

Bestemmingsplan

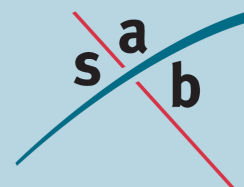
Meerzicht-1

Gemeente Lisse

Datum: 26 juni 2014

Projectnummer: 120629

NL.IMRO.0553.bpmeerzicht1-vax1



Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Doel bestemmingsplan	4
2	Plangebied	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Functies	8
2.3	Analyse	10
3	Beleidskader	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	17
3.4	Regionaal beleid	20
3.5	Gemeentelijk beleid	21
4	Milieu- en omgevingsaspecten	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Milieu-aspecten	29
4.3	Omgevingsaspecten	35
5	Juridische planbeschrijving	50
5.1	Planonderdelen	50
5.2	De bestemmingen	51
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	56
6.1	Economische uitvoerbaarheid	56
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57

Bijlagen

- Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing Kanaalstraat 270, 270a, SAB, 2013
- Bijlage 2: Beantwoording zienswijzen, SAB, 2014

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met dit bestemmingsplan Meerzicht 1, Lisse 2013 wordt een deel van het bestemmingsplan “Meerzicht” herzien. De aanleiding hiertoe is gelegen in de verouderde status van dit bestemmingsplan en de verplichting actuele bestemmingsplannen te hebben die digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar zijn.

1.2 Plangebied

De naam Meerzicht slaat terug op het bedrijventerrein “Meerzicht”, één van de oudste bedrijventerreinen van Lisse. Het bedrijventerrein wordt begrensd door de Ringvaart in het oosten en Greveling in het zuiden. De Gasstraat vormt grofweg de westelijke grens. De gemeente voert ten aanzien van het bedrijventerrein een op herontwikkeling van het gebied gerichte strategie. Het bedrijventerrein voldoet niet aan de moderne eisen die aan een bedrijventerrein worden gesteld en de ligging nabij het centrum en vlakbij diverse woongebieden maakt dat een toekomst als bedrijventerrein niet voor de hand ligt. De bedoeling is het gebied geleidelijk te transformeren naar woongebied. De gemeente legt hiertoe de ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders vast en laat ontwikkeling vervolgens aan de markt over. Een deel van Meerzicht is reeds ontwikkeld. Het is dit deel, aangevuld met enkele percelen waar geen herontwikkeling wordt voorzien, dat met dit bestemmingsplan wordt herzien. Voor het nog te ontwikkelen deel worden separate bestemmingsplannen opgesteld. Op navolgende afbeelding is zowel het bedrijventerrein (paars omcirkeld) als de reeds ontwikkelde delen (rood) te zien. Dit bestemmingsplan gaat over de rood ingekleurde delen.



Globale ligging plangebied

1.3 Doel bestemmingsplan

1.3.1 Kader

Het nieuwe bestemmingsplan voor het centrum maakt deel uit van het traject van actualisering van de bestemmingsplannen van de gemeente Lisse. Het bestemmingsplan “Lisse Dorp 2010” is het eerste plan in de reeks geweest, in 2012 is Centrum vastgesteld en inmiddels is ook Buitengebied in procedure genomen. In het plangebied geldt het bestemmingsplan Meerzicht, 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.

Wettelijk heeft de gemeente de plicht om haar bestemmingsplannen actueel te hebben, een en ander zoals dat volgt uit de Wet ruimtelijke ordening die voorschrijft dat een bestemmingsplan niet ouder mag zijn dan tien jaar. Het bestemmingsplan Meerzicht 1976 is wat betreft regeling sterk verouderd. Bovendien hebben zich in de loop der tijd tal van wijzigingen in het gebied voorgedaan, al dan niet met vrijstelling artikel 19 WRO, artikel 3.23 Wro of ontheffingen gerealiseerd, die nooit in een nieuw bestemmingsplan zijn vevat. Het gaat hier om de nieuw ontwikkelde woningen aan de Grevelingstraat en de Ringvaartzijde en het appartementencomplex La Cascade. Verder hebben diverse overheden (waaronder Lisse zelf) nieuw beleid ontwikkeld en zijn er nieuwe inzichten over gewenst gebruik en bebouwing van burgerwoningen.

1.3.2 Doelstelling

De primaire doelstelling is derhalve actualisatie waarbij het vastleggen van de bestaande situatie primaire doelstelling is. Het bestemmingsplan krijgt een conserverend, beheersgericht karakter. Daarnaast moet het plan voldoen aan de landelijk verplichte standaarden op het gebied van het bestemmingsplan, zoals vastgesteld in de praktijkrichtlijn bestemmingsplannen, de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) en het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO 2012) en het Handboek Digitale bestemmingsplan Lisse (2010).

Geen grootschalige ontwikkelingen

Het plan zal niet voorzien niet in grootschalige ontwikkelingen. Onder een “grootschalige ontwikkeling” wordt verstaan een initiatief voor de realisatie van een wezenlijk nieuwe functie en/of een fors groter bouwwerk dat op grond van de huidige bestemmingsplannen (die met voorliggend bestemmingsplan zijn/worden herzien) niet is toegestaan. De reden waarom geen grootschalige ontwikkelingen worden opgenomen is gelegen in het feit dat dergelijke ontwikkelingen een eigen dynamiek en procesgang kennen. Bovendien zijn voor grootschalige ontwikkelingen tal van haalbaarheidsonderzoeken nodig en is voor burgers/belanghebbenden/ontwikkelaars vaak verwarrend in welke bestemmingsplanprocedure ze hun belang moeten inbrengen. De herontwikkeling van de nog als bedrijfsperceel in gebruik zijnde delen van het bedrijventerrein Meerzicht valt nadrukkelijk buiten dit bestemmingsplan. Er is voor gekozen om dit via separate bestemmingsplannen te faciliteren, omdat op ontwikkeling gerichte bestemmingsplannen een geheel andere planning en focus kennen en er meer eisen ten aanzien van het aantonen van de haalbaarheid zijn.

Masterplan

Teneinde de ontwikkeling stedenbouwkundig in goede banen te leiden, werkt de gemeente aan een Masterplan voor het gebied. Het Masterplan omvat het gehele gebied, dus inclusief de reeds ontwikkelde rood ingekleurde delen (zie bovenstaande afbeelding). De reeds ontwikkelde delen worden bij het Masterplan betrokken om te kunnen aansluiten op de reeds aanwezige (stedenbouwkundige) infrastructuur. Dit is nodig om uiteindelijk een evenwichtig en ruimtelijk zorgvuldig opgebouwd woongebied te creëren. In het Masterplan wordt echter niet voorzien in grootschalige ontwikkelingen in dit deel, dat immers reeds ontwikkeld is.

Kanaalstraat 270/270a

Ten tijde van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is een initiatief ontwikkeld door de eigenaar van Kanaalstraat 270/270a. De grote omvang en inhoud van het gebouw lenen 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. In een ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage is toegevoegd aan dit bestemmingsplan, is de haalbaarheid van dit initiatief aangetoond, waarbij zowel is getoetst is aan ruimtelijk relevant beleid van diverse overheden als milieu- en omgevingsaspecten. Het initiatief is verder ruimtelijk en stedenbouwkundig inpasbaar en daarom planologisch-juridisch verwerkt in dit bestemmingsplan.

Kleinschalige ontwikkelingen

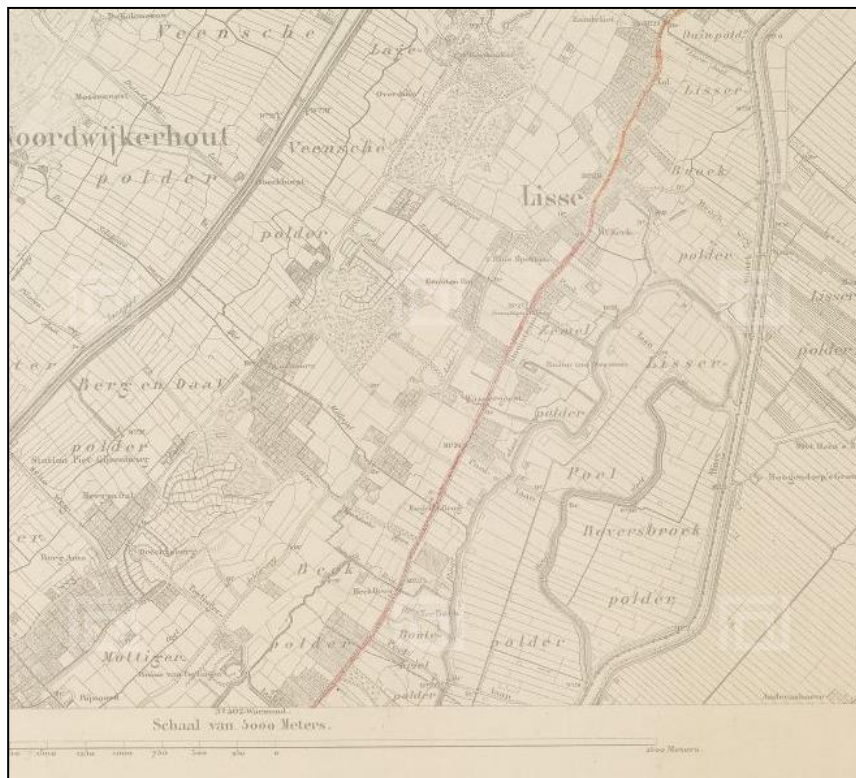
Bovenstaande houdt niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie van het plangebied voor de aankomende tien jaar wordt bevroren en dat er geen ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen meer mogelijk zijn. Ontwikkelingen zoals uitbreidingen van bestaande bebouwing, het bouwen van aan- en bijgebouwen, het mogelijk maken van aan huis verbonden beroepen en bedrijven, (her)inrichtingen van de openbare ruimte en zijn binnen dit bestemmingsplan onder voorwaarden mogelijk (zie hoofdstuk 5). Deze voorwaarden betreffen de bouw- en gebruiksregels die worden opgenomen in de planregels van dit bestemmingsplan.

2 Plangebied

In het volgende hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Allereerst komt in het kort de ontstaansgeschiedenis aan bod. Daarna volgt een beschrijving de huidige functionele en ruimtelijke structuur. Aan de hand van deze beschrijving kunnen tevens ruimtelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden van het gebied worden geformuleerd.

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 veen vormen (Basisveen). Verdere zeespiegelstijging resulteerde in overstromingen (8000-4000 jaar geleden) waarbij pakketten zand werden afgezet in de vorm van strandwallen, evenwijdig aan de kustlijn. Verder van de kust werden lichtere zeekleien afgezet. Ongeveer 4800 jaar geleden vormden de strandwallen een vrijwel gesloten rij en werd het gebied opnieuw nat en trad veenvorming op (Hollandveen). De jonge duinen langs de kust zijn ongeveer 900 jaar geleden gevormd. De maaiveldhoogte in het centrum bedraagt thans circa 2,7 meter boven NAP.



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 16e eeuw was het niet meer mogelijk om het gebied via een natuurlijke manier te ontwateren.

De eerste molens werden aangelegd die het overtollige water naar bijvoorbeeld het Haarlemmermeer maalden. Rond de 17^e eeuw werden om de weilanden heen kaden aangelegd, waardoor de zo ontstane polders met kleine molens konden worden bemalen en drooggelegd. In dezelfde periode werd de aanleg van de Leidsche Trekvaart gerealiseerd. Bij de Halfweg in Lisse vond de wissel van de paarden plaats en konden passagiers in- en uitstappen. In de 16^e en 17^e eeuw lieten welgestelde heren, voornamelijk uit de grote steden als Haarlem en Amsterdam, buitenhuizen bouwen. In Lisse verrezen langs de Heereweg bijvoorbeeld Wassergeest, Meer en Duin, Wildlust en de Keukenhof. In de 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 Greveling gegraven, onder meer met als doel dicht bij het centrum te kunnen afmeren. De bedrijvigheid concentreerde zich en richtte zich deels op de Greveling en de Ringvaart en was daar van afhankelijk .

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 tevens een gas- en waterbedrijf 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 bedrijfsterreinen leegvallen. Het gemeentelijk gas en waterterrein, het Mielootterrein en enkele percelen langs de Grevelingstraat zijn hiervan de treffendste voorbeelden. Anderzijds zijn er ook percelen waarin recent is geïnvesteerd in de vorm van nieuwe bedrijfs- of kantoorbebouwing (o.a. Gamma).

2.2 Functies

In deze paragraaf wordt allereerst de functionele opbouw van het gehele Meerzicht besproken, waarna ingezoomd wordt op het plangebied.

De functionele opzet van Meerzicht is momenteel zeer gedifferentieerd. Zowel bedrijvigheid, kantoor, detailhandel, wonen als dienstverleningsfuncties komen voor. Qua type bedrijvigheid valt op dat veel bedrijven op een of andere manier aan de autobranche gerelateerd zijn. Aangetroffen zijn een spuitrij, enkele garagebedrijven, een bandencentrum, een autodealer en een scooterdealer. Verder zijn aanwezig een meubelfabriek, een timmer- en bouwbedrijf, een natuursteenbedrijf en een transportbedrijf in de zuidoostelijke hoek van het plangebied. Naast dit transportbedrijf staat het voormalige bouwbedrijf van Van der Hulst (dit perceel staat leeg). Daarnaast is er dus een Gammavestiging aanwezig en daartegenover staat een praktijk voor tandheelkundige verzorging.

Enkele voormalige bedrijvigheid is reeds herontwikkeld met woningbouw. Het betreft hier eengezinswoningen en een groot appartementencomplex La Cascade op de hoek van de Ringvaart/Greveling. De eengezinswoningen zijn als vrijstaande woning gerealiseerd. De architectuur van deze woningen is verzorgd en volgt langs de Grevelingstraat een homogene typologie, verschijningsvorm, parcellering en oriëntatie (twee bouwlagen met schildkap, voorkant gericht op de straat, achterkant grenzend aan het water en een regelmatige afstand tussen de woningen). Deze woningen zijn reeds opgenomen in het bestemmingsplan "Dorp". Daar waar de Grevelingstraat afbuigt naar het noorden, evenals aan de Ringvaartzijde is het beeld qua verschijningsvorm gevarieerder. Het gaat wel overwegend om vrijstaande woningen in een vrij strakke rooilijn, maar de kapvormen, beukmaat, kleurgebruik en detaillering verschilt van huis tot huis. De oostelijke woningen grenzen met de achterkant aan de Ringvaart. Langs de Ringvaart zijn enkele karakteristieke panden aanwezig. Hier is

ook een kantoor gevestigd evenals een leeggevalen bedrijfspand (het bedrijfspand maakt overigens geen onderdeel van het plangebied, aangezien hier ontwikkelingen worden voorzien).

Een kleine rij woningen aan de Gasstraat is gebouwd in de jaren 50/60 van de 20^e eeuw en behoort tevens tot het plangebied.



Linksboven: Overwegende bouwstijl twee bouwlagen met schildkap; rechtsboven: met name aan Ringvaartzijde is het beeld gevarieerder

Linksonder: Zicht op de Ringvaart vanuit plangebied. Rechtsonder: vrijstaande woningen aan de Ringvaart

De openbare functies bestaan uit verkeer en groen. Geen van de verkeerswegen vervult een doorgaande functie; het betreffen allen wijk ontsluitingswegen met een 30km/h regime. Voor het ruimtelijk beeld zijn de Ringvaart en de Greveling bepalend. Deze hebben nog altijd een vaarfunctie. Tussen het gas- en waterbedrijf en het Mieloterrein is een afwateringssloot gelegen. Deze loopt tot de Gasstraat en parallel aan de Gasstraat verder. Aan de Ringvaart liggen enkele bootjes afgemeerd. Tussen de Ringvaart en de straat is een groenstrook aanwezig met enkele bomen en zitbankjes. De groenstrook heeft een recreatieve functie. Tevens is hier een loket van de rederij Van der Hulst aanwezig. Naast de groenstrook ligt een parkeerstrook. Helemaal in het noorden is in een binnenterrein tussen woningen aan de Ringvaart en de Gasstraat een trapveldje aanwezig. Ook zijn er enkele groene bermen aanwezig, langs de Gasstraat en de Grevelingstraat. De kwaliteit en mate van onderhoud

hiervan zijn matig. Over het algemeen is het groen in het plangebied niet van hoge kwaliteit. Er is ook nauwelijks groen met een gebruiksfunctie. Speelvoorzieningen zijn er nauwelijks en het groen kan ook niet recreatief gebruikt worden.

2.3 Analyse

Deze paragraaf vormt een korte analyse van de knelpunten, de kwaliteiten, de bedreigingen en de kansen in het gebied. Omdat het plangebied ruimtelijk gezien ingeklemd ligt in het grotere geheel -het bedrijventerrein Meerzicht- wordt de analyse op het niveau van deze grotere ruimtelijke eenheid gegeven.

Het woongebied maakte voorheen onderdeel uit van het bedrijventerrein Meerzicht, dat deels nog als zodanig in gebruik is. Ruimtelijk gezien liggen de woningen ingeklemd in dit grotere geheel. Meerzicht als geheel is daardoor gefragmenteerd. Delen staan leeg of zijn braakliggend, delen zijn herontwikkeld tot woningbouw en andere delen zijn nog steeds in gebruik als bedrijfspercelen. Hoewel dit enigszins gegroepeerd over het gebied plaatsvindt, leidt dit toch tot een overwegend gefragmenteerd beeld en tot plaatselijke onderbrekingen van samenhangende eenheden. Het gebied is hierdoor geen samenhangend bedrijventerrein meer, maar ook nog geen samenhangende woonwijk.

Kwaliteiten

Hoewel het gebied op dit moment geen optimale invulling kent zijn er wel degelijk waardevolle ruimtelijke elementen en kwaliteiten aanwezig. Met name in de omliggende structuren en aan de randen van het gebied is dit het geval. Ten eerste geeft de Ringvaart het gebied een bijzondere, onderscheidende kwaliteit. Deze doorgaande vaart vormt samen met het begeleidende groen en het open bebouwingsbeeld een fraaie structuur. Ter plaatse van de planlocatie dragen enkele karakteristieke woningen bij aan die kwaliteit, en ook het uitzicht vanaf het plangebied op het water, de brug en het bebouwingsbeeld aan de Lisserdijk is waardevol. Naast de Ringvaart is ook de Greveling, met haar brede groene dijkzone aan de overzijde van het plangebied, een waardevolle ruimtelijke structuur die het gebied een bijzondere kwaliteit geeft. Aan deze zijde is een groot deel van de strook langs het Greveling getransformeerd tot woningbouw. Deze strook vormt hierdoor grotendeels een samenhangende woonzone met een relatie naar zowel de Grevelingstraat als het water.

Als derde kwaliteit kan de ligging van het gebied aan de Kanaalstraat en nabij het centrum van Lisse genoemd worden. Door de relatieve nabijheid van het centrum van Lisse en de directe verbinding daar naar toe via de Kanaalstraat bevinden voorzieningen zoals winkels en horeca zich op korte afstand van het plangebied. Daarnaast vormt de Kanaalstraat een directe en korte verbinding met het buitengebied en de kernen in de Haarlemmermeer. Zowel het centrum als het buitengebied zijn dus snel bereikbaar. Hiermee onderscheidt het gebied zich ten opzichte van veel andere woonwijken en bedrijventerreinen in Lisse en de regio.

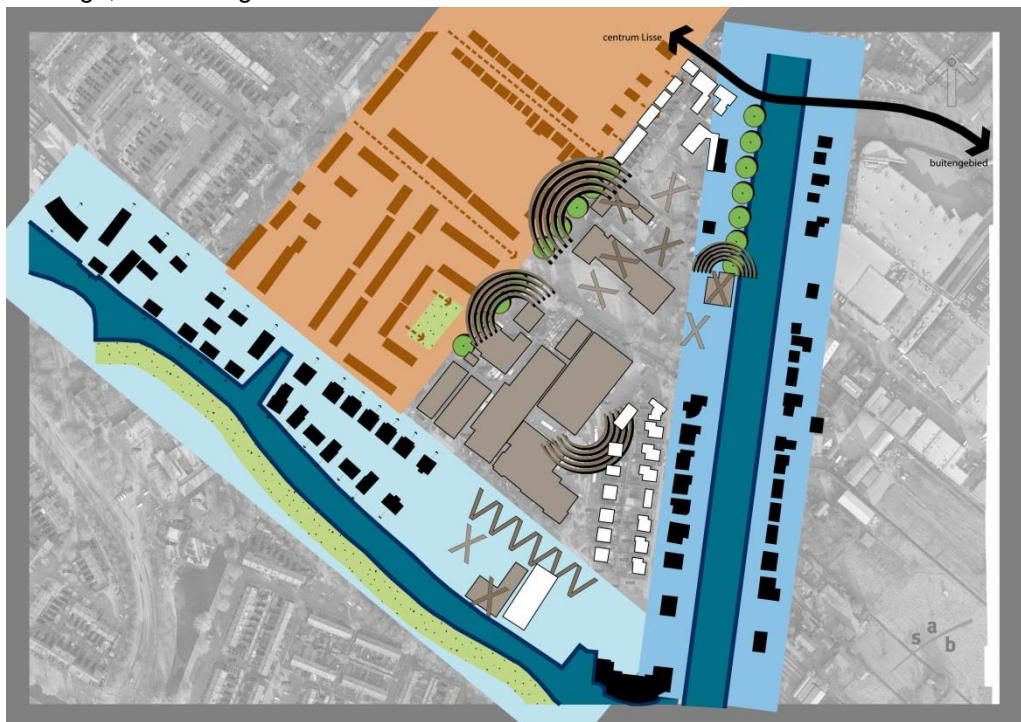
Tenslotte grenst het gebied aan de westzijde aan een oudere arbeiderswijk. Dit is een fraaie wijk en de invloedsfeer hiervan straalt uit naar het plangebied en bepaalt mede de identiteit van de locatie. Ook hiermee onderscheidt het plangebied zich ten opzichte van de meer anonieme uitbreidingswijken en bedrijventerreinen.

Bedreigingen





Hoewel het terrein van oudsher ruimte biedt aan bedrijven, stellen hedendaagse bedrijven andere eisen aan hun vestigingslocatie. Zichtbaarheid en bereikbaarheid zijn daarbij belangrijk. De nabijheid van het centrum en de aanwezigheid van vaarwegen is minder belangrijk. Meerzicht als geheel wordt hierdoor steeds minder geschikt voor bedrijven. De geconstateerde leegstand en het daarmee gepaard gaande verval en verrommeling zijn hiervan de concrete symptomen. Een reële bedreiging daarbij is dat er een sneeuwbaaleffect optreedt. Door die leegstand, verval en verrommeling gaat de kwaliteit én de kwantiteit achteruit, wat een extra belemmering is voor de vestiging van nieuwe bedrijven en kan leiden tot een langdurige en steeds erger wordende situatie van leegstand. Een tweede gevaar schuilt in de aanwezigheid van de bedrijven die er nog wel in het gebied aanwezig zijn en die grenzen aan leegstaande kavels.

Hoewel bedrijvigheid waar in grote mate milieu-overlast van uitgaat niet meer aanwezig is, kan deze zich er toch nog altijd vestigen op basis van het bestemmingsplan (tot milieucategorie 3 is mogelijk).

Ook gaat van sommige bedrijven een verkeersaantrekkende werking uit, waar de relatief smalle straatjes niet geheel op zijn berekend. Het reeds herontwikkelde woondeel van Meerzicht (= dit plangebied) is zorgvuldig ontworpen, als rustige woonwijk met een regelmatige verkaveling. Dit strookt niet met de nabij gelegen bedrijvigheid waardoor er verkeer (o.a. bezoek, maar ook laden en lossen) over de straatjes gaat en er enige geluidsoverlast van de bedrijfstjes uitgaat als gevolg van montage, assemblage of herstelwerkzaamheden.



kwaliteiten en knelpunten

-  knelpunt 1: leegstaande panden en braakliggende terreinen
-  knelpunt 2: volgebouwde bedrijfskavels / krappe ruimte
-  knelpunt 3: overlast / negatieve uitstraling op positieve omgeving
-  knelpunt 4: onderbreking samenhangende zone

-  kwaliteit 1: ruimtelijke eenheid Ringvaart
-  kwaliteit 2: ruimtelijke eenheid Greveling
-  kwaliteit 3: Kanaalstraat / relatie centrum en buitengebied
-  kwaliteit 4: ruimtelijke eenheid oude arbeiderswijk

Schematische weergave knelpunten en kwaliteiten

Kansen

De aanwezige ruimtelijke kwaliteiten zoals het water, de aangrenzende oude arbeiderswijk, de ligging nabij het centrum, de uitvalsweg naar buitengebied en de geslaagde transformatie van de strook langs het water lenen zich eigenlijk allemaal voor de transformatie van deze locatie tot één samenhangend woongebied. De aanwezige kwaliteiten zorgen ervoor dat er hier een onderscheidend woonmilieu kan ontstaan dat een meerwaarde heeft ten opzichte van andere woonwijken. Voor bedrijfsfuncties zijn al deze kwaliteiten minder belangrijk.

In de huidige situatie worden de aanwezige kwaliteiten niet optimaal benut. Naast het feit dat de locatie zich leent voor de ontwikkeling tot woongebied, liggen er bij zo'n ontwikkeling ook meteen kansen om het gebied beter te verankeren met zijn omgeving en de aanwezige kwaliteiten beter te benutten. Daarbij liggen er met name kansen op een betere aansluiting op de aangrenzende woonwijk en sterkere ruimtelijke relaties naar de Ringvaart en het Greveling. Dergelijke verbeteringen komen ook de aangrenzende bebouwde omgeving ten goede.

Samenvattend: het plangebied is zorgvuldig ontworpen waarbij sprake is van een overzichtelijke regelmatige verkaveling en redelijk homogene bebouwingstypologie. De ligging is fraai, aan de Ringvaart en de Greveling, en nabij zowel het centrum van Lisse als het buitengebied. De ingeklemde ligging in het grotere geheel -het bedrijventerrein Meerzicht, dat deels nog als zodanig in gebruik is - maakt echter dat van een rustige, kwalitatief hoogwaardige woonwijk nog geen sprake is.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Aan ieder bestemmingsplan ligt een aantal uitgangspunten ten grondslag ten aanzien van de inrichting van de omgeving. Deze uitgangspunten vinden hun grondslag in algemeen gemeentelijk beleid. Ook is er beleid op deelaspecten ten aanzien van bijv. wonen, detailhandel, groen, welzijn etc. dat voor een ruimtelijk plan als het bestemmingsplan van belang is. Dit gemeentelijk beleid ten aanzien van de inrichting van het gemeentelijk gebied, heeft gestalte gekregen mede op grond van ruimtelijk beleid van hogere overheden, zoals het Rijk en de provincie. Ook het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland ten aanzien van waterbeheer en veiligheid speelt een rol.

Provinciaal en gemeentelijk beleid en het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn ieder op hun beurt weer een vertaling van de meer abstracte regie op nationaal niveau, het rijksbeleid.

Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid, worden hierna kort uiteengezet. Het gemeentelijk beleid, dat de achterliggende gedachten van het bestemmingsplan vormt, komt daarna aan de orde. Het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland en gemeente met betrekking tot het aspect water is in een separate paragraaf in hoofdstuk 4 opgenomen, als onderdeel van de watertoets.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Rijksbeleid water (2003-2010)

In 2003 is het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend. In dit akkoord tussen kabinet, provincies, waterschappen en gemeenten zijn taakstellende afspraken gemaakt over doelen en maatregelen die nodig zijn om de waterhuishouding in 2015 op orde te hebben en te houden. Hierbij wordt rekening gehouden met klimaatsverandering, bodemdaling, zeespiegelstijging en verstedelijking, inclusief de financiële dekking. 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. Ten aanzien van waterberging geldt het principe eerst vasthouden, dan bergen, dan afvoeren, waarbij uitgangspunt is dat wateroverlast mag niet afgewenteld worden op de omgeving.

Het *Nationaal Waterplan* is op 22 december 2009 vastgesteld en vervangt de Vierde Nota Waterhuishouding en de daarop gebaseerde nota's. Uitgangspunt van het Waterplan is dat Nederland moet anticiperen op klimaatverandering. Het Waterplan moet zorgen voor meer samenhang binnen het waterbeleid en voor duurzaam waterbeleid.

Het beleid in dit plan is gericht op:

1. Een goede bescherming tegen overstroming;
1. Het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte;
2. Het bereiken van een goede waterkwaliteit;
3. Het veiligstellen van strategische watervoorraden.

Net als in veel stedelijke (verharde) gebieden hebben delen van het centrum te maken met een versnelde waterafvoer van regenwater waardoor wateroverlast kan ontstaan bij grote regenbuien. De historische delen van Lisse liggen echter hoger (op een strandwal) zodat daar geen wateroverlast is. Eventuele consequenties voor dit (conserverende) bestemmingsplan worden niet voorzien; echter het aanwezige niet verharde groen heeft wel een belangrijke functie wat betreft infiltratie van regenwater in de bodem. Dit groen moet dus behouden blijven.

3.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

De visie heeft als doel een concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig Nederland tot en in 2040 te realiseren en is in 2011 als ontwerp ter inzage gelegd. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt dan ook (onder meer) zowel de structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Ruimte als bijvoorbeeld de Nota Mobiliteit. 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 centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Richting 2040 worden ambities geformuleerd: rijksinvesteringen zijn in dit verband slechts een van de instrumenten die worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van de rijksambities.

Bij de uitwerking van de doelstellingen worden "nationale belangen" onderscheiden (13 in totaal). Voor de verwezenlijking c.q. behartiging van deze belangen worden rijksinstrumenten ingezet. Voor het overige kan de sturingsfilosofie van de visie als decentraal worden omschreven waarbij de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk naar provincies en gemeenten wordt gebracht. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschappen laat het Rijk bijvoorbeeld over aan de provincies en gemeenten (het Rijk benoemt nog rijksdoelstellingen gericht op een goed werkende woningmarkt voor heel Nederland. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports zoals Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a. zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking).

De volgende nationale belangen worden 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;

- 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 vaarweg;
- Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 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;
- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

3.2.3 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 waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

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

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

Huidige Status

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen zijn op 30 december 2011 in werking getreden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaardewegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen overigens pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

In het Barro zijn regels opgenomen die indirect van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Het gaat daarbij om regels ten aanzien van de binnenstedelijke en buitenstedelijke inbreiding. De "SER" ladder zoals die thans ook geldt voor bijvoorbeeld de vestiging van bedrijventerreinen wordt ook van toepassing op projecten die voorzien in binnenstedelijke en buitenstedelijke woningbouw. Uitgangspunt is dat ontwikkelingen in beginsel binnen het bestaand bebouwd gebied gerealiseerd dienen te worden. Indien er geen ruimte voor handen is, er geen mogelijkheden zijn voor herstructurering, transformatie en verdichting en de nut en noodzaak is aangetoond en voldaan is aan de ruimtelijke kwaliteitseisen kan buiten bestaand bebouwd gebied worden ontwikkeld.

Conclusie rijksbeleid

Onderhavig bestemmingsplan is -afgezien van de splitsing van Kanaalstraat 270/270a- conserverend van aard en gericht op actualisatie. Behoudens de nationale belangen 8 (verbeteren milieukwaliteit) en 10 (behoud en versterking cultuurhistorische kwaliteiten) zijn de nationale belangen in dit plangebied niet aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieu-aspecten en cultuurhistorische aspecten in dit bestemmingsplan en de wijze waarop deze behouden c.q. verbeterd (kunnen) worden. Gelet op bovenstaande en navolgende wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de structuurvisie en het Barro.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe woningbouw buiten bestaand bebouwd gebied. Er zijn ook geen nationale belangen in het geding zoals genoemd in het Barro. Het bestemmingsplan past binnen het beleid zoals opgenomen in het Barro.

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 hoofdpogaven:

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

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

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



Uitsnede provinciale structuurvisie

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 bebouwingsmogelijkheden 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.

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 bebouwde 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.

Topgebieden en kroonjuwelen cultureel erfgoed

De topgebieden en kroonjuwelen cultureel erfgoed zijn weergegeven op een kwaliteitskaart welke is opgenomen in de provinciale structuurvisie. De Bollenstreek is in dit verband aangewezen als topgebied en de Keukenhof e.o. als kroonjuweel. Het dorp Lisse zelf maakt hier echter geen onderdeel van uit.

Archeologie

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

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 dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is derhalve niet in strijd met de provinciale verordening.

Conclusie provinciaal beleid

Het bestemmingsplan raakt niet aan provinciale belangen en is niet in strijd met de Provinciale verordening Ruimte.

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 Duurzaamheidsagenda Samenwerk en Verbinden 2013-2014 (2013)

Het algemene kader voor het milieu- en duurzaamheidsbeleid van de gemeente Lisse staat in de Duurzaamheidsagenda "Samenwerken en Verbinden". De Duurzaamheidsagenda kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening waar het gaat om de doelstellingen voor duurzaam bouwen, duurzame inrichting van gebieden en duurzame stedenbouw.

Instrumenten en ambities voor duurzaamheid

De toe te passen instrumenten en ambities voor duurzaamheid in ruimtelijke plannen zijn afhankelijk van de omvang van het project. Ambities voor dit project zijn uitgewerkt in de Regionale DuBoPlus Richtlijn (zie www.odwh.nl/dubo).

Belangrijke aandachtspunten daarbij (zie verder navolgende paragraaf):

- gebruik van fSC-hout en zo min mogelijk milieubelastende materialen;
- kansen voor energiebesparing of duurzame opwekking van energie benutten. Het dak leent zich wellicht goed voor plaatsing van zonnepanelen. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van diverse fiscale voordelen en mogelijk een SDE+-subsidie van de rijksoverheid (Agentschap.nl).

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

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard; het beleid ten aanzien van duurzaamheid is derhalve niet aan de orde. Het bestemmingsplan is voor het overige, gelet op bovenstaande, en hoofdstuk 4, in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

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 dit bestemmingsplan 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 groeiprognose 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). In overeenstemming met de groeicijfers van de leeftijdsgroep 55 jaar en ouder zal het aantal huishoudens in die leeftijdsgroep toenemen.

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

Dit bestemmingsplan legt in beginsel de bestaande situatie vast. Er worden echter geen beperkingen opgelegd ten aanzien van de woningcategorieën. Zodoende is een uitwisseling tussen de categorieën mogelijk. Tevens kunnen ruime woningen gesplitst worden in twee wooneenheden, hetgeen een (bescheiden) bijdrage levert aan het woningbestand van de gemeente hetgeen gunstig is voor de mogelijkheden tot doorstroming. Dit bestemmingsplan staat de geformuleerde doelstellingen uit de structuurvisie en toekomstvisie niet in de weg.

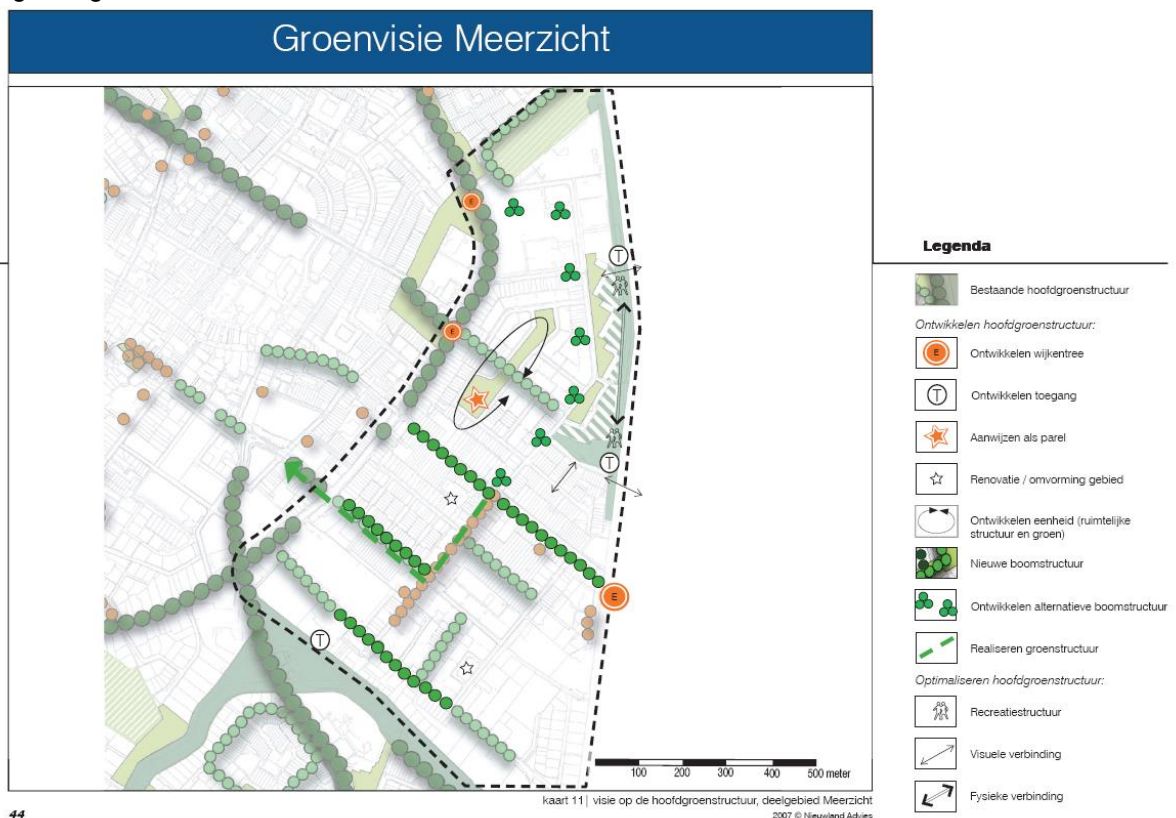
3.5.2 De Groenatlas van Lisse (2007)

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 Meerzicht 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 Meerzicht te zien. Het gebied behelst hier overigens een veel groter gebied.



Groenvisie Meerzicht

Conclusie

In het bestemmingsplan worden geen belemmeringen opgeworpen om de doelstellingen van de HGS te realiseren. De openbare bestemmingen Verkeer en Groen staan de maatregelen als beschreven in de Groenatlas, zoals het ontwikkelen van een nieuwe bomenstructuur, toe.

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 nieuwbouwprogramma met woningen waar op lange termijn behoefte aan bestaat;
- Vergroten realisatiekansen projecten sociale woningbouw;

E Woon- en leefomgeving

- Verbeteren kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Conclusie

Dit bestemmingsplan legt in beginsel de bestaande situatie vast. Er worden echter geen beperkingen opgelegd ten aanzien van de woningcategorieën. Zodoende is een uitwisseling tussen de categorieën mogelijk. Tevens kunnen na wijziging ruime woningen gesplitst worden in twee wooneenheden, hetgeen een (bescheiden) bijdrage levert aan het woningbestand van de gemeente hetgeen gunstig is voor de mogelijkheden tot doorstroming. Eén woning mag bij recht worden gesplitst (zie paragraaf 1.3.2). Dit bestemmingsplan draagt zodoende bij aan het behalen van de geformuleerde doelstellingen uit de woonvisie.

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

Een afwijkingsmogelijkheid voor mantelzorg is opgenomen in het bestemmingsplan.

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.

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 bestemmingsplan niet voorziet in nieuwbouw en het tevens gaat om een welstandsvrij gebied, kan worden geconcludeerd dat welstandsnota en bestemmingsplan elkaar niet in de weg staan.

3.5.6 Nota Economie & Toerisme (2011)

Deze nota beschrijft hoe Lisse de komende vier jaar haar economische positie en haar toeristische aantrekkingskracht kan versterken. Er zijn drie ambities geformuleerd:

1. Een bloeiende gemeenschap zijn, met een duurzame economische basis, waar hoog- en laagopgeleide, jonge en oude bewoners een baan kunnen vinden in een van de diverse economische activiteiten.
2. Een bruisende gemeenschap zijn, waar voor bezoekers van buiten en inwoners van Lisse, jong en oud, het hele jaar door iets te beleven is.
3. Haar inwoners (nog steeds) een goede kwaliteit van leven bieden, onder meer met een goed voorzieningaanbod passend bij een 'dorp met stedelijke allure'.

Deze ambities zijn nader geconcretiseerd en wordt tevens beschreven welke acties ('projecten') Lisse de komende vier jaar moet ondernemen om deze ambities te verwezenlijken. In de nota staan vijf economische thema's centraal:

1. Vestigingsklimaat bedrijven;
2. Arbeidsmarkt en onderwijs;
3. Greenport;
4. Winkelcentrum;
5. Toerisme en recreatie.

Conclusie

Niet alle ambities en projecten hebben direct een invloed op dit (conserverende) bestemmingsplan. Vaak zijn eventueel fysieke maatregelen in de openbare ruimte gewoon mogelijk binnen het bestemmingsplan. Zo kunnen benodigde voorzieningen voor bewegwijzering, parkeervoorzieningen, e.d. binnen de bestemming "Verkeer" gerealiseerd worden.

3.5.7 Kruielbeleid (2010, 1^e herziening juli 2011)

Deze notitie "kruielbeleid" 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 het bestemmingsplan geen gevolgen.

3.5.8 Beroep aan huis

Van oudsher wordt bij woningen geaccepteerd dat bepaalde beroepen die niet of nauwelijks hinder voor de woonomgeving opleveren, uitgeoefend mogen worden vanuit een deel van de woning. Het gaat dan om beroepen als huisarts en notaris, de zogenaamde 'vrije' beroepen. Er zijn werkzaamheden of activiteiten denkbaar die niet onder de vrije beroepen vallen, maar wel aan huis kunnen worden uitgevoerd.

Hiervoor is toestemming van de gemeente nodig. Bij de beoordeling van verzoeken, bekijkt de gemeente vooral of de activiteiten het woongenot in een buurt of wijk niet verstoren. Verder gelden de hieronder genoemde regels en voorwaarden.

- 1 Detailhandel en horeca zijn uitgesloten;
- 2 Het mag slechts gaan om activiteiten die door een (hoofd)bewoner van de woning worden uitgeoefend;
- 3 Bedrijven waarvoor een milieuvergunning nodig is, mogen zich niet aan huis vestigen;
- 4 Er moet worden uitgegaan van een bedrijf waar slechts één persoon (de bewoner van het huis) werkzaam is (uitzondering voor bijvoorbeeld dokters- of tandartsassistenten);
- 5 Het gebruik moet zich beperken tot een ondergeschikt deel van de woning (maximaal 30% van het vloeroppervlak inclusief aan- en bijgebouwen);
- 6 Neemt de burger een aangebouwde garage in gebruik, dan moet deze op eigen terrein in ieder geval één parkeerplaats hebben;
- 7 Als het om de uiterlijke aspecten gaat, moet het gebruik van de woning voor een bedrijf aan huis passen bij het woonkarakter van het huis. Reclame-uitingen zijn dus niet toegestaan;
- 8 Het bedrijf aan huis mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer in de wijk. Het mag ook geen (onevenredige) parkeerdruk veroorzaken;
- 9 Het uitoefenen van een beroep en/of activiteit aan huis mag alleen plaatsvinden tussen 7.00 uur 's ochtends en 20.00 uur 's avonds.

Conclusie

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

Conclusie gemeentelijk beleid

Uit bovenstaande blijkt, dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid en er op een aantal punten gevolgen zijn voor wat betreft de gekozen regeling.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet bodembescherming, de Wet geluidhinder en de Wet luchtkwaliteit vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is 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.)

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Dit bestemmingsplan voorziet niet in activiteiten die zijn benoemd is genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Er kunnen door de flexibiliteitsbepalingen namelijk nieuwe woningen bijkomen (splitsen van woningen na toepassen van wijzigingsbevoegdheid); voor één situatie is dit rechtstreeks, dus bij recht mogelijk (zie paragraaf 1.3.2). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van de theoretisch mogelijk toename, ruim onder de drempelwaarde zoals genoemd in de D-lijst (de drempelwaarde bedraagt 2000 woningen), en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in voldoende mate afgewogen (zie verder dit hoofdstuk). Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is daarom niet noodzakelijk.

4.2.2 Bedrijven en milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot hinderaspecten zoals geluid, geur, gevaar en stof. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De SvB is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Er dient hierbij nadrukkelijk onderscheid gemaakt te worden in de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

Bestaande situatie

De aanwezigheid van bedrijven in de nabijheid van woningen brengt mogelijk een spanningsveld met zich mee. Dit wordt veroorzaakt door de aanwezige en potentiële milieubelasting die met deze bedrijfsactiviteiten samenhangen.

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is actualisatie waarbij de bestaande (legale) situatie in beginsel richtinggevend is. Opgemerkt wordt dat een aantal woningen zich binnen de richtafstanden, zoals opgenomen in de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering, van enkele bedrijven bevinden. Deze publicatie gaat echter over nieuwe situaties, niet over bestaande.

De aanwezigheid van inrichtingen is een feit, net zoals de aanwezigheid van woningen een feit is. Het functioneren van de inrichtingen is d.m.v. milieuvergunningen- of meldingen afgestemd op de omgeving. Er is verder geen beleid gericht op uitplaatsing van bedrijvigheid en /of nieuwe wet- en regelgeving waardoor deze bedrijven niet ter plaatse aanwezig kunnen zijn. Er zijn bovendien geen klachten bekend ten aanzien van het functioneren van deze bedrijven. Gelet op bovenstaande is er een acceptabel woon- en leefklimaat wat betreft de aanwezige woningen.

Voor wat betreft de ontwikkeling die is opgenomen in dit bestemmingsplan, te weten het splitsen van Kanaalstraat 270/270a, zie de ruimtelijke onderbouwing voor dit perceel (als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan).

Conclusie

Het bestemmingsplan is haalbaar wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.2.3 Bodem

De kalkrijke zandgronden in Lisse zijn geschikt voor bollenteelt en vanaf circa 1600 zijn in eerste instantie de strandwallen en duinen hiervoor gebruikt, door deze af te graven. Bij verdere uitbreiding van de bollenteelt, zijn ook de lager gelegen strandvlaktes geschikt gemaakt. De gronden zijn omgezet, waarbij het kalkrijke zand naar de oppervlakte is gebracht en de aanwezige toplaag van veen en klei is in de diepte gebracht.

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. In de bestaande situatie zijn er geen knelpunten bekend. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard voor wat betreft de bebouwing. Het plan legt de bestaande situatie opnieuw vast. De functie is al gerealiseerd. Daarom is in het kader van het opstellen van dit deel van het bestemmingsplan geen milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt vanuit de bouwverordening binnen de omgevingsvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Voor wat betreft de ontwikkeling die is opgenomen in dit bestemmingsplan, te weten het splitsen van Kanaalstraat 270/270a, zie de ruimtelijke onderbouwing voor dit perceel (als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan).

Conclusie

Het bestemmingsplan is haalbaar wat betreft het aspect bodem.

4.2.4 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (de Wgh). De Wgh is bedoeld voor nieuwe situaties (het projecteren van nieuwe geluidgevoelige functies of het verrichten van fysieke aanpassingen aan een weg). De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere waarde). Volgens de Wet geluidhinder geldt voor

wegen met 1 of 2 rijstroken een (onderzoeks)zone van 200 meter. Voor wegen bestaande uit 3 of meer rijstroken is de onderzoekszone 350 meter. Wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur zijn volgens de Wet geluidhinder niet onderzoeksplichtig.

Dit alles maakt dat het plangebied binnen de geluidzones van enkele wegen ligt. Dit bestemmingsplan maakt evenwel geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk; noch worden er fysieke wijzigingen in de infrastructuur gepleegd.



Geluidcontouren Meerzicht vanwege wegverkeerslawaai

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 verkeerslawaai onderzocht. Uit dat onderzoek blijkt dat in het nieuwbouwdeel de 48 dB contour van geen van de relevante wegen wordt overschreden. Voor de woningen aan de Ringvaart ligt een deel binnen de 48 en 53 dB contour van de Kanaalstraat. De uiterste grenswaarde van 63 dB **wordt echter ruimschoots niet overschreden**. Geconcludeerd kan **daarom** worden dat sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat wat betreft het aspect geluid vanwege verkeerslawaai in het centrum van Lisse.

Voor wat betreft de ontwikkeling die is opgenomen in dit bestemmingsplan, te weten het splitsen van Kanaalstraat 270/270a, zie de ruimtelijke onderbouwing voor dit perceel (als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan).

Conclusie

Het aspect geluid werpt geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

¹ Contourenonderzoek geluid Meerzicht Lisse, SAB, 2013.

4.2.5 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen van de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2, artikel 5.6 tot en met 5.24, van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen.

Ingevolge artikel 5.16, eerste lid, van de Wet milieubeheer kan de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan, waarvan de uitoefening of toepassing gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, worden uitgeoefend indien aannemelijk is gemaakt dat:

- 1 deze uitoefening niet leidt tot het overschrijden of waarschijnlijk overschrijden, van een in bijlage 2 van de wet opgenomen grenswaarde;
- 2 de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van die uitoefening of toepassing per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of
- 3 bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met die uitoefening of toepassing samenhangende maatregel of een door die uitoefening of toepassing optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert;
- 4 deze uitoefening niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen;
- 5 deze uitoefening is genoemd of beschreven in, dan wel betrekking heeft op, een ontwikkeling of voorgenomen besluit welke is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet in strijd is vastgesteld programma (NSL).

Niet in betekenende mate

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de Regeling Niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip "niet in betekende mate (NIBM)". Projecten waarvan vastgesteld is dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De grens voor NIBM is sinds de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% van de grenswaarde mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een besluit toestaat.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke bouwprogramma's vastgelegd wanneer er nog sprake is van "niet in betekende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden. Zoals beschreven maakt dit bestemmingsplan geen grootschalige bouw of gebruiksentwikkeling mogelijk. Na wijzigingen – en voor één situatie bij recht (zie paragraaf 1.3.2)- zouden er enkele woningen bij kunnen komen (woningsplitsing). Dit kunnen er echter niet meer dan ca. 25 zijn. Bovendien blijkt uit de Grootschalige Depositiekaarten Luchtkwaliteit van het RIVM dat er in de huidige situatie (2012) geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden van o.a. NO₂ en PM₁₀, zodat wat betreft het aspect luchtkwaliteit sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

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) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). 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) met bijbehorende regeling (Revb).

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

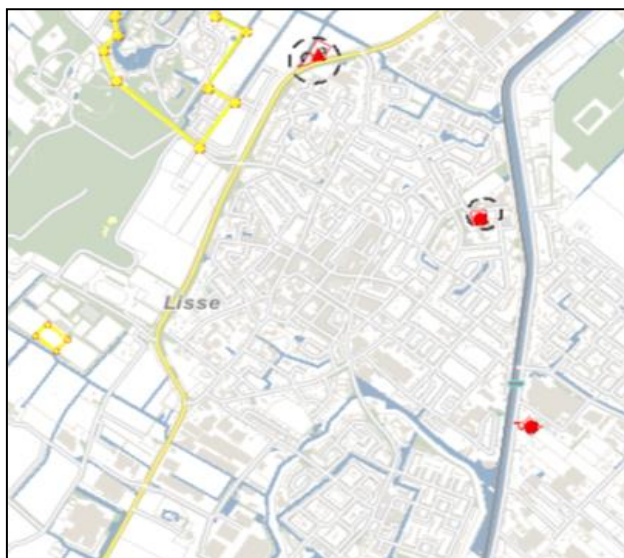
Het PR is een maat voor de veiligheid van het individu op een bepaalde locatie. Het PR heeft een wettelijk vastgelegde grenswaarde van maximaal 10^{-6} per jaar voor nieuwe situaties. Dit betekent dat de kans op overlijden van een persoon als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen maximaal 1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

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

Het GR kent een richtwaarde, de zogenaamde oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde, vaak aangeduid met "1", geeft weer wat de algehele politiek-maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep slachtoffers. De oriëntatiewaarde biedt een handvat om tot consensus te komen over de mate van vertrouwen dat de toekomst gevrijwaard blijft van een ramp. Door het groepsrisico te vergelijken met de oriëntatiewaarde legt het bevoegd gezag verantwoording af of de kans acceptabel is.

Plaatsgebonden risico

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



Uitsnede risicokaart Zuid-Holland

Verantwoording groepsrisico

Zwembad de Lis is geen Bevi - inrichting. Een formele verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk. Gelet op de afstand tussen zwembad en plangebied, worden de risico's echter aanvaardbaar geacht. Het tankstation heeft een maximale doorzet van 1000 m^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 plangebied ligt op meer dan 150 meter van het vulpunt.

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 verkooppunt is gevestigd. Deze vuurwerkopslag en verkooppunt ligt op voldoende afstand van het plangebied.

Voor wat betreft de ontwikkeling die is opgenomen in dit bestemmingsplan, te weten het splitsen van Kanaalstraat 270/270a, zie de ruimtelijke onderbouwing voor dit perceel (als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan).

Conclusie

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

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.

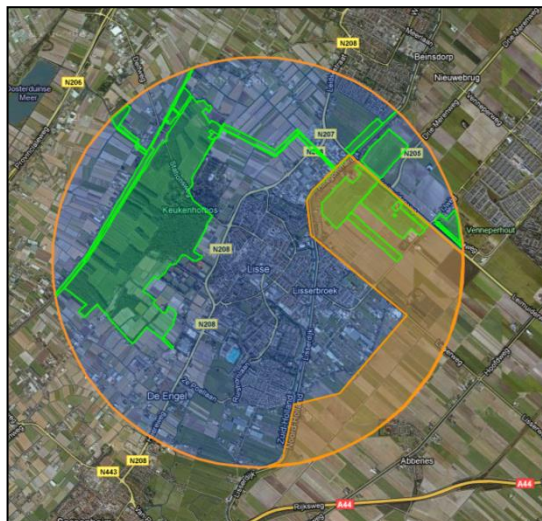
Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of nabij een habitatrichtlijngebied of een gebied dat is aangewezen op grond van de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op ruim 6 km afstand en betreft het Natura 2000-gebied 'Kennemerland-Zuid'. Gezien de grote afstand zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Het plangebied ligt bovendien niet in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS), maar wel vlakbij de globale verbindingzone 'Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder' welke onderdeel uitmaakt van de PEHS. Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft.

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

Voorts ligt ten oosten van Lisse enige gronden die door het Rijk zijn opgenomen in het "Groene Hart".



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

Er vinden in het plangebied echter afgezien van Kanaalstraat 270/270a (zie paragraaf 1.3.2) geen ruimtelijke ingrepen plaats, zodat van invloed geen sprake kan zijn. Voorts heeft de gemeente enkele watergangen zoals de Ringvaart, de Greveling en de Ringsloot, als ecologische verbindingzone aangewezen. Deze moeten behouden blijven en nog te realiseren ecologische zones dienen een geschikte trekroute te zijn

voor diersoorten en een leefgebied voor planten- en insectensoorten die gebonden zijn aan moerassige vegetaties en kleine bosschages. Deze zones liggen buiten het plangebied.

Soortenbescherming

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

Om een indicatie te geven van de in het plangebied voorkomende bijzondere plant- en diersoorten, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd². In het onderzoek is het gehele gebied Meerzicht (dus inclusief de bedrijfspercelen) bezocht/onderzocht.

Vaatplanten

Binnen het plangebied zijn weinig potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor planten aanwezig. Het grootste deel van het plangebied is bebouwd en verhard. De groene delen bestaan uit struiken, heesters en bomenrijen met gazons. Van een stabiel ecosysteem is geen sprake. Strikt beschermde vaatplanten worden daarom binnen het plangebied niet verwacht. Groeiplaatsen van bijzondere soorten als Steenbreekvaren (*Asplenium trichomanes*) of orchideeën zijn niet aangetroffen. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten (in bijvoorbeeld tuinen) zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn duidelijke rommelhoekjes en ruigten aanwezig, waardoor vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten als kleine marterachtigen, (spits)muizen, Egel (*Erinaceus europaeus*), Konijn (*Oryctolagus cuniculus*) en Mol (*Talpa europaea*) te verwachten zijn. Voor deze soorten, die onder het eerste lichte beschermingsregime vallen, geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren en/of aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen.

Sporen (uitwerpselen en prooiresten) en individuen van strikt beschermde grondgebonden zoogdieren zijn niet aangetroffen in het plangebied. De groene stroken zijn goed onderhouden (bestaan voornamelijk uit struiken en heesters). Rommelhoeken zijn wel aanwezig maar er zijn daar geen sporen van beschermde grondgebonden zoogdieren aangetroffen. Op basis van het veldbezoek, de beschikbare verspreidingsgegevens en de ligging van het plangebied in stedelijk

² Quickscan flora en fauna, SAB, 2013.

gebied is de aanwezigheid van strikt beschermde grondgebonden zoogdieren niet te verwachten in het plangebied. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Vleermuizen

Vleermuizen zijn globaal op te delen in gebouwbewonende soorten en boombewonende soorten. Er zijn echter ook soorten die van beide elementen gebruik maken. Voor de plannen worden mogelijk bomen gekapt waardoor negatieve effecten op boombewonende soorten niet zijn uit te sluiten. Ten tijde van het veldbezoek zijn de bomen geïnspecteerd. Bij alle aanwezige bomen in het plangebied zijn geen duidelijk geschikte holtes, spleten, scheuren of losse bast aangetroffen welke in potentie een rust- of verblijfplaats voor vleermuizen kunnen vormen. Negatieve effecten op boombewonende vleermuissoorten zijn daarom uit te sluiten.

Binnen het plangebied zijn zowel oude als nieuwe woningen aanwezig. In de nieuwe woningen zal de vleermuis naar verwachting niet zitten. Vleermuizen vestigen zich namelijk doorgaans in gebouwen waarbij sprake is van open stootvoegen, gierende dakpannen, kierende gevelbetimmeringen, ontbreken van spouwmuren waar bij nieuwbouw doorgaans geen sprake van is. Overigens zijn hier ook geen ruimtelijke ingrepen voorzien. In principe geldt dit laatste ook voor de oudere woningen aan de Ringvaart. Mocht echter zo'n gebouw gesloopt worden waarna een nieuwe woning mag worden teruggebouwd, dan zal op dat moment nader onderzocht moeten worden of er zich vleermuizen bevinden.

Gezien de groene omgeving, de aanwezige waterpartijen en de mogelijke toegankelijkheid van de gebouwen via de uitgesleten voegen en holtes in de muur en de gaten in de gevelbetimmering zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen op voorhand niet uit te sluiten.

Vleermuizen maken vaak jarenlang gebruik van vaste aanvliegroutes tussen verblijfplaats en foerageergebied, daarom kan het behoud van lijnelementen cruciaal zijn voor de instandhouding van het leefgebied. Binnen het plangebied zijn duidelijke lijnvormige elementen te onderscheiden en gebieden aanwezig wel in potentie als foerageergebied dienen. Ten eerste staan langs de Gasstraat en Grevelingstraat rijen met bomen welke mogelijk als aanvliegroutes of foerageergebied worden gebruikt. Ten tweede zijn op het voormalige bedrijfsterrein van de "Kanaalstaete" (Kanaalstraat 279) diverse bomen en ander opgaand groen aanwezig wel mogelijk onderdeel zijn van het foerageergebied van de vleermuis. Als laatste zijn er in het plangebied diverse watervoerende elementen aanwezig met aangrenzend diverse bomen en andere groene structuren welke in potentie tot het foerageergebied van verschillende vleermuissoorten kan behoren. Negatieve effecten van de beoogde ontwikkelingen op vaste vliegroutes en foerageergebieden zijn daarom niet uit te sluiten. Nader onderzoek naar de gebiedsfuncties van het plangebied voor vleermuizen wordt daarom noodzakelijk geacht bij kap van bomen.

Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn vogels waargenomen zoals Merel (*Turdus merula*), Koolmees (*Parus major*), Pimpelmees (*Cyanistes caeruleus*), Turkse tortel (*Streptopelia decaocto*) Kauw (*Corvus monedula*), Gierzwaluw (*Apus apus*), Spreeuw (*Sturnus vulgaris*) en Huismus (*Passer domesticus*). Alle vogelsoorten zijn beschermd tijdens het broedseizoen. Het betreft dan met name de actieve broedplaatsen en vaste verblijfplaatsen van deze soorten. Voor de meeste vogels loopt dit broedseizoen globaal van half maart tot half juli.

Tijdens het veldbezoek zijn in en rondom het plangebied nesten (verlaten en in gebruik) en juvenielen waargenomen van de soorten Huismus en Pimpelmees. Daarnaast zijn individuen van Koolmees en Turkse tortel waargenomen welke 'nestindicerend' gedrag vertoonden waardoor het aannemelijk is dat deze soorten in of nabij het plangebied een nestplaats hebben.

Jaarrond beschermde vogelsoorten

In het kader van de Flora- en faunawet zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van enkele vogelsoorten jaarrond beschermd. Dit betekent dat nestlocaties van deze soorten het gehele seizoen beschermd zijn. Hierin worden vier categorieën onderscheiden:

- 1) Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: Steenuil).
- 2) Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop (voorbeeld: Roek, Gierzwaluw en Huismus).
- 3) Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing (voorbeeld: Ooievaar, Kerkuil en Slechtvalk).
- 4) Vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: Boomvalk, Buizerd en Ransuil).

Huisumus

Voor jaarrond beschermde soorten als de Huismus (*P. domesticus*) en de Gierzwaluw (*A. apus*) is het plangebied in potentie niet geschikt als nestplaats doordat er geen daken met dakpannen aanwezig zijn. Hoewel er oude nesten zijn aangetroffen zijn enkel huismussen in de groene stroken aan de Gasstraat waargenomen. Mogelijk zijn deze groene elementen (bomen, heesters, struiken) onderdeel van het foerageergebied van de Huismus en daarmee onderdeel van het functioneel leefgebied. Nader onderzoek dient te worden uitgevoerd naar de functionaliteit van de groene elementen aan de Gasstraat als er kap/verwijdering van de groene elementen plaatsvindt; dat is op dit moment echter niet aan de orde.

Sporen (uitwerpselen, veren, braakballen), nesten en holtes van andere jaarrond beschermde vogelsoorten zijn in het plangebied niet aangetroffen. Ten tijde van het veldbezoek zijn op de percelen aangrenzend aan het plangebied nestlocaties van de Huismus gezien en veel vliegende en roepende gierzwaluwen waargenomen. Het is, gezien de vele huizen met pannendaken, zeer aannemelijk dat deze soorten daar broeden. Echter worden geen nesten van jaarrond beschermde soorten in het plangebied verwacht. Nader onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Amfibieën

Binnen en direct nabij Meerzicht zijn watervoerende elementen en ruigtes (voor voortplanting en overwintering) aanwezig. Met dit bestemmingsplan blijven de watervoerende elementen echter behouden, Gedurende het veldbezoek zijn de sloten geïnspecteerd op de aanwezigheid van individuen en ei-snoeren van strikt beschermde soorten. Deze zijn echter niet aangetroffen en worden ook niet verwacht in het plangebied omdat specifieke habitatkenmerken ontbreken.

Reptielen

De meeste reptielensoorten houden zich met name op in geleidelijke overgangssituaties tussen natuurlijke biotopen in bos-, heide- en veengebieden (bijvoorbeeld heide en/of heischrale graslanden in combinatie met bossen en/of kleine landschapselementen). Alleen de ringslang houdt zich in nattere gebieden met een meer natuurlijke oeverzone. Op basis van de in en rondom het plangebied aanwezige habitats (verhard erf, gazons en tuinen) en de ligging in stedelijk gebied is het voorkomen van reptielen niet waarschijnlijk.

Vissen

In het plangebied zijn permanent watervoerende elementen aanwezig, daarom kan de aanwezigheid van vissen niet worden uitgesloten. Bestaande waterelementen worden niet gedempt in dit bestemmingsplan. Negatieve effecten op vissen worden om die reden niet verwacht.

Insecten (vlinders, libellen, sprinkhanen) en overige soortengroepen

Slechts een beperkt aantal van de zeer soortenrijke groep van de insecten is beschermd. De habitateisen van beschermde soorten binnen deze groep zijn vaak zeer locatie specifiek en gebonden aan zeer bijzondere biotopen. Het plangebied ligt niet in een dergelijk biotoop. Overige strikt beschermde soorten als mollusken en weekdieren zijn ook niet te verwachten gezien de habitats.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Bij elke nieuwe ontwikkeling in het plangebied (een nieuwe woning, een nieuw bedrijf, een nieuwe weg) moet in principe altijd gekeken worden naar de ecologische aspecten. Er moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten zoals de Flora- en faunawet die geeft. Als hiervan sprake is, moet afwijking of vrijstelling worden aangevraagd. Dit bestemmingsplan maakt echter geen grootschalige bouw- en gebruiksentwikkelingen mogelijk, afgezien van de ontwikkeling aan de Kanaalstraat 270/270a. Voor dit bestemmingsplan geldt dan ook dat verder onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk is. Indien sprake is van een fysieke ingreep (sloop gebouw of kap bomen) zal in het kader van die ingrepen moeten worden aangetoond dat geen overtreding plaatsvindt van de Flora- en faunawet. Voor de onderbouwing van de ontwikkeling aan de Kanaalstraat 270/270a zie de ruimtelijke onderbouwing voor dit perceel, die als bijlage is opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

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 hoofdopgaven:

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 Hoogheemraadschap van Rijnland- Waterbeheerplan

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft het Hoogheemraadschap van 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 het Hoogheemraadschap van 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 het Hoogheemraadschap van 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 het Hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn te vinden op de website van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Overig beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Naast het Waterbeheerplan heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland 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 van Rijnland een beleidsregel opgesteld.

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

1. Veiligheid

Dit thema betreft de veiligheid tegen overstromingen.

2. Waterkwantiteit

Om overlast door hemelwater en grondwater zoveel mogelijk te voorkomen wordt het watersysteem in Lisse geoptimaliseerd door ruimte voor water te creëren. Hierbij is vasthouden – bergen – afvoeren het uitgangspunt. Voor het oppervlaktewatersysteem werken Lisse en het Hoogheemraadschap van Rijnland aan een verbeterde waterstructuur, onder meer door het invullen van de wateropgave (hoeveel waterberging is in het gebied nodig).

3. Waterkwaliteit en ecologie

Lisse en het Hoogheemraadschap van Rijnland streven ernaar om meer ruimte te geven aan watergebonden natuur in het bebouwde gebied.

4. Water in de ruimtelijke ordening

In Lisse is aandacht voor ruimte voor water bij ruimtelijke ontwikkelingen. Waterneutraal bouwen wordt bij nieuwbouwprojecten en herinrichtingen het uitgangspunt. Dit wil zeggen dat bij een toename van verhard oppervlak en/of een afname van het waterbergend vermogen, maatregelen genomen worden om de negatieve effecten op de waterhuishouding te voorkomen. De verbeterde waterstructuur, die in het waterplan is uitgewerkt, zal worden opgenomen in het bestemmingsplan voor Lisse, zodat op die manier ruimte voor water is bestemd en vastgelegd.

5. Afvalwaterketen

Lisse en het Hoogheemraadschap van Rijnland werken toe naar een optimale inzameling, transport en zuivering van afvalwater in Lisse.

6. Beheer en onderhoud

Om het onderhoud in Lisse te structureren zal een overdracht van het onderhoud van het stedelijk water plaatsvinden tussen Lisse en het Hoogheemraadschap van Rijnland.

7. Recreatie en beleving

Water in Lisse komt terug in de stad en draagt bij aan de kwaliteit van de omgeving.

8. Communicatie

Naast deze zeven thema's is communicatie als aandachtspunt in het waterplan en het uitvoeringsprogramma meegenomen.

In het bestemmingsplan worden de aanwezige substantiële waterpartijen overeenkomstig bestemd. Maatregelen op het gebied van waterkwaliteit- en waterkwantiteit, zoals het aanleggen van verbeterde rioleringssystemen, duikers, etc. zijn mogelijk binnen de openbare bestemmingen (Groen, Verkeer etc.).

Beheer en veiligheid

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is primair verantwoordelijk voor het waterbeheer in het plangebied en draagt zorg voor duurzame veiligheid tegen en met het water en voor blijvend genoeg water van goede kwaliteit op de juiste plaats. Naast planologische bescherming van de bestaande waterlopen en hoofdwatertgangen 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 hoofdwatertgangen aangelegd. Bij de ontwikkeling van het stedelijk gebied is dit patroon van watertgangen grotendeels verdwenen. Het peilgebied van het centrum watert af op de Ringvaart. 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 het Hoogheemraadschap 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.

De kernzone en de beschermingszone zijn met een op bescherming gerichte dubbelbestemming opgenomen op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan.

Wateroverlast

In Lisse is af en toe sprake van grondwateroverlast. In juli/augustus 2006 is onder een groot deel van de inwoners van Lisse een enquête gehouden over grondwateroverlast. Daarnaast is in de winter 2006/2007 als onderdeel van het waterplan een grondwateronderzoek uitgevoerd in Lisse. Uit de enquête en uit het grondwateronderzoek volgt dat in het stedelijk gebied grondwateroverlast optreedt in een klein deel van het centrum. De overlast wordt ervaren onder woningen, in kelders en kruipruimtes. Daarnaast is wisselend melding gemaakt van overlast in tuin en woning. Bij ongeveer de helft van de gevallen is er sprake van continue overlast of overlast gedurende de wintermaanden. Een derde heeft de overlast na langdurige regen.

De grondwateroverlast wordt met name veroorzaakt door de bodemopbouw en de sterke beïnvloeding van het grondwater door neerslag. De gebieden die te maken hebben met grondwateroverlast liggen op een relatief dunne zandlaag gevolgd door een klei- of veenlaag, waardoor de afvoer van regenwater onvoldoende plaats kan

vinden. Daar komt bij dat het geohydrologische systeem gedomineerd wordt door neerslag. De fluctuatie van het grondwater wordt net name veroorzaakt door neerslag en in mindere mate door het grond- en oppervlaktewater. In het buitengebied wordt het grondwaterpeil ten behoeve van de bloembollenteelt sterk gereguleerd. Een fijnmazig slotenstelsel brengt/houdt de grondwaterstand op het gewenste peil.

In de Julianastraat wordt bij een woning wateroverlast ervaren vanuit de sloot tussen de Prinsessenstraat en de Julianastraat. Deze woning ligt relatief laag ten opzichte van de overige woningen. Het profiel en de beschoeiing van deze sloot is onlangs verbeterd. Hierdoor is de algehele situatie beter geworden maar de wateroverlast voor deze specifieke woning is niet opgelost. De grondwaterproblemen in Lisse worden zoveel mogelijk via openbare voorzieningen aangepakt. Voor de problemen die niet op deze manier opgelost kunnen worden, wordt gezocht naar andere oplossingen. Aangezien de grondwateroverlast met name wordt veroorzaakt door de geringe dikte van de zandlaag op de klei- en veenlaag zijn de mogelijkheden van oplossingen op wijkniveau echter zeer beperkt. Oplossingen op perceelsniveau zoals het treffen van bouwkundige voorzieningen of het aanleggen van drainage door eigenaren vormen de meest kansrijke oplossingsrichtingen voor de grondwateroverlast.

Waterkwaliteit

Uit een monitoring in de gemeente volgen de volgende algemene knelpunten op het gebied van waterkwaliteit:

- lage zuurstofgehalten, eutrofiëring (stikstof en fosfaat), hoge koperconcentraties en hoge bestrijdingsmiddelenconcentraties. Uitlogbare materialen, onkruidbestrijdingsmiddelen en gladheidsbestrijdingsmiddelen hebben;
- een negatief effect op de waterkwaliteit. De gemeente heeft geen beleid voor deze emissies. Op de toepassing van uitlogbare materialen heeft de gemeente weinig grip, zelfs indien gekozen wordt voor de invoering van Duurzaam Bouwen. Dit doordat Duurzaam Bouwen niet wettelijk is af te dwingen maar geregeld moet worden via exploitatieovereenkomsten. Lisse en het Hoogheemraadschap van Rijnland werken aan een verbeterde waterstructuur. Door deze verbeterde waterstructuur worden lokale waterkwaliteitsknelpunten door te weinig doorstroming of gebrek aan verbindingen aangepakt.

Waterkeringen

Om functioneren van de keringen te waarborgen heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland voor alle keringen veiligheidszones vastgelegd in de legger op de waterkeringen van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Binnen deze zones gelden restricties voor bouw- en graafwerkzaamheden. In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig. De sloten in en rondom het plangebied zijn aangemerkt als secundair boezemwater dat behoort tot het lokale stelsel van watergangen. De watergangen rond het plangebied zijn met elkaar verbonden. Het hemelwater dat in het plangebied neerkomt op het niet verharde oppervlak wordt opgenomen in de bodem door middel van infiltratie.

Riolering

Het rioleringsstelsel van het centrum bestaat uit een gemengd vrijverval systeem. Via afzonderlijke transportriolen voert het gebied af naar twee ontvangstkelders van het influentgemaal van de afvalwaterzuiveringsinstallatie in de Poelpolder. Er treden geen wijziging op in de rioleringsstelsel.

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 plangebied. Indien een initiatiefnemer meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² verhard oppervlak wil aanleggen, dient de initiatiefnemer minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water (de zogenaamde 15% regel). Tevens dienen gedempte watergangen 1 op 1 te worden gecompenseerd. Het bebouwd oppervlak neemt door dit bestemmingsplan niet toe. Er zal daardoor geen compensatie moeten worden gerealiseerd. Wel worden nieuwe watergangen aangelegd die met elkaar en met de watergangen in de omgeving verbonden worden.

Er is een afkoppelplan voor het optimaliseren van de afkoppelkansen waarbij wordt meegelift met infrastructurele projecten. Het streven is om aan de afkoppeldoelstellingen van het Hoogheemraadschap van Rijnland te voldoen. Bij nieuwbouwontwikkeling wordt hemelwater niet aangekoppeld op de riolering en geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar oppervlaktewater. Lisse en het Hoogheemraadschap van Rijnland stimuleren particulieren actief om hun eigen verhard oppervlak ook af te koppelen.

Overleg Hoogheemraadschap van Rijnland

Het bestemmingsplan incl. waterparagraaf is ter toetsing voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland in het kader van het artikel 3.1.1 Bro overleg. De resultaten zijn verwerkt in dit bestemmingsplan: de waterkering en beschermingszone van Ringvaart en Greveling zijn met een beschermende dubbelbestemming opgenomen in dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.3.3 Archeologie

Wettelijk kader

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

Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag is de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening. In de wet is onder meer opgenomen dat de gemeenteraad bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Voor zover deze verplichting voor de gemeente leidt tot kosten als gevolg van het doen van opgravingen, kunnen deze kosten worden

verhaald op degenen ten behoeve van wie medewerking wordt verleend (“de-veroorzaker-betaalt”).

Van de aanvrager van een aanlegvergunning, een reguliere bouwvergunning, 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.

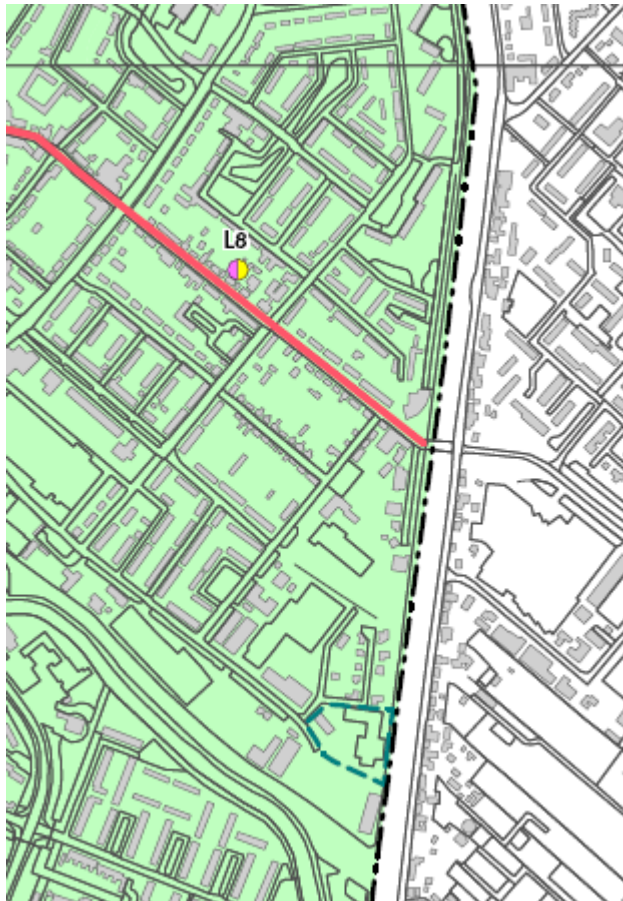
Deze inventarisatie is bedoeld als een verfijning van het verwachtingsbeeld van de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) en de Cultuur Historische Waardenkaart (CHW) van de provincie Zuid-Holland, en de landelijke Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) waarin de stedelijke gebieden niet gekarteerd 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. Om die reden wordt in het bestemmingsplan in de gebieden met een archeologische verwachting de regel gekoppeld dat bij omgevingsvergunning voor bouw- en aanlegwerkzaamheden de eis gekoppeld kan worden dat het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport noodzakelijk is (artikel 40 van de Wet op de archeologische monumentenzorg). Aan de vergunningen kunnen voorschriften gekoppeld zijn. In veel gevallen zal dit in Lisse het geval zijn. In welk geval welke voorschriften gelden en wanneer onderzoek gedaan moet worden, kan bepaald worden door middel van de gemeentelijke beleidskaart.

Situatie in Lisse

Lisse heeft geen uitgebreide en lange archeologische traditie. Zeker in de 20^e 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 strandwallekes nog bewoningsresten uit de Prehistorie aanwezig zijn. 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 uit de Nota Archeologie is de archeologische verwachting voor het plangebied te zien. De kleurtoekenning houdt in dat de gronden in het plangebied reeds omgespoten zijn of een vlakte van getijde-afzetting. Op deze gronden geldt een lage verwachting op archeologische relicten. Er is daarom geen archeologisch onderzoek in geval van ruimtelijke ingrepen. Om deze reden is geen archeologisch onderzoek verricht in het kader van het bestemmingsplan en zijn er ook geen archeologische dubbelbestemmingen opgenomen.

Voor het gehele gebied 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.



omgespoten gronden of vlakke van getijafzettingen
 gebieden met een lage archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AWV 9)

4.3.4 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is het rijksbeleid Modernisering Monumentenzorg (“Momo”) in werking getreden. Onderdeel van dit beleid vormt de aanpassing van diverse wet- en regelgeving, zoals het Bro, Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz). De nieuwe wet- en regelgeving is ook ingegaan per 1 januari 2012. Eén van de aspecten is dat met het aspect cultuurhistorie verplicht rekening gehouden moet worden in bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen gemeentelijke- en rijksmonumenten aanwezig. In het plangebied zijn verder alleen aan de Ringvaart enige objecten van cultuurhistorische waarde aanwezig.

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

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

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

In dit bestemmingsplan zijn daartoe:

- a De huidige goothoogtes vastgelegd waarbij ook is gekeken naar vigerende rechten; ook dienen de woningen verplicht te worden voorzien van een kap;
- b De afzonderlijke vrijstaande woningen en twee- onder- een kappers zijn binnen een afzonderlijk bouwvlak gebracht, waarmee de situering en parcellering vastligt (het gaat hier niet alleen om voorgevelrooilijn en de afwisseling tussen individuele gebouwen, maar bijvoorbeeld ook onderscheid tussen hoofdgebouw en erf);
- c Detaillering en materiaalgebruik zijn welstandelijke toetsingscriteria (dit geldt niet voor welstandsvrije gebieden) en –voor monumenten- kunnen via een welstandsnota worden vastgelegd en afgedwongen;
- d Waardevolle groenelementen zijn binnen de bestemming Groen gebracht en op die manier beschermd; voor monumentale bomen heeft Lisse een register opgesteld; op basis van de kapverordening geldt voor deze bomen een instandhoudingsdoelstelling.

Conclusie

De aanwezige cultuurhistorische waarden worden door de gekozen plansystematiek voldoende beschermd. Het bestemmingsplan is gelet hierop haalbaar wat betreft het aspect cultuurhistorie.

4.3.5 Verkeer en parkeren

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. Ondergeschikt groen is opgenomen binnen de bestemming “Verkeer”. Hiermee is het plan flexibel en is het daarmee geen belemmering bij herstructurering van wegvakken of het aanleggen van extra parkeerplaatsen mocht daar behoefte aan bestaan. Laden en lossen is mogelijk binnen het plangebied en dient plaats te vinden volgens de APV en de in de vergunning opgenomen voorwaarden.

Conclusie

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. Zoals is weergegeven, maakt dit bestemmingsplan geen grootschalige bouw- en gebruiksontwikkelingen mogelijk. Voor de onderbouwing van de ontwikkeling Kanaalstraat 270/270a wat betreft verkeer en parkeren zie de ruimtelijke onderbouwing voor dit perceel, die als bijlage is opgenomen bij dit bestemmingsplan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planonderdelen

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

Verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende planregel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen;
- via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels ‘iets’ geregeld. Dat ‘iets’ kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen bestemmingsregel hebben. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- a Inleidende regels. Het hoofdstuk “inleidende regels bestaat uit een tweetal artikelen te weten de begrippen en de wijze van meten. In de begripsbepaling worden begrippen waarnodig beschreven om interpretatieproblemen te voorkomen.

Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet voorkomt in het “normale” spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.

- b Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de planregels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Eerst voor gebouwen, dan voor de overige bouwwerken. Deze worden genoemd '*bouwwerken, geen gebouwen zijnde*', en betreffen de constructies van enig omvang die toch geen gebouw³ zijn. Te denken valt aan erfscheidingen, hekwerken, lichtmasten, speelvoorzieningen, vlaggenmasten, lantaarnpalen, en dergelijke. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- c Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan.
- d Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regel betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Toelichting

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

5.2 De bestemmingen

In het bestemmingsplan zullen in beginsel de volgende hoofdbestemmingen gehanteerd worden: Groen, Kantoor, Tuin, Verkeer, Wonen en Wonen - La Cascade. Daarnaast is er een dubbelbestemming ter bescherming van de waterkerende functie van de Ringvaart opgenomen. Tot slot waren in sommige gevallen aanduidingen nodig zijn als de perceelsspecifieke situatie afwijkt van de generieke regeling maar toch positief bestemd dient te worden.

5.2.1 Wonen

De bestaande hoofdbebouwing⁴ is vastgelegd door hiervoor een bouwvlak op te nemen op de verbeelding. Per bouwvlak mag maximaal één woning aanwezig zijn. In het geval van een twee onder een kapper, is het bouwvlak om het gehele hoofdgebouw gelegd en is met een aanduiding '2' geregeld dat er twee woningen

³ Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

⁴ Hoofdgebouw: Een gebouw dat door zijn aard, functie, constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een perceel kan worden aangemerkt.

aanwezig mag zijn (zulks in afwijking van het generieke regime). Uitbreiding van de hoofdgebouwen / hoofdmassa, is gezien de ligging van de percelen uit milieutechnisch, ruimtelijk en cultuurhistorisch oogpunt niet op voorhand gewenst buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Deze conserverende wijze van bestemmen hangt ook samen met de beoogde doelstelling, namelijk actualisatie van het geldend bestemmingsplan.

Daarentegen geldt, indien een deel van het perceel (het achtererf) de bestemming "Wonen, geen bouwvlak" heeft gekregen, op basis van de in dit bestemmingsplan opgenomen erfbouwingsregeling bij, aan of vrijstaande bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd (zie onder).

Op de verbeelding wordt tevens de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid, die in beginsel de huidige goot- en bouwhoogte zijn. In sommige gevallen is sprake van een gevelopbouw met een hogere goothoogte dan de rest van het gebouw. Dit is dan met een aparte goothoogte-aanduiding aangegeven. Ook komen er hoofdgebouwen voor die uit 2 of 3 onderscheidenlijke delen bestaan met elk verschillende goot- en/of bouwhoogte of rooilijn. In deze gevallen volgt het bouwvlak simpelweg de verspringende rooilijn en zijn er twee (of meer) aanduidingsvlakken voor de verschillende goot- of bouwhoogtes opgenomen. Geregeld is dat gebouwen verplicht met een kap dienen te worden afgedekt. Een kap wordt in dit bestemmingsplan gedefinieerd als een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 20° en minder dan 65°. In een paar gevallen is sprake van een plat afgedekt gebouw. Geregeld is dat deze gebouwen geen kap hoeven te hebben.

Voorgevelrooilijn

In sommige gevallen kan discussie ontstaan over welke gevel als voorgevel aangemerkt moet worden. Het probleem doet zich met name voor bij hoekpercelen; hier zijn soms twee min of meer gelijkwaardige gevels aanwezig. Daar waar het bestemmingsplan niets regels valt men terug op de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening. Het bepalen van de voorgevel is van belang omdat realiseren van aan- en uitbouwen in de regels afhankelijk gesteld wordt van de positie van de voorgevelrooilijn. In dit plangebied Meerzicht-1 is echter de voorgevel (de belangrijkste gevel van de woning) altijd duidelijk te onderscheiden.

Erfbouwingsregeling

De erfbouwingsregeling geldt in beginsel voor woningen en ziet toe op alle voorkomende erfbouwingsregeling, zoals aan- en uitbouwen, schuurtjes, garages en erfscheidingen. De regeling is gebaseerd op het recente bestemmingsplan "Lisse Dorp 2010". Onder anderen houdt dit in dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 75 m² mag bedragen. Ook worden regels gesteld ten aanzien van de maximale bouwhoogtes. Voor aan- en uitbouwen houdt dit in dat de maximale goothoogte die van de eerste bouwlaag van het aangrenzend hoofdgebouw mag bedragen vermeerderd met 0,3 m. de maximale hoogte bedraagt 4 m. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 4,5 m.

In één geval is meer aanwezig dan deze maxima. Er is hier een aanduiding 'bijgebouwen' toegekend waarbij geregeld is dat ter plaatse van die aanduiding de gronden geheel mogen worden gebouwd ten behoeve van bijgebouwen, aan- en uitbouwen. Ook komt het op enkele plaatsen voor dat de hoogte van aan- of uitbouwen hoger is dan de toegestane 4 meter. Met name als er een kap op zit, is de hoogte al snel 4,5 tot 5 m. Tegen een kap op een aan- of uitbouw bestaan echter op zich geen principiële stedenbouwkundige bezwaren. Voor deze gevallen is daarom een aparte hoogte-aanduiding op de verbeelding opgenomen.

Dakterrassen

Het is in beginsel niet gewenst dat op gebouwen dakterrassen gerealiseerd worden, zulks in verband met privacy, overlast, en dergelijke in relatie tot de grote bebouwingsdichtheid van het centrum. Onder omstandigheden kan het toch gewenst zijn een dakterras toe te staan ten dienste van de woonfunctie. Hiertoe is een binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen, zodat per geval maatwerk geleverd kan worden.

Ondergeschikt aan het wonen mag in het hoofdgebouw aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, daaronder begrepen een bed&breakfast voorziening, plaatsvinden. De omvang van de activiteiten is wel gelimiteerd zodat er geen ongewenste ruimtelijke effecten naar de omgeving ontstaan en het niet leidt tot onevenredige parkeeroverlast.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om woningen te splitsen in een of meerdere wooneenheden. Elke wooneenheid dient wel een oppervlakte van minimaal 70m² te hebben. Voorts dient de haalbaarheid van een extra woning te zijn aangetoond. Er mogen bijvoorbeeld geen belemmeringen bestaan op het gebied van geluid, bodem of planschade. Initiatiefnemer zal dit voorafgaand aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid moeten (laten) onderzoeken.

Het appartementencomplex La Cascade is een zodanig specifiek gebouw dat hiervoor een aparte bestemming is opgenomen. Anders dan in de bestemming "Wonen" is hier maximaal het bestaande aantal woningen toegestaan. Het is in deze bestemming niet mogelijk bij de woningen aan- en uitbouwen of vrijstaande bijgebouwen te realiseren. Wel zijn gebouwde constructies als een ondergrondse parkeergarage en de inrit daarnaar, toegestaan.

5.2.2 Tuin

De bestemming Tuin is opgenomen voor de voortuinen bij woningen en loopt door tot 1 m achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw. Op de bestemming Tuin zijn in beginsel geen gebouwen mogelijk (behoudens erkers tot maximaal 1,5 meter diep), en beperkt bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De voortuinen behouden daardoor een groen karakter, hetgeen het straat- en bebouwingsbeeld ten goede komt. Bewoners moeten wel de gelegenheid krijgen aan de woning ondersteunende gebouwtjes, zoals schuurtjes, garages, aan- en uitbouwen te realiseren. De gemeente faciliteert dit aan de zij- of achterkant van de woning. Aan deze gronden wordt daarom de bestemming "Wonen, geen bouwvlak" toegekend (zie verder onder "Wonen"). In sommige gevallen is in de bestaande situatie legaal een aan- uitbouw of bijgebouw aanwezig binnen de 1 m achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw zone. In dat geval is geen bestemming Tuin

opgenomen maar Wonen. Zodoende zijn deze situaties positief bestemd. In een paar gevallen is in de voortuin een inrit naar een ondergrondse parkeergarage aanwezig. Deze zijn op de verbeelding specifiek aangeduid, aangezien dit gebouwde constructies zijn en dit niet zonder meer mogelijk is binnen de bestemming Tuin. Door de inritten aan te duiden, zijn ze alsnog opgenomen in het bestemmingsplan. Op gronden met de bestemming Tuin mag tevens worden geparkeerd, met dien verstande dat bouwwerken ten behoeve van parkeervoorzieningen, zoals carports en overkappingen, niet zijn toegestaan. Op plaatsen waar nu reeds een carport aanwezig is, is op de verbeelding een aanduiding opgenomen, zodat deze vervat zijn in het bestemmingsplan. Op een plaats (Ringvaartzijde 7) is een aanduiding carport opgenomen voor een nog te realiseren carport. Deze mag doorlopen tot voorbij het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning, dus in de bestemming Tuin. Deze aanduiding is opgenomen naar aanleiding van een concreet verzoek een carport te realiseren. Het verzoek wordt stedenbouwkundig gezien acceptabel geacht. Een afstand van 4 m tot aan de straat dient wel onbebouwd te blijven. Daar is de grens van de aanduiding op afgestemd. Het is mogelijk dat in de toekomst er zich in het plangebied nieuwe vragen voor carports, die (deels) zijn gelegen op gronden met de bestemming Tuin gaan voordoen. Het is niet gewenst dit op voorhand bij recht overal toe te staan; in beginsel dienen de voortuinen immers onbebouwd te blijven. Mits goed ingepast, kan een carport door de "open constructie" in sommige situaties acceptabel zijn. Het stedenbouwkundig oordeel hieromtrent kan per geval verschillen. Om die reden is een binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen, waarbij het college – wanneer een concrete vraag wordt gesteld- een nadere afweging kan maken of het initiatief gewenst is. Het college zal daarbij oordelen of het straat- en bebouwingsbeeld en belangen van derden niet onevenredig worden aangetast. De maximale hoogte bedraagt daarbij 3 m.

5.2.3 Verkeer

De bestemming Verkeer wordt opgenomen voor wegen, straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het verkeer. De bestemming Verkeer wordt ook opgenomen voor parkeervoorzieningen, ondergeschikte groen- en speelvoorzieningen, kunstobjecten, straatmeubilair, bewegingstoestellen, infrastructurele voorzieningen t.b.v. loop- en fietsroutes e.d.. De bestemmingsomschrijving maakt het mogelijk gedurende de planperiode de openbare ruimte flexibel te beheren, zonder hiervoor planologische procedures te moeten doorlopen. Ook plantvakken van bomen vallen veelal binnen de bestemming Verkeer.

Voor parkeren geldt voorts dat dit binnen de bestemming Verkeer is toegestaan. Het bouwen van ondergrondse parkeergarages evenals (bovengrondse) bouwwerken ten behoeve van parkeervoorzieningen (zoals carports) is de bestemming Verkeer niet toegestaan. Gronden gelegen binnen de bestemming Verkeer zijn veelal in eigendom van de gemeente. Vanuit deze eigendomspositie kan voldoende sturing gegeven worden aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit en de inrichting van het openbare gebied. Tot slot wordt het expliciet mogelijk gemaakt te laden en lossen binnen de bestemming Verkeer.

5.2.4 Groen

De bestemming Groen is opgenomen voor het structurerend openbaar groen binnen het plangebied. Bij de bepaling van het structurerend groen is uitgegaan van het groenbeleidsplan (zie hoofdstuk 3). In het plangebied zijn kleine ondergeschikte groenstrookjes veelal onder de bestemming Verkeer gebracht. Deze keuze biedt de mogelijkheid gedurende de planperiode van tien jaar snippergroen te gebruiken voor verkeer en parkeren om hiermee mogelijke knelpunten in de openbare ruimte op te lossen. Ook plantvakken van bomen vallen veelal in de verkeersbestemming. Het bouwen van ondergrondse parkeergarages evenals (bovengrondse) bouwwerken ten behoeve van parkeervoorzieningen (zoals carports) is de bestemming Verkeer niet toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - rederij' zijn de gronden tevens bestemd voor een rederij. Het loket (het gaat om een ambulante gebouw in de vorm van een kiosk) dat hier tijdens een deel van het jaar staat, mag hier tevens aanwezig zijn, in de regels zijn maximale maten opgenomen.

5.2.5 Waterstaat - Waterkering

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

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is.

De raad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
- er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro).

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden.

Conserverend plan

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk die aanleiding zouden geven tot het vaststellen van een exploitatieplan. Zoals in elk bestemmingsplan is het mogelijk om binnen bestaande bebouwingscontouren sloop-nieuwbouwplannen te ontwikkelen. In die gevallen, voor zover zij zich zullen voordoen, zijn er echter geen kosten voor de gemeente, waardoor kostenverhaal niet aan de orde is.

Ontwikkelingen door middel van een wijzigingsbevoegdheid

De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt zijn opgenomen als een wijzigingsbevoegdheid. Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden uitgevoerd. Als het een ontwikkeling betreft waar op grond van artikel 6.12, lid 1, Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12, lid 4, Wro dan is de raad verplicht om de kosten te verhalen. Bij het opstellen van het wijzigingsplan zal een exploitatieplan worden opgesteld.

Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Het bestemmingsplan is voor overleg ex artikel 3.1.1 Bro worden verzonden aan de overlegpartners. De reactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland is verwerkt in de waterparagraaf 4.3.2. De gemeente Haarlemmermeer gaf aan geen opmerkingen te hebben. De Brandweer Hollands Midden geeft aan dat de adequate hulpverlening in het plangebied ontoereikend is, het plangebied voldoet niet aan het aspect bereikbaarheid. Meerzicht is een gebied dat al jaren bestaat. De ontwikkeling met woningbouw heeft reeds jaren geleden plaatsgevonden. Als nu geconstateerd wordt dat het plan niet goed bereikbaar is, dan is dat kennelijk al jaren het geval. Dit bestemmingsplan verandert daar niets aan. In dit bestemmingsplan wordt slechts de huidige situatie opnieuw vastgelegd. Wel zal de gemeente met Brandweer contact opnemen hoe de situatie kan worden verbeterd; maar dit gaat buiten dit bestemmingsplan om. Daarbij zal de gemeente overigens meewegen de toekomstige herontwikkeling van het deel van Meerzicht dat thans nog in gebruik is als bedrijf.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft daarna als ontwerpbestemmingsplan conform het gestelde in de Wro ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zijn in bijlage 2 beantwoord. Tevens is aangegeven of de zienswijzen aanleiding gaven het bestemmingsplan te wijzigen.

Het bestemmingsplan is gelet op bovenstaande maatschappelijk uitvoerbaar.