaanduidingen: deze aanduidingen hebben in het algemeen betrekking op de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken; de in het plangebied voorkomende bouwaanduiding betreft 'gestapeld'.
- maatvoeringaanduidingen: dit zijn aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik; op de verbeelding is sprake van maatvoeringaanduidingen ten behoeve van de goothoogte, bouwhoogte en het bebouwingspercentage;
- figuren: de hoofdorïëntatie van de woning is weergegeven met het figuur 'gevellijn'.

Regels

De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. In de regels zijn eventuele afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen.

5.4. Uitleg van de regels

De regels van het plan bestaan uit de volgende onderdelen:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregel.

5.4.1. Inleidende regels

Begrippen

De begrippen die het bestemmingsplan gebruikt worden in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

5.4.2. Bestemmingsregels

Agrarisch (artikel 3)

Het betreft hier twee percelen aan de 3^e Poellaan die de bestemming Agrarisch ten behoeve van hun kwekerijbedrijven hebben gekregen. Met een aanduiding is op de verbeelding duidelijk gemaakt waar twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. Geen aanduiding betekent dat slechts één bedrijfswoning is toegestaan.

Agrarisch - Bollenteelt (artikel 4)

De gronden ten zuiden van de Vuursteeglaan hebben de bestemming Agrarisch - Bollenteelt gekregen. Er is daar één bedrijf gevestigd. Gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd. Verder is bepaald dat deze gronden niet mogen worden afgedekt of dat kweektunnels mogen worden geplaatst. Er geldt een vergunningplicht voor aanlegactiviteiten buiten het bouwvlak. De wijzigingsbevoegdheid die op deze gronden rust geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om de Agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming Wonen. Hier kunnen vervolgens maximaal 60 woningen worden gebouwd. Op het moment dat gebruik wordt gemaakt van deze bevoegdheid dient nader onderzoek o.a. uit te wijzen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit betekent bijvoorbeeld (niet limitatief bedoeld) dat akoestisch onderzoek dient uit te wijzen dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat en de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. Ook betekent dit uiteraard dat de verkeersafwikkeling is gewaarborgd en voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

Bedrijf (artikel 5)

In het plangebied is een aantal bedrijven aanwezig. Deze hebben de bestemming Bedrijf. De systematiek voor de milieuzonering in de regels en op de verbeelding is:

1. in principe (op één uitzondering na) zijn alle bedrijven ingeschaald in de categorie B1;
2. bepaalde bedrijven zijn alleen specifiek bestemd, zoals een 'mandenmakerij' of een 'reclamebedrijf'; bij bedrijfsbeëindiging of verplaatsing kan zich daar alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen;
3. bedrijven die vallen in een hogere categorie dan de maximaal toelaatbare categorie B1 zijn specifiek bestemd; ofwel door een specifieke aanduiding op de verbeelding en de daarbij behorende tabel in de regels waarin het type bedrijf wordt gespecificeerd ofwel door de bedrijfscategorie specifiek te noemen (bijvoorbeeld bij de waterzuiveringsinstallatie).

Naast bedrijfsmatige activiteiten is het mogelijk om een sportschool te exploiteren in het gebouw van het voormalige tankstation aan de Hyacintenstraat.

Bedrijfswoningen zijn enkel toegestaan indien op de verbeelding de betreffende bedrijfslocatie is voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Ten aanzien van het bouwen geldt dat het bouwvlak volledig met gebouwen en overkappingen mag worden bebouwd, tenzij op het bouwvlak een bebouwingspercentage is opgenomen. Buiten het bouwvlak kunnen enkel overige bouwwerken zoals vlaggenmasten, reclamezuilen en hekwerken worden geplaatst. De hoogte van gebouwen wordt telkens met een goothoogte aangegeven.

Detailhandel (artikel 6)

De gronden met de bestemming Detailhandel zijn bestemd voor detailhandel en dienstverlening. Aan de Hyacintenstraat 20 is het niet gewenst dat zich op deze locatie kleinschalige detailhandel vestigt. Op deze locatie is enkel detailhandel in volumineuze goederen toegestaan (aangeduid als detailhandel volumineus).

Gemengd - 1 (artikel 7)

Op de hoek van de De Ruijterstraat met het Heemskerkplein zijn enkele bedrijven gevestigd voor detailhandel en dienstverlening, praktijkruimten en kleinschalige horeca (categorie 1a). Deze functies zijn enkel toegestaan op de begane grond. Ook is de functie wonen op deze gronden (uitsluitend op de verdiepingen) toegestaan. Onder de functie wonen wordt ook de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen geschaard.

Hoofdgebouwen worden in het bouwvlak gebouwd. Daarbuiten is het toegestaan om aan- en uitbouwen en bijgebouwen op te richten. Voor uitleg van de regels ten aanzien van erfbebouwing wordt verwezen naar de uitleg onder het artikel Wonen.

Gemengd - 2 (artikel 8)

Aan winkelcentrum Poelmarkt is de bestemming Gemengd - 2 toegekend. Aanvullende functies ten opzichte van de bestemming Gemengd - 1 zijn kantoorruimten en horeca uit de categorie 1b. Wonen is niet toegestaan.

Burgemeester en wethouders beschikken over de bevoegdheid om de functie wonen aan deze bestemming toe te voegen, waarbij geldt dat de bestaande functies uitsluitend op de begane grond gehandhaafd blijven en het wonen alleen op de verdiepingen is toegestaan. Dit betreft de locatie met de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2'. Voorwaarde aan deze bevoegdheid is verder dat maximaal vijf bouwlagen worden gebouwd en dat wordt aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit betekent dat zowel voor de nieuwe woningen een goed woon- en verblijfsklimaat moet worden gewaarborgd (o.a. geluidhinder en milieuhinder), als voor de bestaande bedrijven geen onevenredige belemmeringen plaatsvinden. Ook aan aspecten verkeersafwikkeling en parkeervoorzieningen dient aandacht te worden besteed.

Groen (artikel 9)

De bestemming Groen is gegeven aan beeld- of structuurbepalend groen. Het gaat dan om gronden die in gebruik zijn als parken, plantsoenen, berm, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden. Op deze gronden zijn in principe enkel bouwwerken, geen gebouwen/overkappingen zijnde, toegestaan zoals straatmeubilair, plantenbakken, waterpartijen en speelvoorzieningen. De heemtuin langs de Rijnsloot is als zodanig op de verbeelding weergegeven. Ook het groen langs de Ringvaart voor zover in gebruik ten behoeve van de jachthaven, is als zodanig op de verbeelding weergegeven. Op deze twee

locaties is het in beperkte mate toegestaan om ten behoeve van voornoemde functies te bouwen.

Horeca (artikel 10)

De in het plangebied aanwezige horeca is bestemd als Horeca en ingeschaald op basis van de categorieën uit de Staat van Horeca-activiteiten. Dit betekent dat horeca-activiteiten zoals een lunchroom, een snackbar of een restaurant kunnen worden uitgeoefend. Boven één van de horecagelegenheden (Heereweg 487) is het tevens toegestaan (uitsluitend op de verdiepingen) te wonen. Dit wordt op de verbeelding weergegeven door middel van de aanduiding 'wonen'.

Het bevoegd gezag (in de meeste gevallen burgemeester en wethouders) beschikt over de bevoegdheid om af te wijken van de toegestane horeca-categorie, indien blijkt dat een activiteit uit een hogere categorie qua uitstraling en invloed op de omgeving gelijk is aan een bedrijf uit de maximaal toegestane categorie. Hiertoe kan zij een omgevingsvergunning verlenen. Deze afwijkingsbevoegdheid is ook aanwezig in de bestemmingen Gemengd – 1 en Gemengd – 2.

Kantoor (artikel 11)

Langs de hoofdwegen, Heereweg, Ruishornlaan en de Nassastraat zijn enkele kantoren gelegen. De huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden worden in dit plan voortgezet.

Maatschappelijk (artikel 12)

De maatschappelijke functies in het gebied zijn allen overeenkomstig de vigerende regeling bestemd. De bestemming Maatschappelijk is dan ook een brede functie voor onder meer scholen, zorginstellingen, sociaal-culturele activiteiten, voorzieningen ten behoeve van sport en het verenigingsleven.

Aan de Oranjelaan 98 is het naast de maatschappelijke functies tevens toegestaan de functie kantoor uit te oefenen (zie aanduiding 'kantoor'). In dit gebouw is het tevens toegestaan te wonen, voor zover op de verbeelding de aanduiding 'wonen' is opgenomen.

Op de gronden met de bestemming Maatschappelijk is een wijzigingsgebied aanwezig. De locatie Don Boscoschool kan worden gewijzigd zodat het gebruik ten behoeve van het wonen mogelijk wordt. Hiervoor dient een stedenbouwkundig plan te worden opgesteld en gelden enkele randvoorwaarden ten aanzien van het aantal woningen en de bouwhoogtes. Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid is het verder noodzakelijk dat wordt aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit betekent bijvoorbeeld (niet limitatief bedoeld) dat akoestisch onderzoek dient uit te wijzen dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat en de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. Ook betekent dit uiteraard dat de verkeersafwikkeling is gewaarborgd en voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

Molen (artikel 13)

De molen aan de 1^e Poellaan en de omliggende gronden zijn bestemd als Molen. In de molen kunnen maatschappelijke voorzieningen worden ondergebracht. Omdat de wieken en de omloop als een onderdeel van het gebouw wordt gezien, is een bepaling opgenomen dat de wieken en de omloop ook buiten het bouwvlak mogen reiken.

Recreatie (artikel 14)

Locaties met een recreatieve/sportieve functie zijn bestemd tot Recreatie. Op deze gronden zijn verschillende sportvoorzieningen toegestaan. Naast de huidige ijsbaan, zouden zich hier ook andere activiteiten op het gebied van recreatie en sport kunnen ontplooiën. Er is een specifieke aanduiding opgenomen voor de jeu de boulesbaan aan de Van Ostadestraat binnen de bestemming Recreatie. Het bestemmingsvlak mag voor 20% worden bebouwd. De

gronden kunnen alleen worden aangewend voor de jou de boulebaan en bijbehorende voorzieningen, zoals bijvoorbeeld het parkeren.

Tuin (artikel 15)

De bestemming Tuin komt aan de Heereweg eenmaal voor. Overeenkomstig het huidige bestemmingsplan (en gebruik) wordt deze bestemming hier voortgezet.

Verkeer (artikel 16)

Daar waar een weg een stroomfunctie heeft, zijn de gronden bestemd als Verkeer. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeren, groen- en waterpartijen, nutsvoorzieningen en dergelijke.

Verkeers - Verblijfsgebied (artikel 17)

Daar waar het openbaar gebied een verblijfs- en verplaatsingsfunctie heeft, zijn de gronden bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming kan worden geparkeerd en kunnen groen- en waterpartijen, nutsvoorzieningen en fiets- en voetpaden worden gerealiseerd. De verkeersfunctie is uiteraard ook op deze gronden aanwezig.

Water (artikel 18)

Waterpartijen, structuurbepalende watergangen en locaties die van belang zijn voor de waterberging zijn bestemd voor Water. De locatie van de jachthaven in de Ringvaart is op de verbeelding vastgelegd. Ten behoeve van de roeivereniging langs de Greveling is het op deze locatie mogelijk een steiger te plaatsen.

Wonen (artikel 19)

Gebruik

Binnen de bestemming Wonen is het toegestaan om naast het wonen een aan-huis-gebonden beroep uit te oefenen. Vrijstaande bijgebouwen kunnen hier echter niet voor worden aangewend.

Aan-huis-gebonden beroepen

Aan-huis-gebonden beroepen zijn als ondergeschikte functie bij de hoofdfunctie wonen toegestaan. Niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing (inclusief losstaande bijgebouwen) mag worden aangewend voor aan-huis-gebonden beroepen. Verder dient het beroep door de bewoner te worden uitgeoefend en dient het beroep qua uitstraling in overeenstemming te zijn met de woonfunctie. Zo dient de uitoefening van het beroep in beginsel buiten de woning niet zichtbaar te zijn.

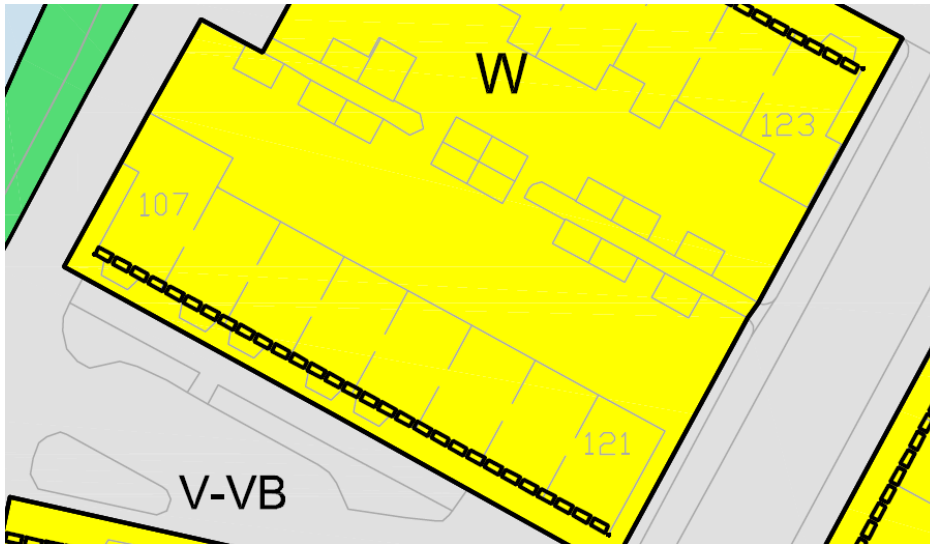
Aanvullende aanduidingen

Naast de hoofdfunctie wonen zijn andere functies toegestaan in het woongebied. Op bepaalde plekken zijn locatiegerichte aanduidingen opgenomen voor garages ten behoeve van het omliggende woongebied. Verder is op een tweetal locaties sprake van de aanduiding 'detailhandel'. Deze functie mag alleen op de begane grond worden uitgeoefend. Op verschillende plekken in het plangebied is het toegestaan de woning ten behoeve van kantoorfuncties te gebruiken. Voor zover de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 1' op de verbeelding is opgenomen kan alleen de begane grond voor deze functie worden aangewend. Bij de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 2' kan het hele pand als kantoor worden ingericht. Aanvullend geldt voor panden met de aanduiding 'kantoor - 2' dat tevens de functie dienstverlening kan worden uitgeoefend. Een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten heeft vanwege de cultuurhistorische waarde een aanduiding gekregen. Deze aanduiding heeft vooral een signaalfunctie, want de daadwerkelijke bescherming is geregeld in de Monumentenwet.

Bouwen

Gevellijn

Om de hoofdorïentatie van de belangrijkste gevel van de woningen te regelen is de figuur 'gevellijn' toegepast. Karakteristieke voorgevels en heldere rooilijnen in een straat worden zo juridisch vastgelegd. Voor de gevellijnen zijn alleen ondergeschikte bouwdelen toegestaan (zoals bijvoorbeeld erkers en balkons) zodat de uitstraling van de woningen en het stedenbouwkundige profiel van de wegen wordt gewaarborgd. Door middel van de voorgevellijnen is ook direct inzichtelijk gemaakt waar de hoofdgebouwen zijn gelegen. Bouw van hoofdgebouwen elders is niet toegestaan.



Gevellijn (de zwarte open bloklijn)

Inhoud woningen en onderdoorgangen

De inhoud van de woningen mag niet worden vergroot met uitzondering van aan- en uitbouwen en dakkapellen (alleen middels een omgevingsvergunning).

In het plangebied komen op verschillende locaties onderdoorgangen voor. Deze onderdoorgangen bieden toegang tot meestal tussen de woningen ingesloten gelegen openbare ruimten. Deze onderdoorgangen mogen niet dicht worden gebouwd, noch door het hoofdgebouw, noch door erfbebouwing. Voor zover de figuur 'gevellijn' boven een onderdoorgang is gelegen, betekent dit dat het hoofdgebouw vanaf de tweede bouwlaag wordt opgericht.

Hoofdgebouwen

De typen woningen die kunnen worden gebouwd betreffen vrijstaande, geschakelde, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. Enkel voor zover de aanduiding 'gestapeld' op de verbeelding is opgenomen, zijn woningen in gestapelde vorm toegestaan.

Uitbreiding van het hoofdgebouw (middels een omgevingsvergunning) wordt alleen aan de achterzijde of in de hoogte mogelijk gemaakt. Op deze wijze wordt de herkenbaarheid van de afzonderlijke bouwmassa's behouden.

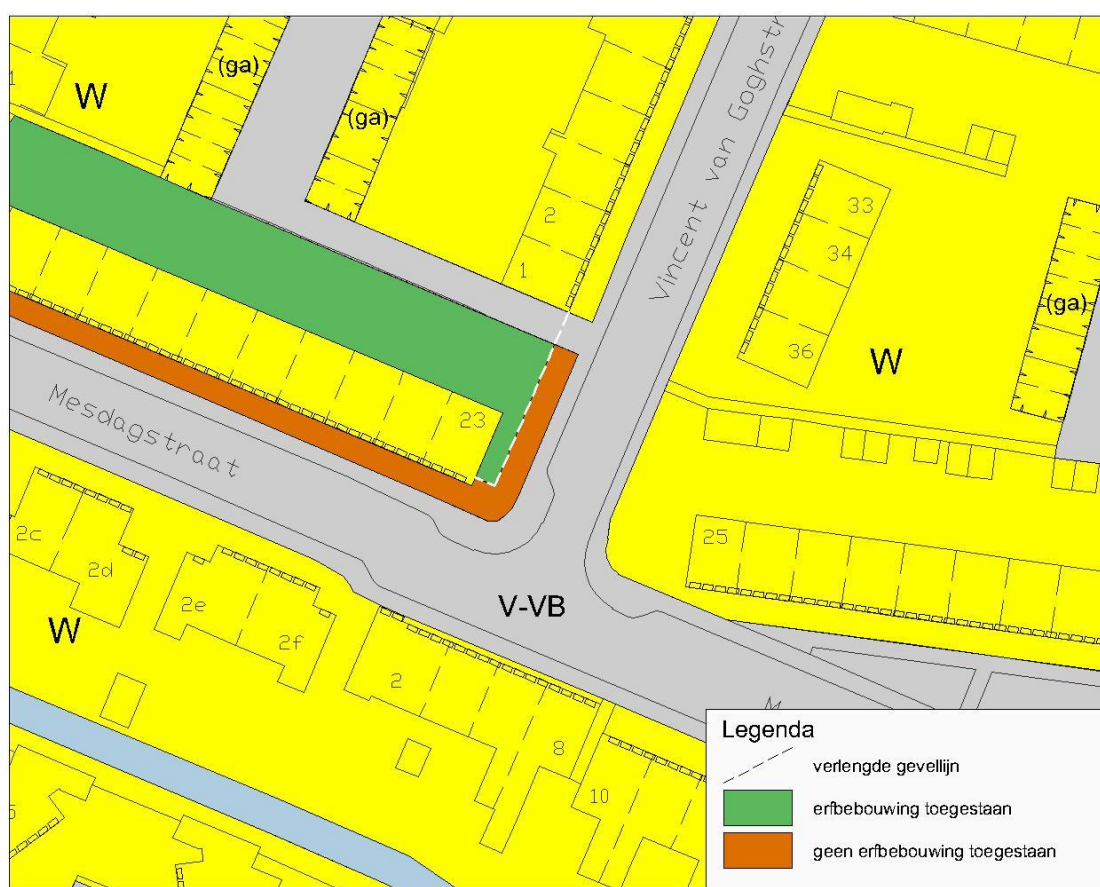
Voor één woning (achter de Heereweg 325) is de aanduiding sba-1 op de plankaart opgenomen. Omdat deze woning nog niet is gebouwd – maar wel ingevolge het geldende bestemmingsplan is toegestaan – kan niet worden volstaan met een verwijzing naar de bestaande inhoud van de woning. Voor deze woning zijn dan ook specifieke regels opgenomen ten aanzien van de hoogte, inhoud en afstand tot de perceelsgrenzen.

Erfbebouwing

Het bestemmingsplan stelt grenzen aan de mogelijkheden voor het oprichten van erfbebouwing bij woningen in de vorm van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Hierbij is aansluiting gezocht bij de regeling voor het vergunningvrij bouwen uit het Besluit omgevingsrecht. Dit zowel voor wat betreft de situering, de oppervlakte, de hoogte en de bouwvorm.

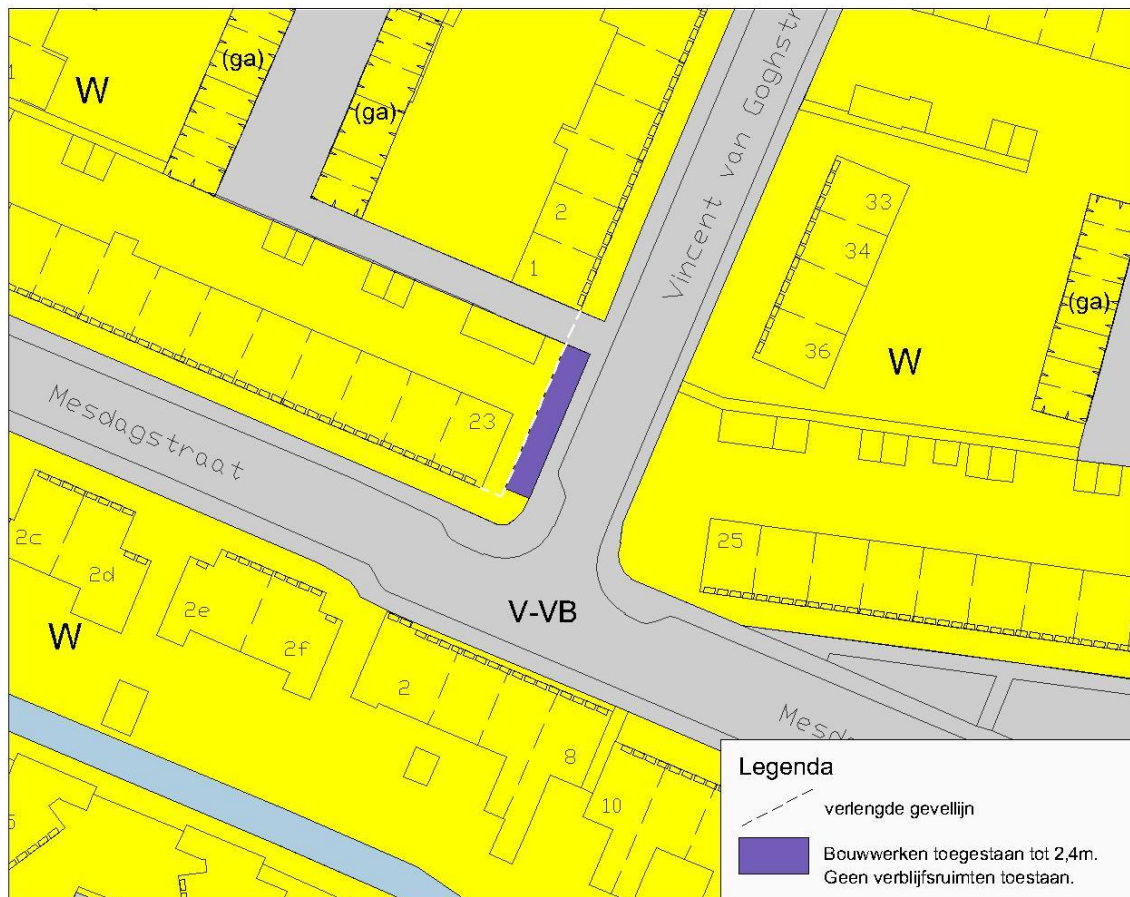
Dit zijn de basisregels:

- erfbebouwing wordt ten minste 1 m achter de gevellijn gebouwd;
- indien het zijerf van een woning grenst aan het openbaar gebied is het niet gewenst dat er erfbebouwing voorbij de verlengde gevellijn wordt gebouwd. Op deze wijze kan het ritme en samenhang van de gebouwen worden gewaarborgd. In onderstaande figuur wordt duidelijk gemaakt op welke gronden wel en niet mag worden gebouwd.



Erfregeling

- Overigens geldt op de paarse gronden in onderstaande figuur dat hier wel bouwwerken tot een bouwhoogte van 2,4 m bij een schuine afdekking mogen worden opgericht, in geval van een platte afdekking bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 2,0 m voor zover hierin geen verblijfsruimten worden gerealiseerd. Gelet op het feit dat het mogelijk is om in die zone (voor zover geplaatst achter de voorgevel van de bij het erf behorende hoofdgebouw) erfafscheidingen tot 2 m hoogte te plaatsen, zou het niet logisch om zijn erfbebouwing tot die hoogte niet toe te laten. Er is in dat geval immers geen sprake van een extra ruimtelijke impact. Bovendien blijkt in de praktijk dat aan het plaatsen van dergelijke (ondergeschikte) bouwwerken in deze zone behoefte bestaat, zoals bijvoorbeeld een overkapping ten behoeve van het stallen van fietsen.



Erfregeling – bouwwerken buiten de gevellijn

- Daarnaast is het van belang om een zekere verhouding bebouwd-onbebouwd aan te houden met betrekking tot de woonpercelen. Dit leidt ertoe dat maximaal 50% van het achter- en zijerf mag worden bebouwd, waarbij tevens een maximum is gesteld van in totaal 75 m² (ongeacht de oppervlakte van het perceel). Of sprake is van een aan/uitbouw wordt gezien aan de hand van het visuele onderscheid tussen het hoofdgebouw en de aan/uitbouw.

Omgevingsvergunning ten behoeve van: vergroting inhoud hoofdgebouw, garagecomplexen, maatschappelijke voorzieningen

Het plan biedt de mogelijkheid om via een afwijkingsbesluit (een omgevingsvergunning) de inhoud van het hoofdgebouw te vergroten. Vrijstaande woningen hebben de ruimtelijke mogelijkheid om uit te breiden in de hoogte én aan de achterzijde. Geschakelde, twee-onder-een-kap- en rijwoningen kunnen alleen uitbreiden in de hoogte.

De tweede afwijkmogelijkheid is om garagecomplexen toe te staan. Van deze bevoegdheid wordt alleen gebruikgemaakt ten behoeve van garagecomplexen op binnenterreinen.

De laatste afwijkmogelijkheid binnen de bestemming Wonen ziet op de locaties met de aanduiding 'kantoor - 2'. Om de instandhouding van deze grote panden langs de Heereweg te kunnen waarborgen, biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid om naast de functies wonen, kantoor en dienstverlening, ook maatschappelijke functies toe te staan. Het is hiertoe wel noodzakelijk te bezien in hoeverre de nieuwe functie geen onevenredige overlast oplevert voor de gebruikers van de belendende percelen. Ook dient de verkeersafwikkeling te zijn gewaarborgd.

Wonen - Woonwagens (artikel 20)

De locatie voor woonwagens aan het Regenboogplein is bedoeld voor 11 woonwagens. De bestaande inhoud van het hoofdgebouw (de woonwagen) mag niet worden vergroot. Erfbouw is in bepaalde mate toegestaan.

Wonen - Woonzorgcomplex (artikel 21)

Het woonzorgcomplex aan de Eikenlaan/Berkhoutlaan en aan de Marconilaan is specifiek bestemd voor de huisvesting van ouderen en de hierbij behorende maatschappelijke- en zorgverlenende functies. Omwille van flexibiliteit ten aanzien van de inrichting van het terrein, is vrijwel het gehele terrein voorzien van een bouwvlak. Vervolgens is bepaald dat naast de aanwezige bebouwing nieuwe woon/zorgappartementen mogen worden opgericht.

Leiding - Hoogspanningsverbinding (artikel 22)

Binnen de zone langs de hoogspanningsverbinding is het in principe niet toegestaan bouwen op te richten (slechts via een omgevingsvergunning). Op de verbeelding is de hartlijn van de verbinding weergegeven. De zakelijk rechtstrook is door middel van een dubbelbestemming op de verbeelding aangeduid. Ook geldt hier een aanlegverbod voor bijvoorbeeld aanbrengen van hooggroeiende beplanting en bomen zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Waarde - Archeologie (artikel 23)

Een groot gedeelte van het plangebied heeft een kans op archeologische sporen. Om deze waarde te waarborgen, is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen voor delen van het plangebied. Bouwwerken op gronden met samenvallende bestemmingen kunnen weliswaar worden gerealiseerd, maar alleen met inachtneming van de in de planregels opgenomen voorwaarden. Is er blijkens onderzoek geen sprake van archeologische waarden, dan kunnen de werken en bouwwerken worden gerealiseerd. Er zijn vier typen specifieke aanduidingen opgenomen:

gebiedseenheid	archeologische verwachtingswaarde	voorschriften voor onderzoek	Functieaanduiding op verbeelding
historische dorpskern	waardevol	bodemingreep - 0,3 m > 50 m ²	sw - 2 deels binnen plangebied
strandwal	hoog	bodemingreep - 0,3 m > 100 m ²	sw - 3 binnen plangebied
deels afgegraven strandwal (kalkloze top)	middelmatig	bodemingreep - 0,3 m > 100 m ²	sw - 3 binnen plangebied
deels afgegraven strandwal (kalkrijke top)	middelmatig	bodemingreep - 1 m > 500 m ²	sw - 5 binnen plangebied
Ingesloten strandvlakte	laag	bodemingreep - 0,3 m > 100 m ²	sw - 3 binnen plangebied

gebiedseenheid	archeologische verwachtingswaarde	voorschriften voor onderzoek	Functieaanduiding op verbeelding
ingesloten strandvlakte, mogelijke overgang naar strandwal	laag	bodemingreep – 0,3 m >500 m ²	sw - 4 binnen plan-gebied
ingesloten strandvlakte, mogelijk duin- en strandwalresten	laag	bodemingreep – 0,3 m >500 m ²	sw - 4 binnen plan-gebied

Waarde – Ecologie (artikel 24)

Ten behoeve van de realisatie van een ecologische verbindingszone langs enkele watergangen is hier een beschermingsregeling opgenomen in de vorm van een dubbelbestemming. Activiteiten op deze gronden zijn in bepaalde gevallen verbonden aan een nader toestemmingsbesluit omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden) alvorens tot deze werkzaamheden kan worden overgegaan.

Waterstaat - Waterkering (artikel 25)

Deze bestemming is toegekend aan de waterkeringen (kernzone inclusief beschermingszones) in het plangebied. Deze gronden hebben een waterkerende functie of zijn van invloed op de waterkering. Er is sprake van samenvallende bestemmingen, waarbij de met 'Waterstaat - Waterkering' samenvallende bestemmingen ondergeschikt zijn. Dit uitgangspunt is vertaald in de betreffende bouwregels. Langs de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zijn beschermingszones aanwezig waarop de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing is. Voor het uitvoeren van werkzaamheden binnen de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' en in de beschermingszones is een omgevingsvergunning vereist.

5.4.3. Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbelregel (artikel 26)

De antidubbelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbelregel wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene bouwregels (artikel 27)

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen (geen bestemmingsgrenzen zijnde) door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De overschrijding van de bouwgrenzen dient wel beperkt te zijn. Voorts wordt in het tweede lid van dit artikel bepaald dat - indien de maten van gebouwen en bouwwerken zoals aanwezig op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld meer bedragen dan in de bestemmingsregels bepaald - de aanwezige maatvoering als maximum mag worden behouden. Op deze wijze beoogt de gemeente alle legaal gebouwde bouwwerken positief te bestemmen. In het derde lid van dit artikel is een regeling voor ondergrondse bouwwerken opgenomen. Zo is het toegestaan om onder elk hoofdgebouw een kelder tot 3 m diepte te bouwen. Omdat voor (bedrijfs)woningen de inhoudsmaat bepalend is en de gemeente het niet nodig acht ondergrondse bouwwerken hieraan te relateren, is bepaald dat de inhoud van een ondergronds bouwwerk geen invloed heeft op hetgeen bovengronds kan worden gerealiseerd.

Algemene aanduidingsregels (artikel 28)

Op de verbeelding zijn drie gebiedsaanduidingen opgenomen. Dit betreft ten eerste de 'geluidzone – industrie' als gevolg van de jachthaven. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting als gevolg van de industrie op het terrein niet hoger zijn dan 50 dB. Ten tweede is er de geurzone als gevolg van het waterzuiveringsbedrijf opgenomen, 'milieuzone – geurzone'. Binnen deze zone mogen geen geurgevoelige objecten worden gebouwd. Burgemeester en wethouders beschikken over de bevoegdheid om de omvang van deze zone door middel van een wijzigingsbesluit aan te passen. Hiervoor is steeds een advies van de milieudienst noodzakelijk.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening (artikel 29)

De regel geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan ingevolge artikel 9 van de Woningwet. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. De bepaling voorkomt dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van globaliteit. De relevante onderwerpen staan allemaal in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

Algemene afwijkingsregels (artikel 30)

In dit artikel wordt het mogelijk gemaakt om af te wijken van de regel dat bouwgrenzen niet mogen worden overschreden (voor zover deze afwijkingen niet onder de regel 'algemene bouwregels' valt te scharen). Om deze afwijking mogelijk te maken kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om via een omgevingsvergunning af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages. Afwijken op basis van dit artikel is overigens alleen mogelijk wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

Omgevingsvergunning voor mantelzorg

Ten behoeve van het gebruik van bijgebouwen voor het toepassen van mantelzorg, is een algemene afwijkingsregel opgenomen. Het bevoegd gezag kan onder bepaalde voorwaarden toestaan om zelfstandige bijgebouwen voor bewoning in gebruik te laten nemen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 31)

In dit bestemmingsplan is opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen (maximaal 3 meter).

Overige regels (artikel 32)

In andere artikel wordt verwezen naar bepaalde wettelijke regelingen. Dit artikel regelt de peildatum van deze wetten bij de toepassing van het bestemmingsplan.

5.4.4. Overgangs- en slotregel

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregel aan de orde (artikel 33 en 34).

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Lisse Dorp 2010 is een consoliderend bestemmingsplan waardoor onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is. Indien gebruik zal worden gemaakt van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, zal hiervoor een afzonderlijke financiële verantwoording worden gegeven.

Voorts maakt het plan geen ontwikkelingen mogelijk die niet reeds voortvloeien uit de vigerende bestemmingsplannen. Er is zodoende geen sprake van aangewezen bouwplannen waarvoor de verplichting geldt kosten te verhalen. Een exploitatieplan of anderszins anterieure overeenkomsten ten aanzien van kostenverhaal zijn niet noodzakelijk.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan is aangekondigd en heeft ter inzage gelegen in het gemeentehuis Lisse. Naast de analoge versie van het bestemmingsplan is het bestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de termijn van zes weken heeft een ieder inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan kunnen indienen. In deze periode is tevens een informatieavond voor de inwoners georganiseerd waarin het bestemmingsplan door de gemeente is toegelicht en er gelegenheid is voor overleg. Tevens is het bestemmingsplan worden verzonden naar overlegpartners.

Tijdens de ter inzage termijn zijn twee overlegreacties en 11 inspraakreacties ontvangen. In de 'Nota overleg- en inspraakreacties en beantwoording bestemmingsplan Lisse Dorp 2010' zijn deze reacties samengevat en beantwoord. Deze nota is te vinden in bijlage 6.

Ontwerpbestemmingsplan

Hieronder worden de meest relevante wijzigingen naar (onder andere) aanleiding van de Nota overleg- en inspraakreacties die in het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt benoemd.

- De waterkeringen conform provinciale Verordening Ruimte zijn bestemd als Waterstaat-Waterkering (WS-WK);
- De wijzigingsbevoegdheid regels zijn uitgebreid met de voorwaarde dat voldaan moet worden aan de waterkwantiteitsnormen van de Waterverordening Rijnland;
- De wijzigingsbevoegdheid op de gronden van de Nassauschool is uit het plan verwijderd.
- De gevellijnen op zijaanbouw die geen deel uitmaken van het hoofdgebouw zijn op verschillende locaties verwijderd van de verbeelding. Op die manier ontstaat de mogelijkheid om vanaf 1 m achter de voorgevel een zijuitbouw op te richten. Dit conform de vigerende regeling;

- Ten behoeve van de realisatie van een ecologische verbindingzones langs enkele watergangen is een beschermingsregeling opgenomen in de vorm van een dubbelbestemming.

Volgens het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan Lisse Dorp 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 10 juni tot en met 22 juli 2011 bij de gemeentewinkel. Digitaal was het plan in te zien op www.lisse.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl

Vaststelling bestemmingsplan

Tijdens de ter inzage termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. In de 'Nota van beantwoording zienswijzen' zijn deze zienswijzen samengevat en beantwoord en zijn tevens enkele ambtshalve wijzingen opgenomen. Het bestemmingsplan is op enkele punten aangepast. Deze nota is te vinden in bijlage 7.

Het bestemmingsplan is op 27 oktober 2011 vastgesteld.



bijlagen
bij de toelichting

Bijlage 1 Rekenbladen wegverkeerslawaaï

Tabel B1.1 Verkeersintensiteiten

Wegdeel	2020 excl. ontw.	toename a.g.v. ontwikkeling	2020 incl. ontw. (afgerond op 100-tallen)
Vuursteeglaan	2.480	380	2.900
Heereweg			
tussen N208 en Laan van Rijckevorsel	16.240	228	16.500
tussen Laan van Rijckevorsel en Vuursteeglaan	8.380	228	8.600
Tussen Vuursteeglaan en Marconilaan	6.110	76	6.200
Laan van Rijckevorsel			
Tussen Heereweg en 1 ^e Poellaan	14.910	76	15.000
N208			
Tussen Heereweg en Spekkelaan	10.690	95	10.800
Spekkelaan	990	0	990
Achterweg-Zuid	950	0	950

Tabel B1.2 Voertuig- en etmaalverdeling

Wegdeel	dag	avond	nacht
Vuursteeglaan			
licht	94,59%	94,59%	94,59%
middelzwaar	4,76%	4,76%	4,76%
zwaar	0,65%	0,65%	0,65%
etmaal	6,54%	3,76%	0,81%
Heereweg/Laan van Rijckevorsel			
licht	93,46%	93,46%	93,46%
middelzwaar	5,08%	5,08%	5,08%
zwaar	1,46%	1,46%	1,46%
etmaal	6,70%	2,70%	1,10%
Spekkelaan/Achterweg-Zuid			
licht	91,08%	91,08%	91,08%
middelzwaar	6,42%	6,42%	6,42%
zwaar	2,50%	2,50%	2,50%
etmaal	6,70%	2,70%	1,10%
N208			
licht	88,75%	88,75%	88,75%
middelzwaar	8,46%	8,46%	8,46%
zwaar	2,79%	2,79%	2,79%
etmaal	6,70%	2,70%	1,10%

Bijlage 2 Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

B2.1. Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

B2.2. Toepassing Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

Algemeen

In de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2009) zijn twee VoorbeeldStaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' en de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' (SvB 'functiemenging') is gebaseerd op de tweede VoorbeeldStaat in de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2009). De SvB 'functiemenging' wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de SvB 'functiemenging') bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

Funcziemengingsgebieden

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de SvB 'functiemenging' toegepast. Zoals in de VNG-publicatie reeds is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de SvB 'functiemenging' worden toegepast.

Kenmerken van de activiteiten

De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. Behalve in historisch gegroeide situaties gaat het in hoofdzaak om:

- kleinschalige, meestal ambachtelijke bedrijvigheid;
- bedrijven waarbij de productie en/of laad- en loswerkzaamheden noodzakelijkerwijs alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk in pandig geschieden.

De toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

De bovengenoemde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de SvB 'functiemenging'. In de SvB 'functiemenging' zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking (zoals aangegeven onder het kopje 'Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering') in de categorisering opgenomen. Deze Staat is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende VoorbeeldStaat uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

- In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Staat. In de SvB 'functiemenging' zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan¹⁾. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Staat van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn opgenomen, maar wel aan de genoemde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij en caravanstalling. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten²⁾ van deze activiteiten.
- In de SvB 'functiemenging' is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan blijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

1) De VoorbeeldStaat 'functiemenging' van de VNG-publicatie omvat alle denkbare hinderlijke functies waaronder, naast bedrijven, ook horeca, kantoren en dienstverlening.

2) Inschatting van milieueffecten heeft plaatsgevonden op basis van dezelfde expertise die bij het opstellen van de nieuwe VNG-uitgave is gebruikt.

Categorie-indeling

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De SvB 'functiemenging' hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet.

Categorie A

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan¹⁾. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2

Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C

Activiteiten genoemd onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

B2.3. Flexibiliteit

De SvB 'functiemenging' blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de SvB 'functiemenging' is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch via een omgevingsvergunning kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de SvB 'functiemenging' is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal 1 categorie (dus bijvoorbeeld categorie B1 in plaats van A of categorie B2 in plaats van B1). Om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de SvB 'functiemenging' niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het college

1) Dit betreffen bedrijven die in de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' uit de VNG-uitgave voor alle milieuaspecten een richtafstand van maximaal 30 m hebben ten opzichte van een rustige woonwijk en voor het aspect gevaar zelfs een richtafstand van 10 m. Dergelijke bedrijven worden in de bestemmingsplanpraktijk, ook onder de oude VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2001), direct naast woningen in een gemengd gebied toegestaan.

van burgemeester en wethouders vestiging van een dergelijk bedrijf via een omgevingsvergunning kan toestaan. Om deze vergunning te kunnen verlenen moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

Voor de concrete toetsing van een verzoek om een omgevingsvergunning wordt verwezen naar bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Bijlage 3 Bedrijvenlijst

adres	huisnr.	bedrijfsnaam	bedrijfsactiviteit	SBI-code	categorie	algemene toelaatbaarheid	Specifieke aanduiding	opmerkingen
Achterweg	25	Leegstaand	-	-	-	B1		
Christinastraat	1	P.J. De Klerk automobielbedrijf	Handel en reparatie van personenauto's	50.1/50.2	B1	B1		
Gerard Doustraat	-	Rioolwaterzuiverzingsinstallatie		-	-	B2	(wz)	
Gladiolenstraat	39	Shell	Benzinestation	-	-	B1	(vm)	Geen LPG
Heereweg	24 - 26	leegstaand	Voorheen autodealer	50.1/50.2	B1	B1		
	31A-33A	Linker Lisse	Groothandel in (slaapkamer) meubels en matrassen	51.4	C	B1	(sb-1)	

Adres	huisnr.	bedrijfsnaam	bedrijfsactiviteit	SBI-code	categorie	algemene toelaatbaarheid	Specifieke aanduiding	opmerkingen
Heereweg	50	Polderman automobielbedrijf	Handel en reparatie van personenauto's Benzinestation en autowasstraat	50.1/50.2	B1	B1	(vm)	Geen LPG
	60	Van der Putten en zn BV	Ongeregeld personenvervoer per taxi, met een rouwcentrum.	60.2	B1	B1	(sb-ta)	
	279	Van der Wagt Bandenservice	bandenservicebedrijf	50.1/50.2/50.3	B1	B1		
Julianastraat	56	M. Huizer	Transportbedrijf	-	-	B1	(trp)	transportbedrijf
	71A	Aangeenbrug mandenmakerij & Rotanmeubels	Opslag meubelen	51.4	C	B1	(mm)	mandenmakerij
	83	Naam onbekend	Opslag t.b.v. hoveniersbedrijf	014	B1	B1	(hvb)	
Oranjelaan	74	Leegstand pand	-	-	-	B1		Voormalig bedrijf Autobedrijf Broertjes
Ruishornlaan	41	ESSO de Poel	Benzinestation	-	-	B1	(vm)	Geen verkoop van LPG
Westerdreef	2	Flora Drukkerij B.V.	Drukkerij	2222.6	B1	B1	(sb-rb)	Kleine drukkerij
Westelijke Randweg	6	Blinkerd Total Selfservicestation	Benzinestation	-	-	B2	(vml)	Verkoop van LPG en autowasstraat
Willemskade	18	Leegstand pand	-	-	-	B1		Voormalig bedrijf Beentjes zonweringsbedrijf
Zwanendreef	13a	Energiegebouw	Elektriciteits-distributiecentrum	-	-	B1	(nv)	

Bijlage 4 Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

Milieuzonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door 'gewone' niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de regels opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuzonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor 'gewone' bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden¹⁾; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;

1) Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV.

- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

1. 'lichte horeca': Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden. In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:
 - 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
 - 1b. overige lichte horeca: restaurants;
 - 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, McDrives en dergelijke.
2. 'middelzware horeca': Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur en dergelijke. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
3. 'zware horeca': Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planregels is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een omgevingsvergunning één categorie lager kunnen indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat het via een omgevingsvergunning kan worden toegestaan bedrijven tot de laagste subcategorie toe te laten (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om een vergunning te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten zich aandienen, niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vergunning worden verleend.

Bijlage 5 Monumentenlijst

Overzicht Rijks- en gemeentelijke monumenten gemeente Lisse – status februari 2010.

De monumenten *binnen* het plangebied zijn grijs gearceerd weergegeven.

De monumenten *buiten* het plangebied zijn in een klein lettertype weergegeven.

RIJKSMONUMENTEN

	ADRES	KADASTER	(OORSPRONKELIJKE) FUNCTIE	Monumentnr.
1	Achterweg Zuid 35,37,39	B 2820	Boerderij met-bollenschuur	516112
2	Heereweg 30	C 3676	Woonhuis met-bollenschuur	516108
3	Heereweg 250	C 3548	Ned. Herv.kerk	25894
4	Heereweg 289, Zwanendreef 2a	D 4145	Woonhuis en bollenschuur (Nw Zomerzorg)	516110
5	Heereweg 347c	B 2743	Portierwachterswoning bij 't Huys Dever	25897
6	Heereweg 349a	B 1962	't Huys Dever	25895
7	Heereweg 443	B 2707	Boerderij Heemskerk	25896
8	't Lange Rack 2	E 1981	Stolpboerderij (vh.Ooievaarstraat 289)	25905
9	Leidsevaart	A 1272	Lageveense Molen (Wipwatermolen)	25903
10	Loosterweg Noord 6	C 3306	Boerderij Middelburg	25904
11	3e Poellaan	B 2434, B 553, B 554, B 555, B 556, B 557	Tuin- en parkaanleg Buitenplaats Ter Leede	528400
12	Rooversbroekdijk 100	E 2264	Lisserpoelmolen	25907
13	Stationsweg 57,59	C 4408	Spoorwegstation	516111
14	Stationsweg 166	C 4456	Keukenhofmolen	527689
15	Heereweg 124-128b / Westerdreef 1,1a	C 4224	Bankgebouw Incassobank (<i>interieur is niet beschermd</i>)	516109

	COMPLEX AGATHAKERK		St. Agatha e.a.	516101
16	Heereweg 273	D 7939	Agathakerk	516102
17	Heereweg 275,277	D 7939	Pastorie	516103
18	Heereweg 258	C 4360	Klooster	516104
	COMPLEX DE ENGEL		H.H.Engelbewaarderskerk e.a.	516105
19	Heereweg 457	B 2937	R.K. Kerk Heilige Engelbewaarders	516106
20	Heereweg 459	B 2637	Pastorie Heilige Engelbewaarders	516107
	COMPLEX KEUKENHOF		Buitenplaats Keukenhof	511407
21	Keukenhof 1	A 1302	Kasteel Keukenhof	511406
23	Keukenhof bij 1	A 1202, A 1203, A 1244, A 1245, A 1246, A 1247, A 1269, A 1302, C 3230, C 4202, C 4207	Tuin- en parkaanleg	511408
23	Keukenhof bij 1	A 1302	Siervazen	511409
24	Keukenhof 5	A 1302	Boerderij met bakhuisje	511410
25	Keukenhof 2,3,4,6,8	A 1302	Koetshuis	511411
26	Keukenhof 9	A 1302	Washuisje	511412
27	Keukenhof 11	A 1302	Speelhuus met urinoir	511413
28	Keukenhof bij 1	A 1302	Moestuin met koude bakken	511414
29	Keukenhof bij 1	A 1302	Eendenhuis-folie	511415
30	Stationsweg 164,166	C 4202	Dienstwoning 't Hoogje	511416
31	Stationsweg 11	C 4207	Schaapskooi	511417
32	Stationsweg 53/55	C 3230	Boerderij 't Lammetje Groen	511418
33	Keukenhof bij 1	A 1302	Sparrenhuisje	513980
34	Keukenhof bij 1	A 1302	Toegangshek	513981
35	Stationsweg bij 51	A 1302	Bijgebouw voormalig Jagershuis	513982

GEMEENTELIJKE MONUMENTEN

	ADRES	KADASTER	(OORSPRONKELIJKE) FUNCTIE	Aangewezen in jaar
1	Acacialaan 1/Achterweg 14	C 4546 / C 3469	Woonhuis + bollenschuur	2008
2	Achterweg 2	C 962	Woonboerderij	voor 2008
3	Achterweg 4	C 2152	Villa Johanna	2010
4	Achterweg 8	C 3001	Villa Solsiden	2008
5	Achterweg Zuid 50	A 1265	Woonhuis Ter Specke	2008
6	Achterweg Zuid 51	B 2952	Woonhuis met bollenschuur	2008
7	Achterweg Zuid 52	A 1239	Huys ter Specke	voor 2008
8	Achterweg Zuid 56	B 2460	Complexonderdelen v/d v.m. boerenhofstede 'Grotenhof'	2008
9	Achterweg Zuid 86	B 1338	Woonhuis met bollenschuur	2008
10	Bondstraat 13	D 6186	Patronaatsgebouw (huidige functie Dansschool Welkom)	voor 2008
11	Von Bönninghausenlaan 1	C 4266	Woonhuis villa In de Bocht	2008
12	Von Bönninghausenlaan 56	C 4113	Villa Veldhorst	2008
13	Grachtweg 1	D 3151	Villa	2010
14	Grachtweg 2	D 6209	Pastorie N.H.-kerk (huidige functie: Kunst en Antiekwinkel)	2008
15	Grachtweg 2 A	D 7117	Timmerfabriek/werkplaats (huidige functie: museum)	2008
16	Heereweg 4	C 3667	Villa bij tuinderij	2010
17	Heereweg 7	C 3334	Woonhuis Buitenlust	2008
18	Heereweg 11	C 3335	Villa	2010
19	Heereweg 28	C 2553	Huize Somalo	voor 2008
20	Heereweg 33	D 7368	Woonhuis Baka	2008
21	Heereweg 34	C 2868	Woonhuis villa Rutsbo	2008
22	Heereweg 58	C 3712	Woonhuis Vianen	2008
23	Heereweg 107	D 7380	Woonhuis villa Maria	2008
24	Heereweg 113	D 6665	Woonhuis	2008
25	Heereweg 115	D 7769	Woonhuis	2008
26	Heereweg 137	D 7771	Woonhuizen met winkels	2008
27	Heereweg 139	D 3289	Woonhuizen met winkels	2008
28	Heereweg 143 A	D 1036	Woonhuis - stalhouderij	2008
29	Heereweg 172	C 4288	voormalig Heereweg 138	voor 2008
30	Heereweg 214	C 4533	Winkelpand met bovenwoning	2008
31	Heereweg 216	C 2899	Winkelpand met bovenwoning	2008
32	Heereweg 218	C 4587	Winkelpand met bovenwoning	2008
33	Heereweg 225	D 8407	Woonhuis (huidige functie kantoor)	voor 2008

34	Heereweg 227	D 6752	Kantoorvilla	voor 2008
35	Heereweg 228	C 2668	Dubbel winkelpand met bovenwoningen	2008
36	Heereweg 230	C 2667	Dubbel winkelpand met bovenwoningen	2008
37	Heereweg 240 B	C 2890	Winkelpand/magazijn met bovenwoning	2008
38	Heereweg 252	C 3548	Kosterij van de NH-kerk	2008
39	Heereweg 280	C 4254	Woonhuis	2008
40	Heereweg 297- 299	D 3323, D 3324	Dubbel woonhuis Winterrust	2008
41	Heereweg 300	C 2780	Bollenschuur bij Trompenburg	2008
42	Heereweg 302	C 4342	Woonhuis Trompenburg	2008
43	Heereweg 304	B 1984	Voormalig politiebureau	voor 2008
44	Heereweg 315	D 3329	Woonhuis Villa Gerharda	2008
45	Heereweg 317	D 3581	Maria's Hof	voor 2008
46	Heereweg 340	B 3101	Woonhuis villa Wassergeest	2008
47	Heereweg 341	B 2627	Woonhuis (De Venne) met bijbehorende bollenschuur	2008
48	Heereweg 377	B 2518	Woonhuis	2008
49	Heereweg 379	B 2355	Woonhuis	2008
50	Heereweg 423, 423a, 425	B 2965, B 2999, B 3003	Bollenschuur en woning	voor 2008
51	Heereweg 429	B 2601	Woonhuis met bollenschuur	2008
52	Heereweg 441 B	B 2067	Bollenschuur "Guldemond"	2008
53	Heereweg 450 A, 452	B 2605, B 2606	Woonhuis met bollenschuur Van der Zon	2008
54	Heereweg 451	B 1823	Woonhuis Villa Gerarda	2008
55	Heereweg 453	B 1815	Broederhuis met bijgebouw	2008
56	Heereweg 460-460A	B 2892, B 2891	Boerderij, huidige functie Bloembollencomplex met zijschuur	2008
57	Heereweg 462	B 2412	Woonhuis Villa Catharina	2008
58	Heereweg 463	B 2637	School (jongens- en meisjesschool)	2008
59	Heereweg 473	B 2537	Ter Beek	voor 2008
60	Kanaalstraat 22	D 4805	Boerderij-complex	voor 2008
61	Kanaalstraat 22a	D 4804	Pannenkoekenhuis	voor 2008
62	Kanaalstraat 33	D 4222	Winkel	2008
63	Kanaalstraat 34,36,38,40,42	D 3404, D 1184, D 1185, D 1186, D 3404	't Hofje	voor 2008
64	Kanaalstraat 56 / hoek Kapelstraat	D 3293	Winkelpand (Amsterdamse school)	voor 2008
65	Laan van Rijckevorsel 9	D 4602	Woonhuizen	2008
66	Laan van Rijckevorsel 11	D 4603	Woonhuizen	2008
67	Laan van Rijckevorsel 16	D 6328	Boerderij met zomerhuis (Zwanendrift)	2008
68	Loosterweg Noord 7	C 4236	Woonhuis 'De Looster'	2008
69	Loosterweg Zuid 15	A 1279	Boerderij	2010

70	Oranjelaan 76	D 6173	School Dominicus Savio	2008
71	Oranjelaan 98/Nassaustraart 45	D 8527, D 8529	Voormalig Kerkgebouw 'Mariakerk'	2008
72	1 ^e Poellaan 65	D 8293	Poldermolen van de Zemelpolder	2008
73	3e Poellaan 62	E 3561	Boerderij 'Ouderzorg'	2008
74	Schoolstraat 11a	D 7247	Schoolgebouw De Akker	voor 2008
75	Stationsweg 1	C 2918	Boerderij 'De Wolff'	2008
76	Ter Beek 26-28	B 2806 A3 , B 2806 A4	Voormalig Zusterhuis (huidige functie appartementen)	2008
77	Tulpenstraat 35	D 7941	Kerkgebouw (Salemkerk)	2008
78	Veldhorststraat 48	C 2455	Kerkgebouw	2008
79	Vennestraat 22	B 3202	Rijks Middelbare Tuinbouwschool	voor 2008
80	Vuursteeglaan 9	B 3084	Nutsgebouw (elektriciteitsgebouw)/(Volkuniversiteit Lisse)	2008
81	Vuursteeglaan 12	C 3688	Kantoorpand/woonhuizen	2008
82	Vuursteeglaan 14	C 4186	Kantoorpand/woonhuizen	2008
83	Vuursteeglaan 16	C 4292	Kantoorpand/woonhuizen	2008
84	Westelijke Randweg 2-4	C 3674	Boerderij 'Oud-Zandvliet'	2008
85	Zwanendreef 14	D 6097	Woonhuis	2008
86	Zwanendreef 16	D 6098	Woonhuis	2008
87	Zwanendreef 18	D 6099	Woonhuis	2008
88	Zwanendreef 20	D 5892	Woonhuis	2008
89	Zwanendreef 22	D 5923	Woonhuis	2008
90	Zwanendreef 24	D 6164	Woonhuis	2008
91	Zwanendreef 26	D 6165	Woonhuis	2008
92	Zwanendreef 28	D 6166	Woonhuis	2008
93	Zwartelaan 30	C 3048	Bollenschuur 'Ruigrok'	2008

Bijlage 6 Nota overleg- en inspraakreacties en beantwoording bestemmingsplan Lisse Dorp 2010

1. Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Lisse Dorp 2010' heeft met ingang van 24 september 2010 gedurende zes weken tot en met 5 november 2010 ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Lisse, is gepubliceerd op de gemeentelijke website en was digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode kon een ieder een inspraakreactie over het bestemmingsplan indienen.

Tevens zijn de stukken aan diverse overleginstanties gestuurd om conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan.

2. Wijze van behandeling

Onder ad 3 is een overzicht van de ingekomen inspraak- en overlegreacties opgenomen. Iedere reclamant (indiener inspraakreactie) heeft een nummer gekregen om de reactie te kunnen onderscheiden. In het overzicht is de beantwoording van de gemeente op de ingebrachte overleg- en inspraakreactie opgenomen. Hierbij is aangegeven of de reactie leidt tot een wijziging of aanvulling van het bestemmingsplan.

Deze Nota overleg- en inspraakreacties wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan elektronisch beschikbaar gesteld. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In deze reactienota wordt hieraan voldaan door de insprekers niet bij name te noemen, met uitzondering van gemachtigden of rechtspersonen. Op het gemeentehuis is de sleutel beschikbaar waarmee inzage kan worden verkregen in de naamsgegevens van de indieners. Voor inzage in de volledige inspraakreacties kan in concrete gevallen een verzoek tot inzage of afschrift worden gedaan op grond van de Wet openbaarheid van bestuur.

3. Overleg- en inspraakreactie en beantwoording

Hiernavolgend zijn de overleg- en inspraakreacties in de linkerkolom samengevat en in de rechterkolom beantwoord.

OVERLEGREACTIES	
1. Regionale Brandweer Hollands Midden	
In het plangebied bevindt zich het tankstation De Blinkerd aan de Westelijke Randweg. Ten behoeve van het bestemmingsplan heeft Oranjewoud een groepsrisico onderzoek uitgevoerd en een verantwoording opgesteld. De indiener verzoekt om de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van 45 m en het invloedsgebied van 150 m op te nemen op de verbeelding.	De resultaten van het onderzoek van Oranjewoud is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied is niet opgenomen op de verbeelding omdat dit dubbele regelgeving is. De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
De indiener adviseert om extra sirenes te plaatsen waardoor het WAS (Waarschuwing Alarmering Systeem) het gehele plangebied dekt. De indiener adviseert om de verschillende mogelijkheden van alarmering bij een Blevé (dit betekent een aanrijding van de LPG-tankwagen of waarbij de tankwagen wordt aangestraald door een brand in de directe omgeving) te onderzoeken, te evalueren en indien nodig maatregelen te treffen.	Het ruimtelijk beleid is zeer beperkt van invloed op het WAS. Dat het WAS niet geheel dekt, is bekend bij de lokale brandweer en doorgegeven aan de gemeentelijke coördinator van de rampenbestrijding. De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
De indiener adviseert bij de ontwikkeling van het plangebied rekening te houden met de aspecten bluswatervoorziening en bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten.	Bij de ontwikkeling van het inmiddels gerealiseerde Driehuizerpark zijn de adviezen van de lokale Brandweer en regionale Brandweer integraal opgevolgd. De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
Bij eventuele calamiteiten, bij bijvoorbeeld tanken, dient een ontvluchtingplan te zijn en andere maatregelen om de zelfredzaamheid van de omwonenden te vergroten.	Deze zaken worden niet in het kader van het bestemmingsplan gereguleerd, maar zijn in de milieuvergunning vastgelegd. Overigens zal het tankstation deel uit maken van het oefenprogramma 2011 van de lokale Brandweer. De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2. Provincie Zuid-Holland	
Niet alle secundaire waterkeringen op kaart 8 van de provinciale Verordening Ruimte zijn aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan. De indiener verzoekt om deze waterkeringen in overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland op te nemen op de verbeelding.	Alle <i>waterkeringen</i> binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn bestemd in de ontwerpversie bestemd als Waterstaat-Waterkering (WS-WK). Na overleg met het waterschap blijkt dat de Heereweg geen waterkering is en de Waterstaat-Waterkering zone niet noodzakelijk is. Deze functie is komen te

	<p>vervallen omdat het geen peilscheiding meer is. Dit is tevens zo opgenomen in de legger. De overlegreactie leidt tot aanpassing van het plan.</p>
<p>De indiener verzoekt om artikel 24 lid 3 van het voorontwerpbestemmingsplan een regeling op te nemen waarbij advies wordt ingewonnen van de beheerder van de waterkering, een en ander als bedoeld in artikel 10 lid 3 van de Verordening Ruimte.</p>	<p>De regels van het bestemmingsplan zijn overeenkomstig het verzoek aangepast. De overlegreactie leidt tot aanpassing van het plan.</p>
<p>Ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid merkt de indiener op dat ingevolge het Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig dienen te worden vormgegeven dat wordt voldaan aan de waterkwantiteitsnormen van de Waterverordening Rijnland.</p>	<p>De wijzigingsbevoegdheid is aangevuld met de regel dat aan de waterkwantiteitsnormen moet worden voldaan die door de waterbeheerder worden gesteld. De overlegreactie leidt tot aanpassing van het plan.</p>
<p>De indiener attendeert op het overgangsrecht van artikel 19 lid 2 WRO (oud).</p>	<p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
<p>INSPRAAKREACTIES</p>	
<p>3.</p>	
<p>Waarom heeft Heereweg 304-306 een subbestemming maatschappelijk?</p>	<p>De subbestemming maatschappelijk berust op een omissie. De verbeelding is aangepast.</p>
<p>Het perceel Heereweg 308 heeft in voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'wonen'. Aangegeven is tijdens de inloopavond dat overwogen wordt de gronden die voor de voorgevel van de woning is gelegen, de specifieke bestemming 'tuin' te geven. Het ontgaat inspreker de noodzaak van deze specifieke aanduiding.</p>	<p>In het voorontwerpbestemmingsplan Dorp 2010 is de bestemming 'Tuin' niet opgenomen. In de ontwerpversie is dit aangepast omdat in het bestemmingsplan Lisse Dorp 95 deze gronden ook al de bestemming tuin hebben. Dit vanwege de uitzonderlijke breedte van de kavel. De bestemming 'Wonen' was een omissie en is in dit bestemmingsplan aangepast.</p>
<p>4.</p>	
<p>Achter Julianastraat 89a is een koelcel. Deze is bestemd als wonen. Graag bestemmen volgens huidig gebruik; bedrijf.</p>	<p>De bestemming wordt conform bestemd als bedrijf met de aanduiding 'opslag'. Het bestemmingsplan is n.a.v. dit aspect aangepast.</p>
<p>Tevens perceel achter Julianastraat 91 bestemmen als wonen.</p>	<p>De gronden zijn bestemd als wonen. Het bestemmingsplan is n.a.v. dit aspect aangepast.</p>
<p>5.</p>	
<p>De heemtuin staat nu als Groen bestemd met de aanduiding specifieke vorm van groen (sg-ht). Verzoek dit aan te passen in Tuin zodat er iets meer ruimte komt voor toekomstige bouw/verbouw/bijenstal e.d. Huidige bebouwing ± 27 m² + ± 10 m², maximaal 75 m².</p>	<p>In vigerend bestemmingsplan Lisse Dorp 95 heeft de heemtuin de bestemming 'Groenvoorzieningen'. De bestemming Groen in het voorontwerpbestemmingsplan sluit hierbij aan. Een tuinbestemming is niet aan de orde, omdat dat geen passnede bestemming is. Bovendien biedt een tuinbestemming niet per definitie meer ruimte om bebouwing op te richten dan een</p>

	<p>groenbestemming. Op verzoek is in de ontwerp versie de grootte van de heemtuin aangepast aan de feitelijke perceelsgrenzen. In de regels is bepaald dat hier educatieve voorzieningen zijn toegestaan. Verder is in de regels opgenomen dat er maximaal 75 m² aan bebouwing mag komen. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van dit aspect.</p>
Scheiding aanbrengen als grens tussen Heemtuin en tuin Don Boscostraat 11.	De perceelsgrens van de heemtuin met de tuin van Don Boscostraat is in het ontwerpbestemmingsplan aangehouden als bestemmingsgrens.
6.	
De indiener mist de woningen Ringvaartzijde, einde Grevelingstraat (stukje richting Gamma) en Casade.	<p>Het klopt dat dit gedeelte van het vigerende bestemmingsplan Meerzicht niet is opgenomen in het bestemmingsplan Dorp 2010. De reden hiertoe is gelegen dat het een conserverend bestemmingsplan betreft. Dit houdt in dat daar waar ontwikkelingen gaan plaatsvinden waarover nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden buiten het bestemmingsplan zijn gehouden. Voor het gedeelte waar indiener op doelt wordt te zijner tijd een apart bestemmingsplan opgesteld.</p> <p>De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
7.	
Perceel tussen nr. 28 en 34 is 11,80 m breed. Is een nieuwe woning mogelijk ipv nr. 32? Oude woning nr. 32 zit aan schuur van nr. 28 vast.	<p>De betreffende woning ligt niet binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Er wordt momenteel een bestemmingsplan voor de Engelhof voorbereid. Dit plan behelst onder meer nieuwbouw naast en achter Catherijnelaan 28. Voor nadere informatie kan inspreker het voorontwerp Engelhof inzien en/of contact opnemen met de gemeente.</p> <p>De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
8.	
<p>Het perceel Kanaalstraat 270-270a, had de bestemming openbare werken en bijzondere doeleinden. De indiener verzoekt de bestemming 'openbare en bijzondere diensten' te wijzigen in de bestemming 'wonen' conform het huidig gebruik.</p> <p>De indiener verzoekt tevens het perceel, kadastraal bekend bij de gemeente Lisse sectienummer 7979, te wijzigen in de bestemming 'wonen'. Ook de woningen aan de Gasstraat nr. 13 A t/m F zijn niet in het</p>	<p>Deze locatie is niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan omdat de locatie en de omliggende percelen behoren tot het vigerende bestemmingsplan Meerzicht en niet worden meegenomen in dit bestemmingsplan. Dit omdat voor het gedeelte van het voormalig gasfabriekterrein ontwikkelingen gaan plaatsvinden waarover nog geen besluitvorming is genomen. Aan het verzoek van indiener kan binnen dit plan dan ook niet worden voldaan.</p>

bestemmingsplan opgenomen.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
9.	
De huizen Bloembinderspark 55, 62, 69, 76 en 119 grenzen aan een watergang langs de Greveling. Van deze watergang is 1 meter van de bewoners. De erfgrens is de onderwaterbeschoeiing. Dit deel moet ook de bestemming Wonen hebben.	Eigendommen worden niet in het bestemmingsplan opgenomen. Eigendoms-grenzen worden in het Kadaster opgetekend. Het eigendom is niet planologisch relevant maar het feitelijke gebruik en de functie. De oever wordt tot de watergang gerekend en is zodoende in de bestemming Water opgenomen. De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
10.	
De indiener verzoekt om de mogelijkheid mee te nemen in het bestemmingsplan voor de uitbreiding van de bestaande erker aan de zijgevel van 0,92 m x 2,70 m naar 2,20 m x 4,00 m.	De nieuwe aanbouw past qua positie al binnen de bestemmingsplanregeling. Zijuit-bouwen zij namelijk toegestaan tot een breedte van 2,5 m vanuit de zijgevel zolang deze maar 1 m achter de voorgevel worden gebouwd. Echter, de bouwregeling voor erfbebouwing bepaalt dat maximaal 50 m ² aan erfbebouwing mag worden gebouwd (artikel 19.2.2 sub d van het ontwerpbestemmings-plan). Op het perceel van indiener is op dit moment al het maximale oppervlak aan erfbebouwing aanwezig, waardoor vergroting van de erker niet direct mogelijk is. Voordat een dergelijke uitbreiding kan plaatsvinden, dient andere erfbebouwing op het perceel te worden gesloopt. De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
11.	
Het vigerende bestemmingsplan geeft aan dat een zijaanbouw minimaal 3 meter achter de voorgevellijn dient aan te vangen. Het maakt niet uit dat de aanbouw op de grens staat met openbaar toegankelijk gebied. In het bestemmingsplan dat 13 oktober 2010 is gepresenteerd wordt deze mogelijkheid ontnomen. In de nieuwe situatie is een deel van mijn huidige zijaanbouw weg bestemd. De huidige zijaanbouw vangt ca. 7 meter achter de voorgevel aan en kan passend in het vigerende bestemmingsplan nog 4 meter vergroot worden. In de toekomst wil inspreker van deze mogelijkheid gebruik maken. Gevraagd wordt om de nieuwe extra gevellijn in het bestemmingsplan ter hoogte van de zijaanbouw te laten vervallen.	Indiener stelt terecht dat het vigerende plan hem de mogelijkheid biedt om aan de zijgevel een uitbouw te plaatsen zolang deze 3 m achter de voorgevel wordt gebouwd, terwijl dit hem in het voorontwerpplan wordt ontnomen. Deze mogelijkheid wordt in het ontwerpplan weer teruggebracht door de gevellijn enkel op het hoofdgebouw te leggen en niet tevens op de bestaande uitbouw. Op die manier ontstaat de mogelijkheid om vanaf 1 m achter de voorgevel (uiteraard binnen de erfbebouwingsregeling) een zijuitbouw op te richten. De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het plan.

12.	
<p>Verzoekt namens eigenaar Sebel de bestemming van de locatie Heereweg 26 te wijzigen in de bestemming "Wonen".</p>	<p>Er is tot heden geen concreet verzoek tot wijziging van de bestemming c.q. een bouwaanvraag voor woningbouw bij de gemeente ingediend voor dit perceel. Aan onderhavig verzoek kan op dit moment niet worden voldaan. Dit plan betreft namelijk een consoliderend plan waarin in principe geen bestemmingswijzigingen worden meegenomen, tenzij hierover besluitvorming heeft plaatsgevonden. Het bestemmingsplan ziet op bestemming van de vigerende regeling en het huidige gebruik. Het verzoek van indiener past niet binnen deze uitgangspunten. De gemeente raadt indiener aan om zijn verzoek te specificeren en in de vorm van een aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen. De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
13.	
<p>Verzoekt pand hoek Kanaalstraat/ Molenstraat te herbestemmen zodat de gewenste bouwmogelijkheden mogelijk zijn.</p>	<p>Deze locatie is niet gelegen in het plangebied Dorp 2010 maar binnen het bestemmingsplan Centrum. Aan het verzoek kan om deze reden niet worden voldaan. Zodra de gemeente met de werkzaamheden start voor het plan Centrum zal hiermee aan de slag worden gegaan. De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

Bijlage 7 Nota van beantwoording zienswijzen

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN LISSE DORP 2010

September 2011

INHOUDSOPGAVE

Inleiding.....	3
Zienswijze indiener 1	4
Zienswijze indiener 2.....	5
wijzigingen ambtshalve.....	6

INLEIDING

Deze 'Nota van beantwoording zienswijzen', geeft een inhoudelijke reactie op de ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Lisse Dorp 2010'.

Algemeen

Het bestemmingsplan Lisse Dorp 2010 vervangt zes bestemmingsplannen, waarvan twee bestemmingsplannen gedeeltelijk te weten Meerzicht en Landelijk Gebied 1981 en verder Dorp, Poelpolder, Lisserond, Lisserbeek. Door de vigerende plannen samen te voegen en te actualiseren tot één plan ontstaat een eenduidig juridisch-planologisch toetsingskader met actuele gebruiks- en bouwingsregelingen en handhavingsmogelijkheden.

Volgens het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan Lisse Dorp 2010 ter inzage van 10 juni tot en met 22 juli 2011 gelegen bij de gemeentewinkel. Digitaal was het plan in te zien op www.lisse.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl

De ingekomen zienswijzen worden beantwoord in deze nota. Nadat het vaststellingsbesluit op de voorgescreven manier bekend wordt gemaakt staat de mogelijkheid open tot het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, conform artikel 8.2 lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening.

Wijze van beantwoording zienswijzen

Er zijn tijdig twee zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Lisse Dorp 2010 ingediend. In verband met de verplichting tot anonimiseren van de nota van zienswijze op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de naam en adresgegevens niet vermeld.

Een hoorzitting voor toelichting van de zienswijzen is niet gehouden omdat de zienswijzen ons voldoende duidelijk waren.

ZIENSWIJZE INDIENER 1

Ontvangen op: 7 juli 2011

1. Op de verbeelding is de belemmeringen strook van de bovengrondse hoogspanningsverbinding niet juist aangegeven. De zakelijke rechtstrook van de verbinding heeft een breedte van 55 meter in plaats van een breedte van 50 meter. Verzocht wordt om de bestemmingsstrook op de verbeelding te verbreden van 50 meter naar 55 meter.

reactie:

In bestemmingsplan LisseRond is ook een zakelijke rechtstrook van 55 meter opgenomen. De zienswijze is gegrond. De rechtstrook wordt op de verbeelding aangepast.

2. In artikel 22, lid 2 sub a. staat een bouwhoogte voor de hoogspanningsmasten vermeld van 3 meter. De bestaande masten in het plangebied hebben een hoogte van 60 meter. Verzocht wordt om de bouwhoogte te wijzigen.

reactie:

De bouwhoogte voor de bestaande masten is 60 meter. De zienswijze is gegrond. Genoemd lid wordt gewijzigd zodat de bestaande bouwhoogte van de mast hierin wordt opgenomen.

3. In artikel 22, lid 3 staat vermeld dat “..het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad”. In verband met de veiligheid aan de geldende norm(en) moet indiener bouwplannen binnen de zakelijk rechtstrook toetsen. Hiervoor dient schriftelijk toestemming te worden verleend. Verzocht wordt lid aan te vullen.

reactie:

De zienswijze is gegrond. Opgenomen wordt dat bij bouwplannen binnen de zakelijk rechtstrook waarvoor een afwijkingsbesluit noodzakelijk is, advies wordt gevraagd aan de leidingbeheerder.

4. In artikel 22, lid 4 is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de bovengrondse hoogspanningsverbinding. Op basis van praktijkervaringen van indiener is bij het door derden uitvoeren van werkzaamheden in de directe nabijheid van de bovengrondse hoogspanningsverbinding, het verzoek om ter meerdere zekerheid van de bepaling deze aan te vullen met, het aanleggen van oppervlakteverhardingen; het aanleggen van watergangen en – partijen; het wijzigen van het maaiveldniveau; het plaatsen van onroerende objecten, geen bebouwing zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander hoog straatmeubilair.

reactie:

Door de aanvulling wordt bereikt dat publiekrechtelijk is geregeld dat de leidingbeheerder wordt betrokken bij het overleg over deze werkzaamheden. In verband met het uitvoeren van onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan bovengrondse hoogspanningsverbindingen is het niet wenselijk om de gronden rondom de masten in te richten c.q. te wijzigen zonder overleg met beheerder. De zienswijze is gegrond. Genoemd lid wordt aangevuld conform het verzoek.

5. Ten aanzien van artikel 22 lid 4.3. wordt verzocht in de bepaling op te nemen dat schriftelijke toestemming dient te worden verkregen van de leidingbeheerder.

reactie:

Genoemd verzoek ligt in het verlengde van het verzoek onder zienswijze 3. De zienswijze achten wij gegrond. Genoemde bepaling wordt aangevuld conform hetgeen omschreven onder 3.

6. In paragraaf 4.8. van de toelichting is overeenkomstig deze zienswijze onder punt 1 een onjuiste strookbreedte opgenomen. Verzocht wordt de strookbreedte te wijzigen.

reactie:

De zienswijze achten wij gegrond. De strookbreedte wordt conform het verzoek gewijzigd van "2x25" en "25" gewijzigd in "2x27,5" en "27,5" in de toelichting zodat deze gelijk is aan de verbeelding.

ZIENSWIJZE INDIENER 2

Ontvangen op: 14 juli 2010

Achtergrond: In 2008 heeft indiener een aanvraag ingediend om op het braakliggende terrein achter Heereweg 272/274 een woonzorggebouw te realiseren. Door de ontwikkelingen aangaande het naastgelegen gebouw Rustoord is de bouwvraag nog in behandeling. Om de bouw van het woonzorgcomplex te kunnen realiseren heeft indiener zienswijze ingediend.

1. Indiener verzoekt om een maximale bouwhoogte van 12 meter mogelijk te maken.

reactie:

Naar aanleiding van dit verzoek is met indiener gesproken. Gezamenlijk is men tot de conclusie gekomen dat het bouwplan van indiener passend is binnen de maatvoeringen van het ontwerpplan. De zienswijze leidt om die reden niet tot aanpassing van het plan.

2. In artikel 21 lid 2,1. sub f geeft aan dat de afstand tussen gebouwen en overkappingen en de zij- en achterperceelsgrens 0 of ten minste 3 meter bedraagt. Indiener vraagt wijziging van ten minste 3 meter naar 2 meter.

reactie:

Wij achten het verzoek gegrond. Tijdens de behandeling van de bouwvraag is het plan getoetst aan diverse vereisten. Op het punt waar een afstand van 2 meter tussen de perceelsgrenzen aan de orde is, is deze gerechtvaardigd.

3. Indiener geeft aan dat een afstand tot de perceelsgrens naar appartementen met een toegang van 750mm gewenst is.

reactie:

De afstand van de perceelsgrens naar de toegang van de te realiseren appartementen is passend binnen het ontwerpbestemmingsplan. Zienswijze is ongegrond.

4. De woningen gelegen aan de Heereweg 274 en 276 hebben recht van overpad ten aanzien van het perceel grond naast hun woning. Indiener stelt dat het eigendom bepalend is welke bestemming op het perceel rust en verzoekt een verkeersbestemming.

reactie:

Niet het eigendom maar het gebruik is in principe bepalend voor de bestemmingslegging. De ontsluiting van het woonzorgcomplex wordt primair geregeld via de toekomstig aan te leggen 'De Vroomenlaan die deel uitmaakt van het project 'Trompenburg'. Zoals indiener zelf ook stelt is het pad naast de woningen Heereweg 274 en 276 slechts ter overpad en geen primaire openbare ontsluitingsweg. De zienswijze is ongegrond.

5. Indiener ziet gezien de huidige marktsituatie graag meer flexibiliteit op locatie zodat tevens een bestemming als wonen / appartementen tot de mogelijkheid behoort.

reactie:

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat het rechtszekerheid biedt naar een ieder. Het perceel waarop indiener doelt had in bestemmingsplan Dorp 1996 de bestemming maatschappelijk. In verband met de in 2008 ingediende bouwvraag is de bestemming gewijzigd in wonen-woonzorgcomplex. Met deze wijziging is het bouwplan van betrokkene passend in het

ontwerpplan, zodat van de door indiener verzochte wijziging geen sprake is. De zienswijze is ongegrond.

Wijzingen ambtshalve

Verbeelding

Ter hoogte van Bloembinderspark 91-119 is een stoep tussen de voorzijde van de woningen en het water. In het ontwerp is aangegeven dat hier de 'woon'bestemming geldt. In soortgelijke gevallen in het plan is de bestemming 'verkeer-verblijfsgebied' opgenomen. Omdat de bestemming verkeer-verblijfsgebied recht doet aan de functie wordt op de verbeelding hier de bestemming verkeer-verblijfsgebied opgenomen.

Achter Von Bönninghausenlaan 38 is abusievelijk een perceel 'Woon'bestemming als zijnde 'Groen'bestemming opgenomen. Dit wordt op de verbeelding gecorrigeerd.

Het vastgestelde bestemmingsplan Broekweg 112a is herhaald in dit bestemmingsplan. De gevellijn komt overeen met de grens van het bouwvlak.

De verkeersbestemmingen in het plangebied zijn op basis van de toegestane snelheid onderverdeeld in Verkeer en Verkeer-Verblijfsgebied. Dit is nu consequent op de verbeelding weergegeven.

Planregels

Artikel 1.19 en 1.20 als volgt te wijzigen:

de passage 'op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan' wijzigen in 'op het tijdstip van vaststelling van het plan'.

De passage 'Woningwet / Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' wijzigen in 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht'

De aanvullende voorwaarden in artikel 19.2.1. sub c te wijzigen in:

'Voor dakkapellen geldt het volgende:

1. in het geval een dakkapel op een woning of op een rij woningen ten tijde van vaststelling van dit plan aanwezig is: ten hoogste gelijk aan de bestaande afmetingen van de aanwezige dakkapel en op ten minste dezelfde afstand tot de dakvoet en de daknok;

2. In het geval geen dakkapel op een woning of op een rij woningen aanwezig is:

- I. voorzien van een plat dak;
- II. niet hoger dan 1,75 m gemeten vanaf de voet van de dakkapel;
- III. de onderzijde meer dan 0,5 en minder dan 1 m boven de dakvoet;
- IV. de bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;
- V. zijkanten meer dan 0,5 m van zijkanten van het dakvlak;'

artikel 19.2.2. c te wijzigen in:

'de totale oppervlakte van erfbebouwing bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 75 m²;

Artikel 19.2.2. d te wijzigen in:

'Voor erfbebouwing op een afstand tot 3.0 m van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

1. de goothoogte van erfbebouwing bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;

2.de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m;’

Artikel 19.2.2. aan te vullen met bepalingen ten aanzien van bijgebouwen bij vrijstaande woningen:

‘de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van bijgebouwen bij vrijstaande woningen bedraagt ten minste 3 m;’

Artikel 19.2.2.e. te wijzigen in:

‘ten aanzien van erfbebouwing op een afstand van meer dan 3,0 m van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:’

Artikel 19 lid 5 sub b te wijzigen in:

‘de uit te oefenen functie van erfbebouwing zoals bedoeld in lid 19.2.2 onder e is ondergeschikt aan de woonfunctie;’

Artikel 19 lid 5 aan te vullen met het volgende sublid onder vernummering van sub c naar sub d:

‘het bepaalde onder b geldt voor erfbebouwing bij vrijstaande woningen pas vanaf een afstand van 4 m of meer van het hoofdgebouw;’

Artikel 27 aan te vullen met:

‘27.3 Ondergrondse bouwwerken

Het bouwen van ondergrondse ruimten zoals kelders is toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds een hoofdgebouw aanwezig is, niet zijnde een woonwagen;
- b. de verticale bouwdiepte bedraagt ten hoogste 3 m beneden maaiveld, zoals aanwezig op moment van vaststelling van dit plan.

Bij de berekening van de inhoudsmaat van hoofdgebouwen zoals bepaald in hoofdstuk 2 wordt de inhoud van ondergrondse ruimten niet meegerekend.’