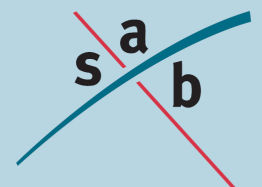


Ruimtelijke onderbouwing

Kanaalstraat 270/270a

Gemeente Lisse

Datum: 13 november 2013
Projectnummer: 120697



INHOUD

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Doelstelling / vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Het plangebied	8
2.3	Het initiatief	9
3	Beleidskader	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Regionaal beleid	17
3.5	Gemeente	19
4	Haalbaarheid	26
4.1	Inleiding	26
4.2	Milieu-aspecten	26
4.3	Omgevingsaspecten	32
4.4	Economische uitvoerbaarheid	42

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het pand Kanaalstraat 270/270a in de gemeente Lisse was in het verleden in gebruik als bedrijfswoning ten dienste van de aanwezige openbare en bijzondere functies in het noordelijk deel van het bedrijventerrein "Meerzicht". Onder meer was hier Openbare werken gevestigd. Vandaar ook dat in het geldende bestemmingsplan "Meerzicht" aan de gronden een bestemming "Openbare en bijzondere doeleinden" is toegekend. Het gebouw Kanaalstraat 270/270a is destijds nog tijdelijk als kantoor van de gemeente in gebruik geweest. Inmiddels is het gas- en waterbedrijf niet meer aanwezig en het gebruik als kantoor/bedrijfswoning is reeds lang geleden beëindigd. Thans wordt er particulier gewoond. De grote omvang en inhoud van het gebouw, die gerelateerd kan worden aan de functie uit het verleden, leent zich er voor om er niet één maar twee zelfstandige wooneenheden in te herbergen. Eigenaar van het pand heeft het initiatief genomen het gebouw te splitsen in twee wooneenheden. De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan dit initiatief. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om het initiatief planologisch-juridisch mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het besluitgebied maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Meerzicht van Lisse. Dit bedrijventerrein is reeds ten dele herontwikkeld met woningbouw; voor het nog als bedrijventerrein in gebruik zijnde deel heeft de gemeente de wens dit te herontwikkelen. Het besluitgebied is gelegen direct ten westen van de ringvaart van de Haarlemmermeer. Op navolgende afbeelding is de ligging van het besluitgebied weergegeven. Het perceel is kadastraal bekend D7978.



Ligging besluitgebied

1.3 Doelstelling / vigerend bestemmingsplan

Zoals aangegeven, vigeert momenteel het bestemmingsplan Meerzicht, zoals vastgesteld op 8 december 1976, en goedgekeurd door GS op 13 april 1977, en nadien herzien op 14 juli 1982 (1^e herziening). Op 17 september 1987 is een nieuwe Staat van inrichting vastgesteld. Deze is op 19 januari 1988 door GS goedgekeurd. Op 2 juli 1992 is een 2^e herziening vastgesteld. Door deze 2^e herziening is de 1^e herziening deels komen te vervallen. Het bestemmingsplan Meerzicht wordt momenteel herzien. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de nieuwe planologische situatie voor dit perceel verwerkt door een bestemming "Wonen" op te nemen en te regelen dat er twee woningen toegestaan zijn. De oude bestemming Openbare en bijzondere doeleinden komt op dat moment te vervallen.

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing geeft aan waaruit het plan bestaat, hoe en wat met het plan juridisch-planologisch wordt geregeld en de resultaten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid. De ruimtelijke onderbouwing zoals bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in navolging hiervan als volgt opgebouwd: Hoofdstuk 1 is de inleiding. Hoofdstuk 2 betreft een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het ruimtelijk relevante beleid van de diverse overheden dat momenteel van toepassing is. Hoofdstuk 4 gaat in op de haalbaarheid van het plan, gelet op de diverse milieu- en omgevingsaspecten. Ook de economische uitvoerbaarheid komt hier aan bod.

2 Planbeschrijving

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

2.1 Ontstaansgeschiedenis

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



Historische atlas Lisse

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

De strandwal zorgde voor droge voeten omdat deze hoger lag dan de rest van de omgeving. De zandgronden zorgden tevens voor een ideale ondergrond voor

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

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

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

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

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

In 1845 is een ruim 60 kilometer lange Ringvaart voltooid ter drooglegging van de Haarlemmermeer. De ringvaart vormt de gemeentegrens (en de oostelijke grens van het plangebied). Lisse had na de aanleg van de Ringvaart eigenlijk geen (belangrijke) vissersfunctie meer. Naderhand heeft de directe nabijheid van de ringvaart van de Haarlemmerpolder wel geleid tot haven- en industriële activiteiten direct ten zuidoosten van het centrum van Lisse. Als vaarwater aftakking is daarna ook het Greveling gegraven, onder meer met als doel dichterbij het centrum te kunnen

afmeren. De bedrijvigheid concentreerde zich en richtte zich deels op de Greveling en de Ringvaart en was daar afhankelijk van.

Het terrein Meerzicht/Greveling is één van de oudste gebieden waar sinds oudsher diverse bedrijfsactiviteiten plaatsvonden. De ligging nabij het water (Greveling en Ringvaart) alsmede nabij het centrum maakte het gebied aantrekkelijk voor bedrijven. Deze ontwikkeling is organisch –dus zonder planning van bovenaf –verlopen. De ligging en oriëntatie op zowel water als centrum bepaalde vorm en functie van de bebouwing. Later werd er een kantoor van Openbare werken gevestigd. Geleidelijk aan raakte het terrein steeds meer ingesloten. Het belangrijke voordeel -transport te water- werd in de 2^e helft van de 20^e eeuw minder belangrijk. Omdat het terrein afgezien van transport te water niet bijzonder goed bereikbaar is en de fysieke ruimte beperkt is, is de afgelopen jaren sprake van een trend waarbij steeds meer bedrijfspercelen leegvallen. Het gemeentelijk gas en waterterrein, het Mielooterrein en enkele percelen langs de Grevelingstraat zijn hiervan de treffendste voorbeelden.

2.2 Het plangebied

Zoals aangegeven, deed Kanaalstraat 270/270a dienst als kantoor van Openbare werken, dat inmiddels niet meer bestaat. Het gebouw deed dienst als kantoor en mocht ook als bedrijfswoning worden gebruikt. Het gaat om een tamelijk groot, solitair gelegen pand, bestaande uit één bouwlaag met kap. Het gebouw bestaat uit architectonisch twee onderscheidenlijke delen, het 'linkerdeel' ligt iets naar voren ten opzichte van het 'rechterdeel' en heeft een dwarskap, terwijl het rechterdeel een langskap heeft. Op het achterterrein is een (voormalige) bedrijfsloods aanwezig welke met een aanbouw verbonden is met het hoofdgebouw. Deze bedrijfsloods hoort bij de woning. Zie navolgende afbeeldingen.

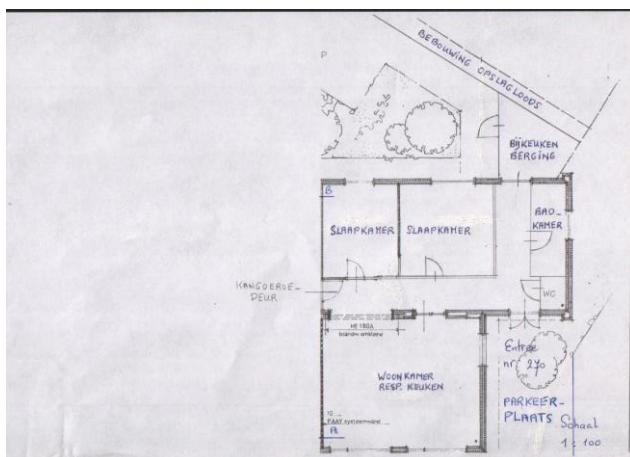


Foto's Kanaalstraat 270/270a

Aan deze kant van de Kanaalstraat (Ringvaartzijde) staan meerdere vrijstaande woningen van grote omvang, op een ruime kavel. Enkele objecten hebben een cultuurhistorisch waardevol uiterlijk. Deze woningen hebben een fraai zicht op de Ringvaart en ook omgekeerd, dus vanaf de overzijde, wordt het zicht op het bebouwingsensemble als prettig ervaren. Langs de Ringvaart is tevens een strookje groen aanwezig dat een recreatieve functie heeft (wandelen, zitten, honden uitlaten, e.d.). Er is ook een loket van de rederij van der Hulst gevestigd. Omdat de Kanaalstraat verder zuidwaarts uiteindelijk doodloopt, is dit deel van de Kanaalstraat zeer rustig. Verderop is er behoorlijk wat levendigheid vanwege de aanwezigheid van de brug over de Ringvaart en de doorgaande route vanaf daar naar het centrum van Lisse.

2.3 Het initiatief

Het initiatief bestaat eruit het bestaande pand te splitsen in twee zelfstandige wooneenheden. Afgezien van enkele noodzakelijke wijzigingen in de gevel (zie navolgende afbeeldingen) verandert er niets aan het ruimtelijk beeld. Er kan daarom geconcludeerd worden dat er een geringe ruimtelijke impact van uitgaat. Er zijn geen effecten op het straat- en bebouwingsbeeld en de belangen van derden worden niet geschaad. Zoals uit hoofdstuk 3 zal blijken, past het toevoegen van een woning in het bestaand bebouwd gebied van Lisse, naadloos in zowel het beleid van de provincie Zuid-Holland als de gemeente Lisse zelf. Met het initiatief wordt een bijdrage geleverd ten aanzien van het voorzien in voldoende woningen voor eigen bevolking. De beperkte ruimte in het bebouwd gebied van Lisse dient zo optimaal mogelijk benut te worden en de splitsing van de woning in twee wooneenheden draagt hier zeker aan bij.



Impressie bestaande en nieuwe situatie

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een bouwplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer vastgesteld en is op 13 maart 2012 in werking getreden.

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

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

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

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

- Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
 - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening, is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:
- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

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

Conclusie

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

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

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

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door

tussenkomen van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen of ruimtelijke onderbouwingen.

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

Huidige Status

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Op een later moment, naar verwachting medio 2012, zal het besluit worden aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening.

In de Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige besluitgebied. Deze ruimtelijke onderbouwing past daarmee binnen het beleid zoals opgenomen in het Barro.

Conclusie

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

3.2.3 Nationaal Waterplan 2009-2015 (2009)

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

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

Conclusie

Er vindt geen extra verharding plaats; oppervlaktewater is niet aanwezig. Het initiatief past binnen het Nationaal Waterplan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Structuurvisie (2010)

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

De kern van de visie legt de nadruk op het ontwikkelen van een samenhangend stedelijk en landelijk netwerk, waarin het goed wonen, werken en leven is voor de inwoners. Hierdoor wordt de internationale concurrentiepositie versterkt. Pijlers hierbij zijn klimaatbestendigheid en duurzaamheid. Kenmerkend hierbij zijn voor de provincie een goede bereikbaarheid en een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor natuur en water. Een brede landbouw is een drager van het landschap.

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

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

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

Vervolgens worden de verschillende ambities tot 2040 op tafel gelegd, waarna de visie tot 2020 in hoofdlijnen wordt uitgewerkt.



Uitsnede provinciale structuurvisie

Relevant voor dit plan zijn de volgende thema's.

Concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel

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

Divers en samenhangend stedelijk netwerk

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

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

handel) is niet alleen van groot economisch belang, het is ook de drager van de landschappelijke, recreatieve en toeristische functies. Binnen de greenport ligt de toeristische trekker Keukenhof en de Bollenstreek zelf geldt als topgebied cultureel erfgoed. Op de functiekaart is deze greenport aangeduid als: agrarisch landschapbollenteelt.

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

Woningbouwprogramma's

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

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

Woonmilieus

De provincie Zuid-Holland wil in 2020 een betere afstemming tussen vraag en aanbod in woonmilieus. Er is behoefte aan grotere differentiatie. De woonmilieubalans 2010-2019 voor Zuid-Holland laat tekorten zien in centrumstedelijke, groenstedelijke en landelijke woonmilieus. Met name het tekort aan woningen in groenstedelijke woonmilieus is fors. Er zijn overschotten aan geplande woningen buiten het centrum en in dorps woonmilieus. Het stedelijk gebied rond openbaar vervoerknooppunten biedt kansen om een multifunctioneel programma te realiseren. Hier wil de provincie een breed aanbod woonmilieus realiseren. Met name centrumstedelijke woonmilieus passen hier. Het 'overig' stedelijk gebied en de uitleglocaties binnen de bebouwingscontour bieden vooral ruimte aan groenstedelijk en landelijk wonen. Om aan de vraag van woonconsumenten te kunnen doen, is onder voorwaarden ruimte voor landelijk wonen mogelijk. Het gaat om woningbouw met een lage dichtheid per hectare, gekoppeld aan investeringen in het landschap. Belangrijk in Zuid-Holland is het aanbod van voldoende woningen in de sociale sector per regio. Voor de totale productie van woningen geldt in beginsel per regio een aandeel van 30 procent bouwen in de sociale sector. Net als het Rijk kiest de provincie ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwd gebied behouden blijft en versterkt wordt. Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren. Voor de kernen buiten de Zuidvleugel hanteert de provincie normen van 50 procent binnen bestaand stads- en dorpsgebied 2010 en 50 procent buiten bestaand bebouwd gebied maar binnen de bebouwingscontour.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur behouden

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

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

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

Topgebieden en kroonjuwelen cultureel erfgoed

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

Archeologie

Wettelijk is vastgelegd dat gemeenten gehouden zijn archeologie op te nemen in bestemmingsplannen of ruimtelijke onderbouwingen. Aanvullend hierop zijn in de regioprofielen cultuurhistorie richtlijnen opgenomen hoe gemeenten in ruimtelijke plannen om dienen te gaan met bekende archeologische waarden en gebieden met een archeologische verwachting.

Bekende archeologische waarden op de grond van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland dienen altijd beschermd te worden door opname in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

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

Conclusie

Door de realisatie van een extra woning wordt een bescheiden bijdrage geleverd aan het vitaal houden van het bestaand bebouwd gebied en de woningopgave voor de regio. Daarmee past het plan binnen de Structuurvisie van Zuid-Holland.

3.3.2 Provinciale Verordening Ruimte (2010, actualisaties 2011 en 2012)

De provinciale Verordening Ruimte stelt algemene regels aan bestemmingsplannen met als doel het veilig stellen van provinciale belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De mogelijkheid voor het vaststellen van een verordening vloeit voort uit artikel 4.1 van de nieuwe Wro. De verordening heeft o.a. betrekking op bestemmingsplannen. In bepaalde gevallen bestaat de mogelijkheid tot ontheffing van een bepaald verbod, te verlenen door Gedeputeerde Staten. De verordening is vooral geschreven voor het landelijk gebied. voor stedelijk gebied zijn wel enkele regels opgenomen, maar deze hebben geen relevantie voor deze ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing is derhalve niet in strijd met de provinciale verordening.

Conclusie

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

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Ruimtelijk Perspectief 2030 (2008)

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

3.4.2 Milieubeleidsplan 2008-2011 (2008)

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

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

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

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

3.4.3 Duurzame Stedenbouw, Duurzaam Bouwen plus beleid (DuBo+ beleid) en klimaatbeleid

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

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

3.4.4 Regionaal actieprogramma luchtkwaliteit Holland Rijnland

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

3.4.5 Omgevingsvisie externe veiligheid Holland Rijnland

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

Conclusie regionaal beleid

Het initiatief is gelet op bovenstaande, en hoofdstuk 4, in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.5 Gemeente

3.5.1 Toekomstvisie Lisse 2020 (2009) en Structuurvisie “Vertalen, verbinden en versterken” (2011)

Toekomstvisie

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

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

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

Cultuurhistorie

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

Ruimtegebruik

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

Structuurvisie Lisse “Vertalen, verbinden en versterken”

De Structuurvisie is een ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie (zie boven). 2030. Centraal in deze visies staat het behoud en ontwikkeling van de Noordelijke Bollenstreek in ruimtelijke, sociale en economische zin.

Lisse is echter niet alleen onderdeel van de Bollenstreek, maar ook een zelfbewuste, zelfstandige gemeente met uiteenlopende kwaliteiten. In 2020 wil Lisse dan ook niet alleen goed functioneren binnen de Bollenstreek, maar vooral ook een aantrekkelijke plek zijn om te wonen, werken en recreëren. De toekomstvisie heeft hiervoor de handvatten gegeven die concreet zijn uitgewerkt in de Structuurvisie.

Om een economisch duurzame basis te kunnen blijven bieden en door het maken van duidelijke keuzes op het gebied van ruimtelijke ordening is het mogelijk de regio te versterken en tevens het open landschap te behouden. Lisse heeft zich met de omringende gemeenten verenigd in Holland Rijnland. Hierdoor kan Lisse haar stem nog beter laten horen op regionaal en nationaal niveau. Binnen Holland Rijnland werken de betrokken gemeenten gezamenlijk aan ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, natuur en landschap, verkeer en vervoer, samenleving en welzijn.

Op een lager schaalniveau is Lisse in 2005 met de gemeenten Hillegom en Noordwijkerhout een samenwerkingsverband aangegaan. Doel is de economische,

ruimtelijke en maatschappelijke kracht van de Noordelijke Bollenstreek in samenhang te versterken en te ontwikkelen met aandacht voor zowel het bollencomplex als het open, cultuurhistorisch waardevolle landschap.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is vooral het thema Wonen relevant.

Bevolkingssamenstelling

Geconstateerd wordt in Lisse de komende jaren een verdere vergrijzing op treedt. Niet alleen de groep 65 jaar en ouder, maar ook de groep 55 tot 65 jaar groeit volgens de groeiprognoze zoals uitgevoerd voor de gehele Noordelijke Bollenstreek (Companen, 2007).

Huishoudenontwikkeling

Ondanks de hiervoor genoemde stabilisering van de jongere leeftijdsgroepen zal het aantal huishoudens in deze leeftijdsgroepen in 2020 zijn toegenomen (zowel alleenstaande als tweepersoonshuishoudens).

Woningbouw

Uit de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek, welke is doorvertaald in andere visies, volgt dat in de hele regio ruimte is voor in totaal 24.600 woningen, waarvan 12.900 buiten en 11.700 binnen stedelijk gebied. In de Bollenstreek betreft het vooral woningen binnen het stedelijk gebied (6.700 in totaal, waarvan 4.000 reeds opgenomen in bestaande plannen voor braakliggende dan wel her te bestemmen terreinen).

In de Woonvisie Lisse is al vastgelegd dat Lisse een woningbouwprogramma heeft van 1.140 woningen binnen de rode contour. Het accommoderen van de eigen woningbouwbehoefte en een bescheiden groei is daarbij het belangrijkste uitgangspunt voor de gemeente. De concrete opgaven wonen zijn:

- 736 woningen;
- meer diversiteit in woningaanbod: nu veel eengezinswoningen, hiertoe kunnen
- mogelijk voor een deel appartementen worden toegevoegd aan het
 - woningbestand;
 - 30% sociale huurwoningen, aandacht voor starters en senioren;
 - Opplussen bestaande woningen van Stek en Eigen Haard, en (door voorlichting) van eigenaar-bewoners;
 - Nieuwbouw nultredenwoningen (met name in de huursector) voor ouderen, bij voorkeur in de meest vergrijzende wijken van Lisse;
 - Inrichten woonservicegebieden onder regie gemeente in Lisse-Centrum, en Poelpolder;
 - Realiseren extramurale woonzorgarrangementen.
- Landgoedachtige woningen (minimaal 800 m² per kavel);
- Offensiefwoningen (geen aantal gesteld): binnen of buiten de rode contour (hierbij staat de verdien capaciteit centraal), bedoeld om herstructurering buitengebied te bekostigen.

Door deze opgaven op het gebied van wonen in Lisse en de beperkte Beleidsruimte (de rode contour zoals vastgelegd door gemeente en provincie loopt nagenoeg gelijk met het stedelijk, dus reeds bebouwd gebied), is zuinig omgaan met de beschikbare ruimte, geboden. De gemeente kiest voor inbreiden én herstructureren om Lisse

leefbaar en dynamisch te houden. Bij de binnenstedelijke ontwikkellocaties wordt aandacht besteed aan voldoende parkeerruimte en de opgaven voor waterkwaliteit en kwantiteit. Bedrijfslocaties in het stedelijk gebied worden zoveel mogelijk uitgeplaatst naar bedrijventerreinen, zodat in Lisse het wonen centraal komt te staan.

Conclusie Toekomstvisie en Structuurvisie

De splitsing in twee wooneenheden houdt een (bescheiden) toename in voor wat betreft het woningbestand van de gemeente hetgeen gunstig is voor de mogelijkheden tot doorstroming. Dit initiatief draagt dus bij aan de doelstelling van toekomstvisie en structuurvisie.

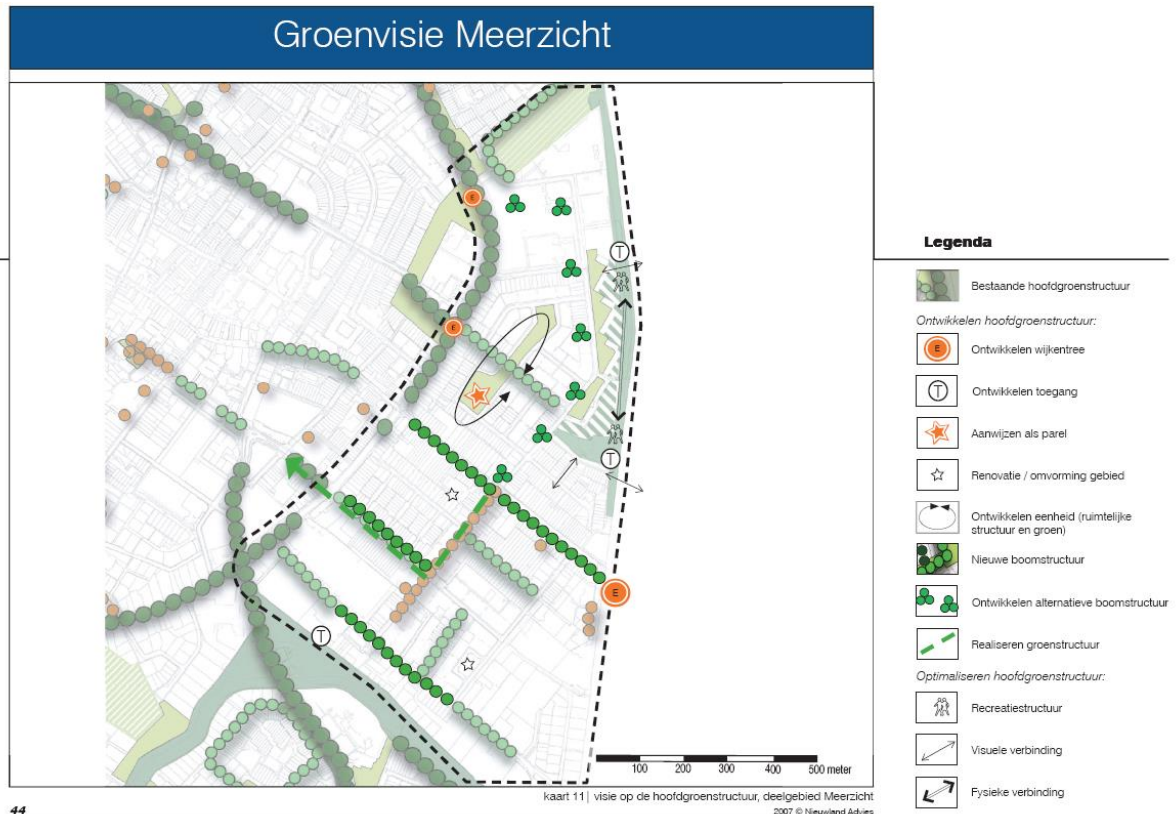
3.5.2 De Groenatlas van Lisse (2007)

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

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

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

Per deelgebied wordt de gewenste groenstructuur uitgewerkt. In navolgende afbeelding is die voor heel Meerzicht te zien.



Groenvisie Meerzicht

Conclusie

Als gevolg van het initiatief worden geen belemmeringen opgeworpen om de doelstellingen van de HGS te realiseren.

3.5.3 Woonvisie Lisse (2011)

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

A Doelgroepen

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

B Wonen, zorg en welzijn

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

C Bestaande voorraad

- Woningvoorraad in 2020 op een hoger energetisch niveau;
- D Nieuwbouwprogramma
- Vaststellen nieuwbouwprogram met woningen waar op lange termijn behoefte aan bestaat;
 - Vergroten realisatiekans projecten sociale woningbouw;
- E Woon- en leefomgeving
- Verbeteren kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Conclusie

Er worden echter geen beperkingen opgelegd ten aanzien van de woningcategorieën. Zodoende is een uitwisseling tussen de categorieën mogelijk. Tevens wordt een bescheiden bijdrage aan het woningbestand van de gemeente geleverd, hetgeen gunstig is voor de mogelijkheden tot doorstroming. Dit initiatief helpt dus mee de doelstelling uit de Woonvisie te realiseren.

3.5.4 Mantelzorg (2006)

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

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

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

Conclusie

De afwijkingsmogelijkheid voor mantelzorg is mogelijk op basis van de regels van het nieuwe bestemmingsplan Meerzicht.

3.5.5 Welstandsnota (2012)

In deze nota worden welstandscriteria gesteld aan gebouwen en aan de omgeving om de beeldkwaliteit van gebouwen en straten te beheren en te verbeteren. De nota is opgebouwd uit algemene- en gebiedsgerichte welstandscriteria. Bij verbouw en nieuwbouw dient tevens te worden getoetst aan de specifieke criteria op gebiedsniveau uit de Welstandsnota. De algemene welstandscriteria zijn gericht op het realiseren van een evenwichtige relatie tussen vorm, gebruik en constructie, alsmede gelet op de omgeving en de sociaal-culturele context. Verder wordt gekeken naar materiaal, textuur, kleur en licht; deze aspecten ondersteunen het karakter van het bouwwerk zelf en de ruimtelijke samenhang met de omgeving.

Conclusie

Een deel van het grondgebied van de gemeente Lisse is welstandsvrij. Althans, als het gaat om bestaande bouw en verbouw. Voor nieuwbouw blijft in principe welstand van kracht. Aangezien dit initiatief niet voorziet in nieuwbouw en het tevens gaat om een welstandsvrij gebied, kan worden geconcludeerd dat welstandsnota en initiatief elkaar niet in de weg staan.

3.5.6 Kruiemelbeleid (2010. 1^e herziening 2011)

Deze notitie "kruiemelbeleid" bestaat uit een lijst van verschillende toelaatbare bouwwerken waarbij objectieve, eenduidige en meetbare criteria zijn opgenomen. Als een aanvraag aan de criteria voldoet kan vergunning worden verleend. Het kan gaan om erkers of uitbreidingen bij woningen, zwembaden, kassen, speeltoestellen etcetera. Steeds mag de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig worden aangetast en mag het belang van derden (buren) niet worden aangetast.

Conclusie

Omdat het in het beleid om bouwwerken gaat die niet rechtstreeks in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, maar pas na het verlenen van een (buitenplans) afwijkingsbesluit heeft dit voor deze ruimtelijke onderbouwing geen gevolgen.

3.5.7 Beroep aan huis

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

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

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

Conclusie gemeentelijk beleid

Uit bovenstaande blijkt, dat het initiatief in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

4 Haalbaarheid

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

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

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

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

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

Het gehele plan maakt planologisch gezien twee extra burgerwoningen mogelijk (hoewel er feitelijk al geruime tijd door een particulier wordt gewoond, wordt dit pas nu planologisch geregeld). De woningen zijn een activiteit die is genoemd in de Dlijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde, de ligging van het plan in het centrum, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. De omvang van de voorgenomen ontwikkeling brengt geen zodanige productie van afvalstoffen, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen met zich mee op basis waarvan belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten. Het milieubelang wordt in het kader van de ruimtelijke onderbouwning in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

Ad1. Past de nieuwe functie in de omgeving?

Het pand heeft momenteel al een woonfunctie. Daar komt een woning bij. De volgende bedrijven liggen in de buurt van het plangebied:

Naam	Adres	SBI-2008 code	Milieu categorie	Minimaal gewenste afstand tot woningen	Afstand tot plangebied
VS-Reklame	Kanaalstraat 264 te LISSE	74	1	10 m	20 m
Integrated Chemicals Specialties B.V.	Kanaalstraat 276 te LISSE	466, 469	2	30 m	70 m

De bedrijven vormen geen belemmering voor het plangebied. Ook worden de bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijvigheid belemmerd door de ontwikkeling

Ad2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Zoals hiervoor al geconstateerd, ligt het besluitgebied in een gebied dat gekarakteriseerd wordt door functiemenging. Binnen dergelijke gebieden zijn milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gesitueerd. De woonfunctie is echter geen functie waarvan een milieubelastende werking uitgaat. Ze past daarom in de omgeving.

Conclusie

Het initiatief is haalbaar wat betreft bedrijven en milieuzonering.

4.2.3 Bodem

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

De locatie bevindt zich op het voormalig terrein van de gasfabriek. Deze locatie is voldoende gesaneerd. Wel zijn er restverontreinigingen in de bodem achtergebleven. Er zijn geen recente (jonger dan 2005) bodemgegevens bekend bij de Omgevingsdienst West-Holland.

Er wordt echter niet in de bodem geroerd in het kader van de functiewijziging van kantoor naar wonen/wonen met kantoor. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is niet noodzakelijk. Indien er grond wordt aan- of afgevoerd moet dit plaatsvinden volgens de door de overheid gestelde regels. In het bijzonder wordt gewezen op het Besluit Bodemkwaliteit. Indien afwijkende bodemlagen worden aangetroffen dient dit gemeld te worden bij de Omgevingsdienst West-Holland.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.2.4 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van nieuwe geluidgevoelige bebouwing niet hoger mag zijn dan 48 dB, dan wel een nader vast te stellen hogere waarde. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur hebben op grond van de Wet geluidhinder geen wettelijke onderzoekszone. In dit geval is het object reeds aanwezig; tevens is het gebruik als woning (dienstwoning) reeds toegestaan; er komt dus geen nieuwe geluidgevoelige bebouwing bij.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de vraag of ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De waarden kunnen worden vergeleken met de hogere waarde uit de Wgh voor nieuwe functies; een geluidbelasting van 48 dB is daarbij toelaatbaar, een geluidbelasting van boven de 63 dB is niet toelaatbaar en tussen de 48 en 63 onder voorwaarden. In een contourenonderzoek geluid¹ is het geluid vanwege verkeerslawaaï onderzocht. Uit dat onderzoek blijkt dat in het nieuwbouwdeel de 48 dB contour van geen van de relevante wegen wordt overschreden. De geluidbelasting vanwege de Kanaalstraat bedraagt circa 58 dB. De Wet geluidhinder laat het toe voor nieuwe woningen een

¹ Contourenonderzoek geluid Meerzicht Lisse, SAB, 2013

geluidbelasting tot aan 63 dB toe te laten. Omdat deze grenswaarde niet wordt overschreden is er bij de woningen aan de Kanaalstraat 270 en 270a sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.



Geluidcontouren Meerzicht vanwege wegverkeerslawaai

Conclusie

Het aspect geluid is geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.2.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn in hoofdstuk 5, onder titel 5.2. luchtkwaliteitseisen opgenomen. Het doel hiervan is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Hiertoe zijn grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof (PM₁₀) opgenomen. Een belangrijk onderdeel hierbij is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke maatregelen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Tevens bevat het NSL alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren door er voor te zorgen dat per 2011 (fijnstof) en per 2015 (stikstofdioxide) overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Bij het NSL hoort de digitale monitoringstool. Met deze tool kan inzicht worden gekregen in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van een plan.

In het geval er minder dan 1.500 woningen bij een ontsluitingsweg worden gerealiseerd is bijlage 3B van Regeling “niet in betekenende mate” van toepassing.

Resultaat onderzoek.

Het plan betreft het realiseren van (planologisch) twee woningen. Gelet op het gestelde in bijlage 3B van de Regeling “niet in betekenende mate” draagt dit plan “niet in betekenende mate” bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wm.

Conclusie

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

4.2.6 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

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

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

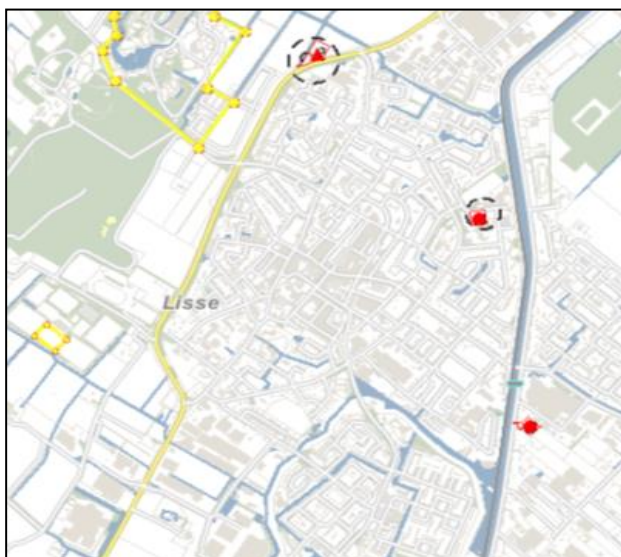
Resultaten onderzoek

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Zwembad de Lis is geen Bevi – inrichting. Een formele verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk. Gelet op de afstand tussen zwembad en besluitgebied, worden de risico's echter aanvaardbaar geacht. Het tankstation heeft een maximale doorzet van 1000m^3 . Dit is vastgelegd in de milieuvergunning van het bedrijf. Het invloedsgebied van het GR (gebied waarover het groepsrisico verantwoord moet worden) bedraagt –bijgevolg- 150 meter. Het besluitgebied ligt op meer dan 150 meter van het vulpunt.



Uitsnede risicokaart Zuid- Holland

Op uitsnede van de risicokaart Zuid Holland, zoals hierboven aangegeven, is verder te zien dat aan de overzijde van de ringvaart in Lisserbroek een vuurwerkopslag en – verkoop is gevestigd. Deze vuurwerkopslag en – verkooppunt ligt op voldoende afstand van het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt gelet op bovenstaande geen belemmering voor deze ruimtelijke onderbouwing. Opgemerkt wordt dat reeds vaak gebleken is dat de risicokaart niet volledig is; uit advies van de Omgevingsdienst West-Holland kwam echter tevens naar voren dat er geen beperkingen zijn wat betreft externe veiligheid.

4.2.7 Duurzaamheid

De gemeente Lisse hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten (woningbouw ≥ 10 woningen, utiliteitsbouw $\geq 3000\text{m}^2$ BVO en de grond-, weg- en waterbouw voor zowel nieuwbouw als renovatie) de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. Voor de woning- en utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties

berekend met het instrument de GPR-Gebouw². Voor elk thema geeft het instrument een kwaliteitsoordeel op een schaal van 1 tot 10. Startwaarde hierbij is een 6,0, wat bij benadering het Nederlandse Bouwbesluit niveau (nieuwbouw) weergeeft. Een score van 7.0 is de regionale ambitie en een score van 8 de ambitie voor gemeentelijke gebouwen.

Conclusie

Dit project blijft onder de grens van 10 woningen; het gaat bovendien niet om nieuwbouw. Daarmee is het plan in overeenstemming met het beleid.

4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Ecologie

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

Gebiedsbescherming

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

Het besluitgebied ligt bovendien niet in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS), maar wel ongeveer op enkele meters van de PEHS, nl. de globale verbindingzone 'Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder'. Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft.

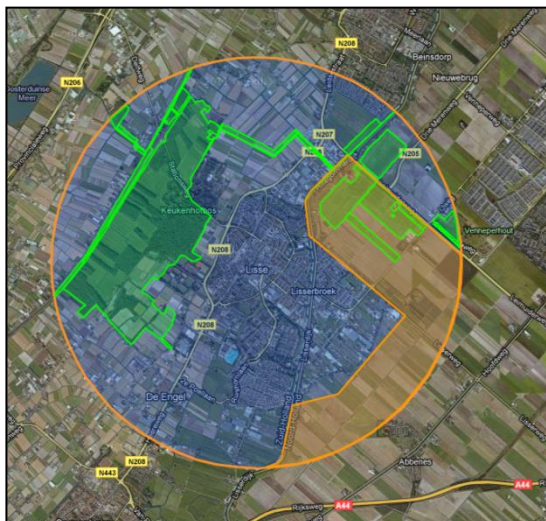
2 GPR Gebouw® is een hulpmiddel bij het toetsen van dubo-ambities. Het is een praktisch programma om de plankwaliteit en milieubelasting van een project in samenhang te optimaliseren.

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

De ontwikkelaar informeert de gemeente met een GPR-Gebouw berekening of gelijkwaardig (meest recente versie) of aan de regionale ambitie wordt voldaan. Hiertoe ontvangt de ontwikkelaar van de gemeente een intakeformulier GPR-Gebouw. Op basis van een ingevuld intakeformulier ontvangt de ontwikkelaar een gratis sublicentie GPR-Gebouw.

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

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



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

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

Soortenbescherming

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

Er zijn in het gebouw geen open stootvoegen, kierende dakpannen of lege zolders aanwezig waar beschermde soorten (te denken valt aan vleermuizen of vogels) zich zouden kunnen bevinden. Met deze ruimtelijke ingreep is geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet.

Conclusie

Het bestemmingsplan is gelet op bovenstaande haalbaar wat betreft ecologie.

4.3.2 Water

Inleiding

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

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

Europees beleid- Kaderrichtlijn Water

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

Rijksbeleid- Nationaal Bestuursakkoord Water 2003

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

Provinciaal beleid- Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015

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

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

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het

Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad. De rol van de gemeente hierbij ten aanzien van ruimtelijke plannen is proactief sturen op de waterthema's die zij van belang acht. Ook dicht de provincie hierbij een belangrijke rol toe aan de waterbeheerders in het kader van de watertoets bij lokale en regionale initiatieven.

Beleid Rijnland- Waterbeheerplan

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

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

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

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

Overig beleid Hoogheemraadschap

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

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

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

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

Waterstructuur

Het watersysteem van Lisse is deels onderdeel van de boezem van Rijnland en bestaat verder uit diverse polders. De oude strandwallen liggen boven boezemniveau en kunnen vrij afwateren. De polders liggen onder boezemniveau en zijn voor de waterhuishouding afhankelijk van bemaling. Voor een goed beheersbare waterhuishouding, noodzakelijk voor de bloembollenteelt en de waterhuishouding in de polders is een structuur van sloten en hoofdwatgangen aangelegd. Bij de ontwikkeling van het stedelijk gebied is dit patroon van watgangen grotendeels verdwenen. De Ringvaart en de Greveling hebben een zomerpeil van NAP – 0,62 m. Hierlangs zijn waterkeringen gelegen die de achterliggende Meer- en Duinpolder, waar het waterpeil is vastgesteld op NAP – 1,62 m, beschermen tegen het water van de boezem. Het is daarom van belang dat de stabiliteit van de waterkeringen zijn geborgd. De waterkering bestaat uit een kernzone met aan weerszijden een beschermingszone. Hierbinnen geldt een vergunningplicht voor het aanbrengen van werken en het uitvoeren van werkzaamheden. De basis hiervoor is de Keur van Rijnland de afmetingen van de waterkeringen zijn vastgelegd in de Legger van waterkeringen terwijl het beleid is beschreven in de Nota Waterkeringen Deel II Beleidsregels. Deze documenten zijn te vinden op www.rijnland.net.

Water in relatie tot ontwikkelingen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt en/of waarbij het waterbergend vermogen afneemt, moeten maatregelen worden getroffen om de negatieve effecten (grotere aan- en afvoer van water) te voorkomen. Uitgangspunt is dat dit plaatsvindt in het besluitgebied. Indien een initiatiefnemer meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² verhard oppervlak wil aanleggen, dient de initiatiefnemer minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water (de zogenaamde 15% regel). Tevens dienen gedempte watgangen 1 op 1 te worden gecompenseerd. Het bebouwd oppervlak neemt door deze ruimtelijke onderbouwing niet toe. Er zal daardoor geen compensatie moeten worden gerealiseerd.

Er is een afkoppelplan voor het optimaliseren van de afkoppelkansen waarbij wordt meegelift met infrastructurele projecten. Het streven is om aan de afkoppeldoelstellingen van Rijnland te voldoen. Bij nieuwbouwoontwikkeling wordt

hemelwater niet aangekoppeld op de riolering en geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar oppervlaktewater. Lisse en Rijnland stimuleren particulieren actief om hun eigen verhard oppervlak ook af te koppelen.

Het plangebied ligt deels binnen de beschermingszone van de Ringvaart, die zoals aangegeven een waterkerende functie heeft. Omdat er geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden, worden de belangen van de waterkering als gevolg van onderhavig plan niet geschaad.

Overleg Hoogheemraadschap van Rijnland

Deze ruimtelijke onderbouwing incl. waterparagraaf is als onderdeel van het bestemmingsplan Meerzicht ter toetsing voorgelegd aan het Hoogheemraadschap in het kader van het artikel 3.1.1 Bro overleg. De opmerkingen van het Hoogheemraadschap zijn verwerkt in deze paragraaf: vermeld is dat het plangebied deels binnen de beschermingszone van de Ringvaart ligt (echter, aangezien geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden, worden de belangen van de waterkering niet geschaad)..

Conclusie

In de nieuwe situatie neemt de verharding niet toe. Er zijn daardoor geen negatieve gevolgen op de afwatering in het gebied. Verder tast plan de waterkerende functie van de zones rondom de Ringvaart niet aan; er worden immers geen grondroerende werkzaamheden verricht. Tot slot neemt het areaal oppervlaktewater niet af. Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

4.3.3 Archeologie

Wettelijk kader

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

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

Van de aanvrager van een omgevingsvergunning, ontheffingsbesluit of bestemmingsplanherziening wordt verlangd dat hij/zij een rapport overlegt, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag wordt verstoord, wordt vastgesteld en waarin duidelijk wordt gemaakt wat de gevolgen van de geplande bodemingreep zullen zijn voor het eventueel aanwezige bodemarchief. Dit

advies dient te worden opgesteld door een gecertificeerd archeologisch bureau. Dat bureau dient zich te conformeren aan de Kwaliteitsnorm Archeologie (KNA). De aanvrager mag daarvoor zelf een keuze maken uit de erkende marktpartijen.

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

Gemeentelijk beleid

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

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

Situatie in Lisse

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

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

strandwal niet is afgegraven. Hoewel de ondergrond deels verstoord is door de latere bebouwing kunnen sporen van bewoning uit de Prehistorie juist onder het dorpscentrum goed bewaard zijn gebleven. De gaafheid van het landschap is hier groter dan in de omliggende zanderijen.

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

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



geomorfologische eenheid

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

Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied (AWV)

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

Uitsnede archeologische verwachtingkaart

Conclusie

De ruimtelijke onderbouwing is haalbaar wat betreft archeologie.

4.3.4 Cultuurhistorie

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

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

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

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

Het gebouw Kanaalstraat 270/270a beschikt niet over cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het onderwerp cultuurhistorische waarden is gelet op bovenstaande verder niet aan de orde.

4.3.5 Verkeer en parkeren

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

Verkeer

Met het toevoegen van een woning komen er enkele verkeersbewegingen bij. Dit getal is echter zodanig gering, dat de Kanaalstraat en omliggende infrastructuur dit eenvoudig kan verwerken.

Parkeren

Aangezien dit plan voorziet in een nieuwe situatie, zal moeten worden voorzien in voldoende parkeercapaciteit op eigen terrein. Hierbij wordt gewerkt van de richtlijnen CROW-parkeerkencijfers (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, CROW, 2012). Voor een woning in dit gebied mag worden uitgegaan van minimaal 1.7 parkeerplek per woning parkeerplek per woning. Hiervoor is voldoende ruimte op eigen terrein.

Conclusie

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

4.4 Economische uitvoerbaarheid

4.4.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke onderbouwing dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is relevant de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

4.4.2 Beoordeling plan

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

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

4.4.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het bouwplan is voldoende aangetoond.