



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Nieuw Meerzicht

Gemeente Lisse

Datum: 28 november 2019

Projectnummer: 140127

ID: NL.IMRO.0553.Nieuwmeerzicht-VAX1

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	4
1.3	Doel bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Plangebied	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Functies	11
2.3	Analyse	12
2.4	Transformatie naar woonwijk	15
3	Beleidskader	24
3.1	Inleiding	24
3.2	Rijksbeleid	24
3.3	Provinciaal beleid	27
3.4	Regionaal beleid	33
3.5	Gemeentelijk beleid	37
4	Milieu- en omgevingsaspecten	52
4.1	Inleiding	52
4.2	Milieu-aspecten	52
4.3	Omgevingsaspecten	65
5	Juridische planbeschrijving	86
5.1	Planonderdelen	86
5.2	De bestemmingen	87
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	89
6.1	Economische uitvoerbaarheid	89
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	90

Bijlagen

- 1) Akoestisch onderzoek bouwplan Nieuw Meerzicht vanwege bedrijventerrein Meerzicht, M + P, 6 mei 2019
- 2) Beeldkwaliteitsplan Meerzicht Lisse, RROG, 30 april 2019
- 3) Akoestisch onderzoek wegverkeer Nieuwe Meerzicht, SAB, 29 maart 2019
- 4) Quickscan natuur Lisse Meerzicht, SAB, 26 oktober 2017
- 5) Bodemrapportage Bestemmingsplan Meerzicht Lisse, Omgevingsdienst West-Holland, 2011
- 6) Actualisatie verkeersonderzoek Nieuw Meerzicht in Lisse, Sweco, 3 december 2018
- 7) Aanmeldnotitie mer Nieuw Meerzicht, SAB, 18 oktober 2019
- 8) Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking, SAB, 15 november 2018
- 9) Aerijsberekening Nieuw Meerzicht, SAB, 18 oktober 2019
- 10) Een Archeologisch bureauonderzoek Lisse Gasstraat, Transect, 12 juni 2018
- 11) Geuronderzoek Bouwplan Nieuw Meerzicht te Lisse vanwege autoschadeherstelbedrijf CustoMike, M+P, 21 november 2018
- 12) Milieukundig (water) bodemonderzoek Nieuwemeer te Lisse, IDDS, 7 juni 2018
- 13) Nader onderzoek Wet natuurbescherming Nieuw Meerzicht, SAB, 9 november 2018
- 14) Verkennend bodemonderzoek Kanaalstraat 270a, IDDS, 8 januari 2018
- 15) Verkennend bodemonderzoek Gasstraat, Adverbo, 30 april 2018
- 16) Plan van Aanpak Bodemsanering Nieuw Meerzicht, IDDS, 3 mei 2019
- 17) Besluit vorm-vrije m.e.r. beoordeling, Omgevingsdienst West-Holland, 27 mei 2019
- 18) Ontheffing Wet natuurbescherming Nieuw Meerzicht, Omgevingsdienst Haaglanden, 24 april 2019
- 19) Bezonningsstudie, Floris visualisaties, 2019
- 20) Nota zienswijzen bestemmingsplan Nieuw Meerzicht, gemeente Lisse, 16 oktober 2019

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

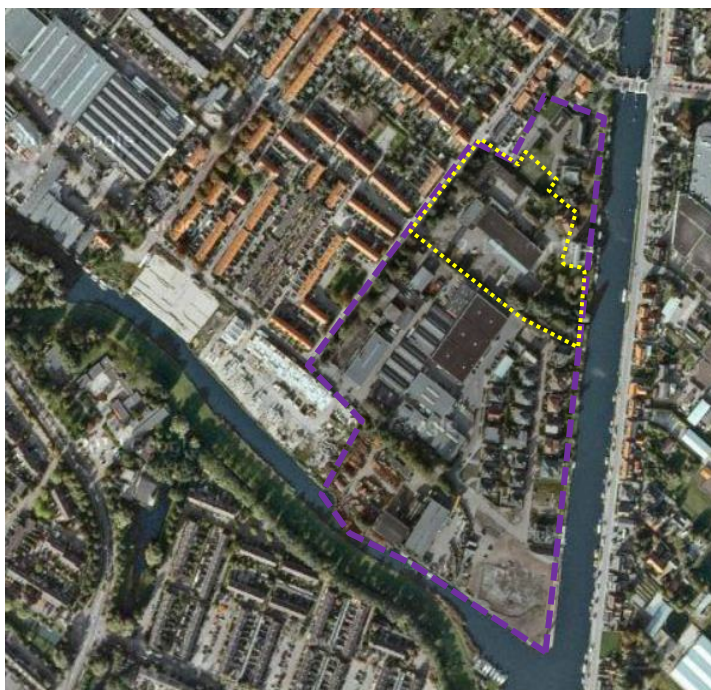
Met dit bestemmingsplan Nieuw Meerzicht wordt een deel van het bestemmingsplan “Meerzicht” herzien. De aanleiding hiertoe is gelegen in de verouderde status van dit bestemmingsplan en de verplichting actuele bestemmingsplannen te hebben die digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar zijn. Maar vooral biedt het bestemmingsplan het kader op basis waarvan een transformatie van een deel van het bedrijventerrein, dat verouderd is en leeg staat, naar woongebied mogelijk is. Hiermee vindt een kwaliteitsimpuls plaats met bijkomende positieve ruimtelijke uitstralingseffecten naar de omgeving; verdere verloedering van het bedrijventerrein ligt op de loer wanneer niets wordt gedaan. De woonfunctie is gezien de omgeving een logische vervolgfunctie en er wordt voorzien in een (regionale) behoefte. Er worden 60 woningen gebouwd van verschillende typen. De ontwikkeling wordt stedenbouwkundig zorgvuldig ingepast en sluit aan bij het dorpse karakter van Lisse. Zodoende is met herontwikkeling sprake van goede ruimtelijke ordening.

Een bouwobject van vier rijwoningen ten noorden van het plangebied Nieuw Meerzicht te Lisse maakt geen onderdeel (meer) uit van dit bestemmingsplan. Indien er in de toekomst op deze locatie een dergelijk bouwobject zal worden gerealiseerd, dan zal dit beeldkwaliteitsplan van het plangebied Nieuw Meerzicht Lisse, het kader zijn. Mede om die reden is het bouwobject op de afbeeldingen in dit beeldkwaliteitsplan (behoudens de stedenbouwkundige plankaart) en deze toelichting nog wel weergegeven. Het bestemmingsplan is gelet hierop (wel) aangepast naar 60 woningen. Volledigheidshalve wordt vermeld dat de onderzoeken die zijn verricht in het kader van dit bestemmingsplan nog wel uitgaan van 64 woningen. Omdat het mindere aantal woningen ten opzichte van de berekeningen in de onderzoeken niet leiden tot een verslechtering van milieu-effecten, en in sommige gevallen tot een afname (bijvoorbeeld ten opzichte van het de berekende verkeerstoename, effect op luchtkwaliteit, stikstofdepositie, etc.) én in sommige gevallen het effect neutraal is (er is bijvoorbeeld een te groot gebied onderzocht op bodemkwaliteit) Is er voor gekozen de onderzoeken niet aan te passen.

Wel zijn de aanmeldnotitie m.e.r. en de Toets Ladder Duurzame Verstedelijking aangepast op de juiste aantallen alsook de parkeerbalans, wordt in deze toelichting structureel gesproken over 60 woningen (dit is ook in de regels als maximaal vastgelegd).

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 de Greveling in het zuiden. De Gasstraat vormt grofweg de westelijke grens. Een deel van Meerzicht is reeds ontwikkeld met woningbouw. Voor dit deel is een separaat bestemmingsplan opgesteld, gericht op beheer. Op navolgende afbeelding is het gehele bedrijventerrein te zien (paars omlijnd). Dit bestemmingsplan gaat over het geel omlijnde deel: het gebied is globaal weergegeven; de exacte ligging komt tot uitdrukking op de verbeelding.



Globale ligging plangebied

1.3 Doel bestemmingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan 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, daarna zijn Centrum en Buitengebied in procedure genomen. Dit bestemmingsplan vervangt 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. Daar komt bij, dat het bedrijventer-

rein Meerzicht niet (meer) voldoet aan de eisen die aan een modern bedrijventerrein gesteld mogen worden. Het bedrijventerrein staat deels leeg en maakt daardoor een verrommelde, verwaarloosde indruk. De aanwezigheid van enkele recent ontwikkelde woningen versterkt dat beeld: zowel functioneel als ruimtelijk gaat het om een onsaamenhangend en onoverzichtelijk gebied. Alhoewel op sommige plaatsen nog wel bedrijvigheid aanwezig is, functioneert het terrein als geheel niet meer als volwaardig bedrijventerrein.

De gemeente voert ten aanzien van Meerzicht daarom een op transformatie van het gebied gerichte strategie. De bedoeling is het gebied geleidelijk te transformeren naar woongebied. Tegenover deze wens staat de feitelijke situatie. Zoals aangegeven, zijn er nog bedrijven aanwezig. Sommige hebben recentelijk nog geïnvesteerd in hun opstallen. In enkele gevallen is sprake van moderne bedrijfsbebouwing. Deze bedrijven functioneren hier goed en hebben geen wens geuit te willen vertrekken. Besloten is daarom Meerzicht in fasen te herontwikkelen. Steeds wanneer een fase concreet genoeg is om te herontwikkelen, wordt voor dat deel een bestemmingsplan vastgesteld.

Op het plan is de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing: dit geldt voor elk bestemmingsplan dat voorziet in meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden (categorie 3, lid 1). In Bijlage I Chw worden een aantal categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten genoemd. Op basis van art. 1.1 lid 1 onder a geldt voor alle besluiten, die krachtens enig wettelijk voorschrift zijn vereist voor de ontwikkeling of verwezenlijking van dergelijke projecten, Hoofdstuk 1, afdeling 2 van toepassing is (zie voor toelichting: "Afdeling 2 Procedures"). Het van toepassing verklaren van de Crisis- en herstelwet heeft gevolgen voor een eventuele beroepsprocedure. In de beroepsprocedure moeten belanghebbenden op voorhand al hun beroepsgronden uitgewerkt kenbaar maken (dit in tegenstelling tot de mogelijkheid om een pro forma beroep in te stellen en in een later stadium met aanvullingen te komen). Daarnaast wordt de proceduredtijd bij de Raad van State aan een maximale doorlooptijd van een half jaar verbonden. Bij de publicatie van het vaststellingsbesluit met betrekking tot dit bestemmingsplan wordt vermeld dat het plan is vastgesteld o.v.v de Chw.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een omschrijving gegeven van de huidige situatie, de omgeving van het plangebied en de beoogde ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan bod waarin de relevante beleidsplannen die de verschillende overheden hebben opgesteld, wordt beschreven. De sectorale aspecten ten behoeve van het aantonen van de uitvoerbaarheid van het plan worden in hoofdstuk 4 behandeld. In dit hoofdstuk worden achtereenvolgens de aspecten verkeer en verkeerslawaaï, milieu, waterhuishouding, ecologie en archeologie beschreven. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de gekozen planvorm en de juridische regeling, zoals deze op de verbeelding en in de regels is opgenomen. In hoofdstuk 6 ten slotte wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

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

richting van 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.

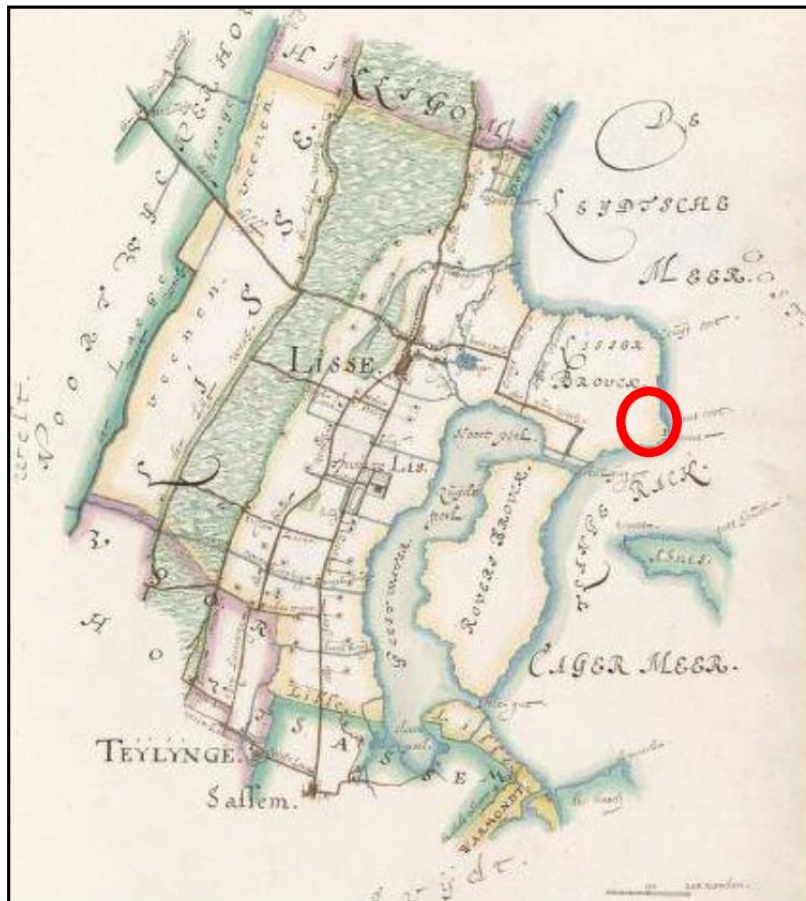
Het afgraven van het veen en het inklinken (verlaging van het maaiveld) van het veen ten oosten van Lisse zorgde vanaf de 14^e eeuw voor toenemende wateroverlast. Vele akkers waren niet meer geschikt voor de verbouw van gewassen, waardoor men noodzaak werd over te stappen op veeteelt. Alleen op het hoger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

De eerste molens werden aangelegd die het overtollige water naar bijvoorbeeld het Haarlemmermeer maalden. Rond de 17^e eeuw werden om de weilanden heen kaden aangelegd, waardoor de zo ontstane polders met kleine molens konden worden bemalen en drooggelegd. In 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. Door de landschappelijke ligging op een strandwal nabij veengebieden richting het oosten, speelde het turfsteken een belangrijke rol voor de ontwikkeling van

het dorp. Met de aanleg van de trekvaart tussen Leiden en Haarlem in het midden van de 17^e eeuw kwam Lisse te liggen langs een belangrijke waterweg. In de 18^e eeuw werden veel terreinen in veel gevallen omgezet tot bloembollenland. Vanaf de 19^e eeuw maakten het telen van groente en fruit, evenals de veeteelt plaats voor groot-schalige 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 dichterbij het centrum te kunnen afmeren. De bedrijvigheid concentreerde zich en richtte zich deels op de Greveling en de Ringvaart en was daar van afhankelijk van.

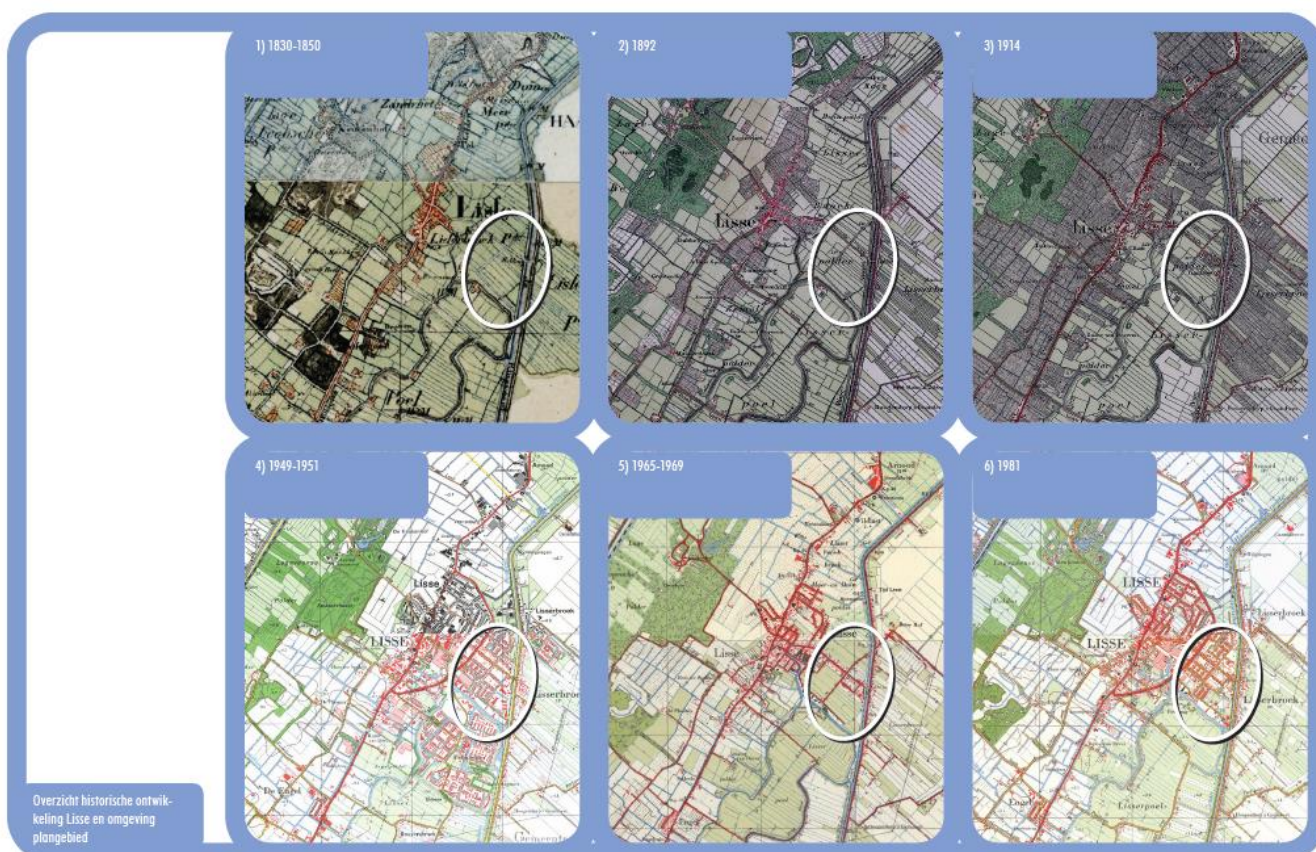
Het terrein Meerzicht/Greveling is één van de oudste gebieden waar sinds oudsher diverse bedrijfsactiviteiten plaatsvonden. Daarvoor lag het in de Lisserbroekpolder en maakte het onderdeel uit van de strandvlakte.



De ligging van het plangebied (globaal) op een kaart van Balthasar Florisz van Berckenrode uit 1615

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. Op navolgende afbeelding is het geleidelijke ontstaan te zien.

De ligging en oriëntatie op zowel water als centrum bepaalde vorm en functie van de bebouwing. In het begin van de 20^e eeuw werd er een gas- en waterbedrijf van Openbare werken gevestigd. Daarna kwam er meer bedrijvigheid.



Het plangebied ligt nabij de Kanaalstraat, tegenwoordig een belangrijke ontsluitingsweg van Lisse. Dit is echter pas sinds de drooglegging van het Haarlemmermeer het geval. De nieuwe polder werd met de omgeving verbonden door bruggen en ponten. De bruggen lagen bij Lisse, Bennebroek, Vijfhuizen, Sloten, Aalsmeer en Leimuider. In de omgeving van deze bruggen ontstonden kleine woongemeenschappen die vooral georiënteerd waren op de aan de overzijde van de Ringvaart gelegen plaatsen. De Lisserbrug was de eerste brug over de Ringvaart. De aanleg vond plaats in de eerste helft van de veertiger jaren van de achttiende eeuw en verbond het kleine Lisserbroek met Lisse. Een heel beste brug was het niet, want al in 1860 maakt men melding van de zeer slechte conditie. Geld voor vervanging was er niet. Onvermijdelijke reparaties werden echter wel uitgevoerd. Toen de situatie onhoudbaar was kwam er in 1863 een ijzeren wagenbrug, die ook het eeuwige leven niet had. In 1877 kwam er daarom een ijzeren draaibrug die het weer veel langer uithield dan men verwachtte. Bijna honderd jaar later, in 1967/1968, werd de huidige ophaalbrug gebouwd. De oude draaibrug gaf veel geluidsoverlast. Polderbestuur en plaatselijke gemeenschap waren

daarom zo blij met deze nieuwe brug dat de feestelijke opening op 6 april 1968 werd opgeluisterd met fanfaremuziek en ballonnen en toeters voor de aanwezige kinderen.



Zicht op draaibrug met daarachter Kanaalstraat. Ook het gashoudersterrein is zichtbaar

Met de ringvaart en de bedijking ontstond als het ware een natuurlijke grens en daarmee 'entree' van het dorp. Aan het begin van de 20^e eeuw verschijnt er meer bebouwing rond de locatie. De Kanaalstraat raakt bebouwd, evenals de Ringvaart aan de zijde van het plangebied. De Gasfabriek die in het plangebied verschijnt is het eerste teken van bedrijvigheid op het latere bedrijventerrein.

In de periode 1920-1950 breidt de bebouwing rond het plangebied zich aanzienlijk uit. Aan de westelijke helft van de Greveling verschijnen verschillende bedrijven en de Kanaalsstraat verdicht zich tot een compact bebouwingslint. Achter dat bebouwingslint verschijnt ook de eerste seriematige woningbouw in de vorm van het woonbuurtje rond de Gasstraat. Vanaf 1950 breidt de bedrijvigheid zich uit en er verschijnen ook bedrijven aan de oostelijke helft van de Grevelingstraat.

In deze periode verrijst ook het grootste deel van de "bloemenbuurt" aan de westzijde van de planlocatie. Ook het centrale deel van het plangebied raakt met bedrijven bebouwd. Voor de ontwatering wordt een watergang aangelegd in de richting van de oude polderstructuur. Een nieuwe weg rond de oostzijde van het centrum van Lisse (tracé Laan van Rijckevorsel, Gladiolenstraat, Oranjelaan) zorgt voor de ontsluiting van al deze nieuwe bebouwing. Er komen tot de jaren '70 al maar meer bedrijven en de driehoek Kanaalstraat - Gasstraat – Grevelingstraat raakt volgebouwd. Ook de woonbuurten bereiken hun grens in dit deel van Lisse. In de periode vanaf de jaren '70 tot 2000 vinden er geen grote veranderingen meer plaats in de hoofdstructuur in en om het plangebied. Vanaf deze periode vindt verdere groei namelijk plaats in andere delen van Lisse, zoals direct aan de overzijde van de Greveling waar de grote uitbreidingswijk Poelpolder in de jaren 70 verschijnt. Grote verandering rond het plangebied vinden er pas weer plaats met de transformatie tot woningbouw in de jaren 2000.

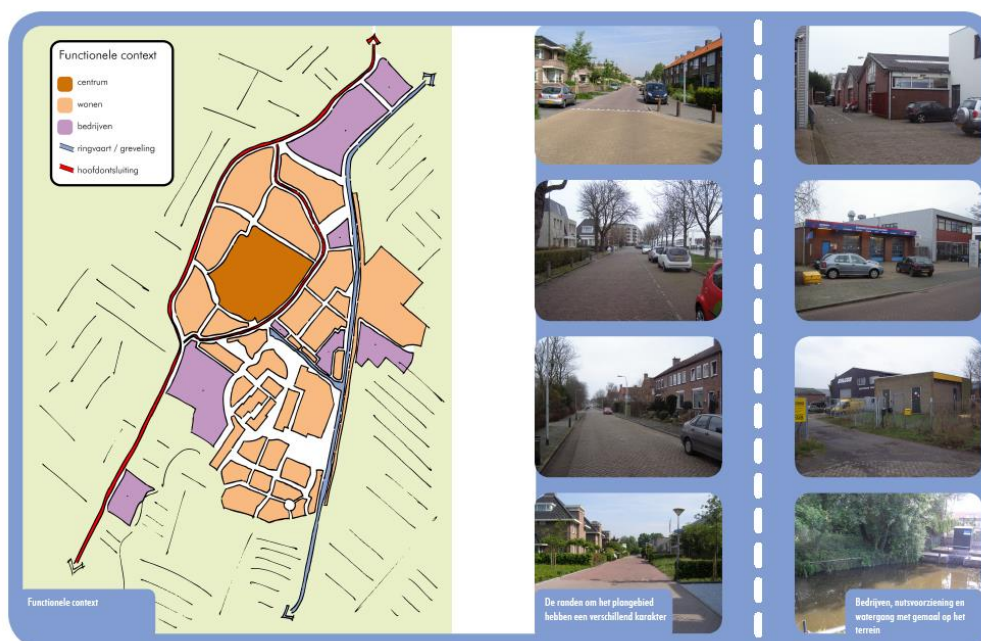
Geleidelijk aan raakte het terrein steeds meer ingesloten. Het belangrijke voordeel - transport te water- werd in de 2^e helft van de 20^e eeuw minder belangrijk. Omdat het

terrein afgezien van transport te water niet bijzonder goed bereikbaar is en de fysieke ruimte beperkt is, is de afgelopen jaren sprake van een trend waarbij steeds meer bedrijfspercelen leegvallen. Het gemeentelijk gas en waterterrein, het Mielooterrein en enkele percelen langs de Grevelingstraat zijn hiervan de treffendste voorbeelden. 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 als geheel is momenteel zeer gedifferentieerd. Zowel bedrijvigheid, kantoor, detailhandel, wonen als dienstverleningsfuncties komen voor. Qua type bedrijvigheid valt op dat relatief veel bedrijven op één of andere manier aan de autobranche gerelateerd zijn. In het gebied zijn aanwezig een spuiterij, enkele garagebedrijven, een bandencentrum, een autodealer en een scooterdealer. Verder zijn er een meubelfabriek, een timmer- en bouwbedrijf, een natuursteenbedrijf en een transportbedrijf in de zuidoostelijke hoek van het plangebied gevestigd. Naast dit transportbedrijf staat het voormalige bouwbedrijf van Van der Hulst (dit perceel staat leeg). Daarnaast is er een Gamma 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 kent een redelijke homogene typologie, verschijningsvorm, parcellering en oriëntatie.

Het plangebied bestaat in wezen uit de grote voormalige bedrijfspercelen van het Mieloterrein en het gashoudersterrein. De Gasstraat wordt omwille van de parkeer- en wateropgave deels bij het plangebied getrokken. Tussen het voormalig gas- en waterbedrijf en Mieloterrein is een afwateringssloot gelegen. Deze loopt bij de Gasstraat parallel aan de Gasstraat verder.



Impressies plangebied

2.3 Analyse

Deze paragraaf vormt een korte analyse van de knelpunten, de kwaliteiten, de bedreigingen en de kansen in het gebied.

Zoals aangegeven, is een deel van Meerzicht reeds herontwikkeld met woningbouw en is ander deel nog in gebruik als bedrijventerrein. Meerzicht als geheel is daardoor gefragmenteerd. Gebouwen staan leeg en percelen liggen braak, andere delen zijn herontwikkeld tot woningbouw en weer 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. Langs de Ringvaart dragen enkele monumentale 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 centrum als 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 invloedssfeer 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 / knelpunten

Hoewel het terrein van oudsher ruimte biedt aan bedrijven, stellen hedendaagse bedrijven andere eisen aan hun vestigingslocatie. Zichtbaarheid en bereikbaarheid zijn daarbij belangrijk. Ook willen bedrijven vaak beschikken over ruime percelen met voldoende ontwikkelingsperspectief. In Meerzicht zijn de percelen echter krap en de ligging nabij woningen legt beperkingen op aan een mogelijke groei van activiteiten, zowel fysiek als qua milieu-omgevingsaspecten.

De nabijheid van het centrum en de aanwezigheid van vaarwegen is voor bedrijven tegenwoordig minder belangrijk. Meerzicht als geheel is en 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 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 oude bestemmingsplan (tot milieucategorie 3 is

mogelijk). Dit is evenwel in beginsel niet gewenst, omdat activiteiten in milieucategorie 3 overlast kunnen veroorzaken op de reeds ontwikkelde woningen. 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 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 zwaarder materieel voor o.a. laden en lossen) over de straatjes gaat en er enige geluidsoverlast van de bedrijven uitgaat als gevolg van montage, assemblage of herstelwerkzaamheden.



Op bovenstaande kaart zijn de kwaliteiten en knelpunten afgebeeld.

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 het nog resterende bedrijventerrein 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 bedrijventerrein Meerzicht maakt momenteel een gefragmenteerde indruk. Een deel is reeds herontwikkeld met woningbouw, een ander deel is nog als bedrijventerrein in gebruik. Meerzicht biedt weinig perspectief voor een bloeiend bedrijventerrein. Er zijn te veel beperkingen, door aanwezige woningen, beperkte fysieke ruimte en ontoereikende infrastructuur. Een integrale transformatie naar woongebied is stedenbouwkundig en planologisch logisch.

2.4 Transformatie naar woonwijk

Het beschikbare planologische instrumentarium biedt meerdere manieren waarop omgegaan kan worden met ontwikkelingen. Aan de uiterste zijden van het spectrum bevinden zich de opties 'niet opnemen in het plangebied' enerzijds en aan de andere kant 'rechtstreekse gedetailleerde eindbestemming'.

De laatste optie wordt doorgaans toegepast als volledige consensus tussen ontwikkelaar en gemeente is bereikt, alle financiële afspraken zijn gesloten en voorts de haalbaarheid is aangetoond. Het voordeel hiervan is dat een eindbestemming rechtstreeks een bouwtitel oplevert. De specifieke situatie in Meerzicht is dat enerzijds een deel braak ligt of niet meer in gebruik is als bedrijf en voor herontwikkeling in aanmerking komt. Anderzijds zijn enkele bedrijven nog actief en hebben zelfs recent geïnvesteerd. Deze bedrijven hebben niet aangegeven bereid te zijn de bedrijfsactiviteiten ter plaatse te beëindigen. Vanuit een integraal ontwikkelingsperspectief is het gewenst ook deze percelen te herontwikkelen, de gemeente zou dan moeten onteigenen. Dit is echter financieel niet haalbaar. De noodzaak en urgentie voor de onteigening kunnen verder niet voldoende worden aangetoond, daar delen van het bedrijventerrein al jaren leeg staan en andere delen al jaren nog prima functioneren. Het is met andere woorden goed voorstelbaar dat over meer dan vijf jaar een deel van het braak liggende bedrijventerrein verder is ontwikkeld met woningbouw terwijl een ander deel nog steeds als bedrijventerrein functioneert. Dit is overigens ook aangetoond met de delen die reeds tot woningbouw zijn herontwikkeld.

Het is echter duidelijk dat voor een aantal percelen de huidige situatie niet bestemd kan worden. Dit zou bijvoorbeeld impliceren dat de komende 10 jaar de gemeente een gasbedrijf wenst te exploiteren of dat er een nieuw bedrijf zou zijn c.q. zou kunnen komen op het Mieloterrein. Gelet op bovenstaande is ervoor gekozen om het plangebied op te delen in fasen; slechts wanneer een fase voldoende concreet is wordt een op die ontwikkeling gericht bestemmingsplan vastgesteld. Voor het gebied Mieloo en gashoudersterrein is dat het geval.

Er liggen afspraken tussen ontwikkelaar Timpaan en de gemeente ten aanzien van het programma, het aandeel sociaal daarin, te realiseren waterareaal, benodigde parkeerplaatsen en groen- en speelvoorzieningen. Er worden daarbij maximaal 60 woningen ontwikkeld. In een beeldkwaliteitsplan is een verkaveling opgenomen, een groen-waterstructuur en een inrichting van overig openbaar gebied¹. Dit vormt de basis voor dit bestemmingsplan.

¹ Beeldkwaliteitsplan Meerzicht Lisse, RROG, 30 april 2019.

Het uitgangspunt voor Meerzicht is dat het gehele gebied tot woongebied wordt getransformeerd, op basis van voornoemd stedenbouwkundig plan van rrog, dat zich kenmerkt door een nieuwe verbinding tussen de Gasstraat en de Kanaalstraat. Hier komt een statige laan met twee-onder-éénkapwoningen. De nieuwe bebouwing aan de Gasstraat sluit aan bij de bestaande bebouwing in de Gasstraat en langs de verlengde Kanaalstraat komen woongebouwen die aansluiten op de schaal en maat van de aanwezige bebouwing langs de Ringvaart. Middenin het gebied komt een kleinschalige dorpse bebouwing die een op zich staand buurtje vormt. Drie nieuwe bouwblokken begeleiden een nieuw binnendoor straatje.

Er worden zoals aangegeven maximaal 60 woningen gerealiseerd (dit aantal is als maximum vastgelegd in de regels). Er is sprake van grondgebonden woningen; daarbij wordt gevarieerd in woningtypen; er komen rijwoningen, twee-onder-één kappers, 'Bebowoningen' (beneden en bovenwoning) en een vrijstaande woning. De verschillende woningtypen komen verspreid en gemengd over het gebied voor; er worden ten minste 18 woningen als sociale koopwoning uitgevoerd en ten minste 7 als bereikbare woning. Daarmee wordt voldaan aan het beleid van de gemeente (30% sociaal, 12% bereikbaar). Zie afbeelding op deze pagina voor de ligging en de indeling van de diverse woningtypen. De bouwhoogte bedraagt twee bouwlagen plus kap. Er komen op verschillende plaatsen, met name op de hoekpunten, accenten door een woning met een tweezijdige oriëntatie te realiseren en/of een waardevolle boom te plaatsen.



Stedenbouwkundig plan, ontwerp rrog

De gemeentelijke parkeernorm wordt gehanteerd uitgaande van het gemeente parkeerbeleid (Beleidsregel Parkeernormen Lisse 2019), uitgaande gebiedstype matig stedelijk, rest bebouwde kom (gemiddeld cijfer).

Dit leidt uitgaande van het programma zoals dat nu is voorzien tot een parkeervraag van in totaal 115,7 parkeerplaatsen. Er worden 30,6 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en 85 in het openbaar gebied, waarmee voldaan wordt aan de vraag, zie navolgende tabel:

Parkeervraag Woningtype	Parkeernorm per woning			Aantal woningen	Aantal parkeerplaatsen
	Min	Max	Gemiddelde (= parkeernorm Lisse)		
Koop, vrijstaand	1,8	2,6	2,2	1	2,2
Twee-onder-één-kap	1,7	2,5	2,1	19	39,9
Koop, tussen/hoek	1,5	2,3	1,9	22	41,8
Koop etage goedkoop	1,2	2,0	1,6	18	28,8
Vervallen bestaand parkeerterrein					3
Totaal				60	115,7

Parkeercapaciteit incl. correctie	Parkeervoorziening		Aantal woningen	Aantal parkeerplaatsen
	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal		
Openbaar parkeren	85	85		85
Vrijstaande woning, garage dubbele oprit	3	1,7/woning	1	1,7
Twee-onder-één-kap, enkele oprit zonder garage	1	0,8/woning	12	9,6
Koop, tussen/hoek, dubbele oprit zonder garage	2	1,7/woning	9	15,3
Uitbreiding bestaand parkeren speelterrein Gasstraat	4	4		4
Totaal				115,6

Bron: CROW publicatie 317, categorie matig stedelijk, rest bebouwde kom (conform nieuwe beleidsregel Lisse)

De wegen worden verkeersveilig ingericht met een 30km/h regime. Ontsluiting vindt plaats via de Gasstraat en vervolgens Grevelingen/Narcissenstraat/Geraniumstraat. De effecten van het plan op de verkeerssituatie in en om het plangebied is onderzocht; dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan². Het gaat in feite om een update van een onderzoek uit 2015. Er zijn geen ontwikkelingen geweest in de omgeving die het aannemelijk maken dat de tellingen uit 2015 niet meer representatief zijn voor deze omgeving. Het uitvoeren van nieuwe tellingen is daarom niet nodig geacht. Voor het bepalen van de spitspercentages van de werkdagemaalintensiteit worden de resultaten uit het onderzoek van 2015 overgenomen.

Uit die tellingen bleek dat:

- in de twee-uurs ochtendspits (7-9 uur) rijdt maximaal 15% van de werkdagemaalintensiteit;
- in de twee-uurs avondspits (16-18 uur) rijdt maximaal 17% van de werkdagemaalintensiteit.
- tijdens het drukste uur van de twee-uurs spits rijdt circa 55% van het totaal

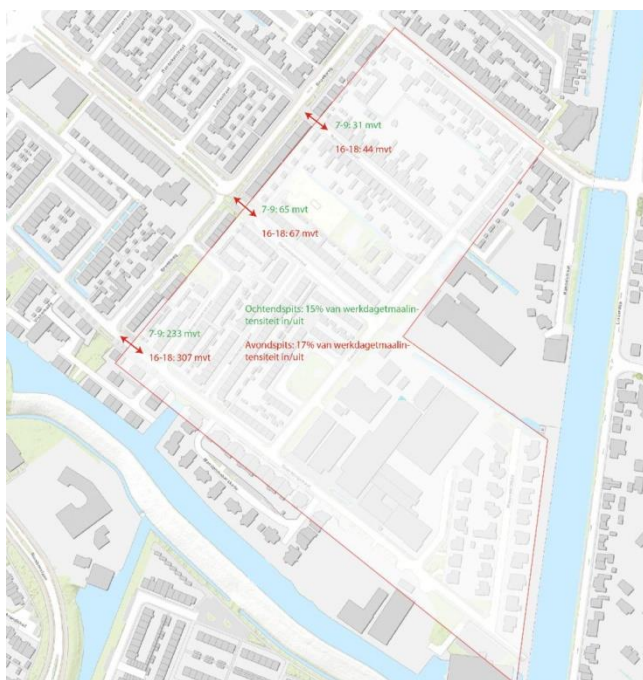
Op basis van tellingen bedraagt de werkdagemaalintensiteit wijk in/uit circa 2.500 motorvoertuigen, volgens de kencijfers zou dit maximaal 4000 zijn. De infrastructuur (erftoegangswegen met gemengd verkeer) kunnen volgens het CROW 2000 tot 5000 mvt/etm verwerken. De infrastructuur heeft daarmee dus voldoende capaciteit voor de theoretische hoeveelheid verkeer in de wijk.

² Actualisatie verkeersonderzoek Nieuw Meerzicht in Lisse, Sweco, 3 december 2018.

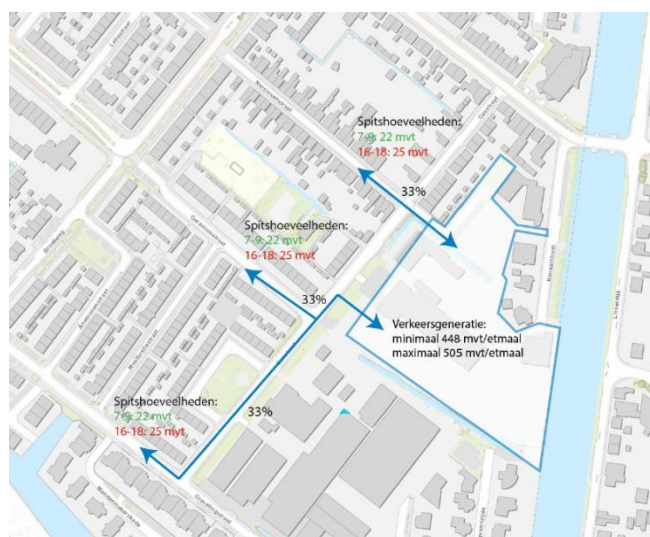
Extra verkeer na de uitbreiding van de wijk, uitgaande van de toevoeging van 60 woningen, komt neer op minimaal 448 motorvoertuigen per etmaal.

- Totaal wijk in/uit ochtendspits (7-9 uur) = 67 motorvoertuigen.
- Totaal wijk in/uit avondspits (16-18 uur) = 76 motorvoertuigen

Dit is gebaseerd op de CROW Kencijfers Parkeren en Verkeersgeneratie (CROW publicatie 317, sterk stedelijk, categorie rest bebouwde kom). Tijdens het drukste uur van de spits rijdt 55% van de twee-uurs spits. Dit zijn naar boven afgerond vijftig auto's in een uur die de wijk verlaten over de drie toegangswegen (Grevelingstraat, Geraniumstraat, Narcissenstraat). Voor het totaal komt het neer op minder dan 1 motorvoertuig per minuut extra. In praktijk verdeeld het extra verkeer zich evenredig over de toegangswegen, zie navolgende afbeelding. Dit leidt daarom niet tot problemen in verkeersveiligheid en afwikkelingsproblemen. Voor fietsverkeer wordt een verbinding gemaakt naar de Kanaalstraat langs de Ringvaart.



Indicatie huidige verkeersstroom tijdens ochtend- en avondspits



Indicatie extra verkeersstroom tijdens ochtend- en avondspits

Verder blijven de bestaande watergangen zoveel mogelijk behouden en wordt nieuw water gegraven (één watergang bij de Gasstraat wordt gedempt). Bestaande watergangen vormen samen met een nieuwe watergang langs de Gasstraat een samenhangende structuur die ingezet wordt als openbare ruimte voor de woonomgeving. Deze waterstructuur dient vanwege een eis van het Hoogheemraadschap van Rijnland ruimte te bieden aan circa 1.800 m² extra waterberging voor geheel Meerzicht; in het plandeel dat nu voorligt (Mielooterrein en gasfabriek) dient er 400 m² extra wateroppervlak te komen. Er is reeds aanwezig 925 m² water; hier komt 597 m² bij (zie afbeelding hierna). Het extra water dient ook om de waterhuishouding van geheel Meerzicht te verbeteren en is vastgelegd middels een bestuurlijke afspraak met het Hoogheemraadschap van Rijnland.



Nieuwe watergang 1542 m²

Waterstructuur nieuwe situatie

De waterstructuur wordt gebaseerd op koppeling met bestaande duikerverbinding hoek Gasstraat / Narcissenstraat. Er worden natuurvriendelijke oevers aan minimaal één zijde toegepast. De minimale eisen in het HIOR en de gemeentelijke bomennorm zijn leidend voor de inrichting van de openbare ruimte.

De grotere groenplekken zijn op twee plaatsen aan de randen gesitueerd. Aan de oostzijde langs de Ringvaart, en aan de westzijde langs de Gasstraat. Hierdoor is er geen sprake van 'versnipperd' groen en wordt het groen verbonden aan bestaand/opgewaardeerd water. De Ringvaart aan de oostzijde geeft door de groene begeleiding, het brede water en de lintbebouwing aan de overzijde kwaliteit aan het gebied. De bestaande oudere panden dragen daar ook zeker aan bij. Er is nu een relatie tussen het nieuwe woongebied en de kwaliteiten langs de Ringvaart. Het doorzetten van de groenstructuur langs de Ringvaart met bomen en de laanbeplanting van de Gasstraat naar Ringvaart versterken dit. Er komt hier ook een speelplek.

Langs de Gasstraat ontstaat het gewenste groene beeld, door het water op te waarderen en aan twee zijden te voorzien van een groen talud. De openbare ruimte krijgt kwaliteit en karakter door de aanwezigheid van groene heestervakken en bomen. Er komen verschillende typen bomen zoals, laanbomen, solitaire bomen, kleinere bloeiende bomen en bomen die staan langs de waterkant.



Groenstructuur nieuwe situatie

Over het hele gebied wordt 3% gereserveerd voor speelvoorzieningen.

In een beeldkwaliteitsplan³ is verdere uitwerking gegevens aan een zorgvuldige stedenbouwkundige, landschappelijke inpassing en worden criteria geformuleerd op het gebied van welstand. Dit beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Stedenbouwkundig uitgangspunt in het beeldkwaliteitsplan is dat er vier zones worden onderscheiden: de Gasstraat, de kade woningen aan de Ringvaart, een Statige Laan en een woonbuurtje middenin. De laatste twee krijgen hun eigen identiteit; de eerste twee sluiten aan om de omliggende bebouwing. Daarbij krijgen de woningen op de hoeken, bij de entrees van de buurt en aan de entree van Middenstraat een tweezijdige oriëntatie waarmee de entree geaccentueerd wordt.

In het beeldkwaliteitsplan staan vervolgens enkele uitgangspunten t.a.v. de architectuur. Zo dienen de woningen aan de Gasstraat zoals aangegeven aan te sluiten bij de bebouwing ertegenover en zal dus elementen uit de Nederlandse Wederopbouwarchitectuur dienen te bevatten. De woningen in de middenwoonbuurt zullen ook klassieke

³ Beeldkwaliteitsplan Meerzicht Lisse, RROG, 30 april 2019.

elementen krijgen in een rustige maar gedifferentieerde kleurstelling. In de Statige Laan wordt dit voortgezet maar wordt het beeld verrijkt door extra elementen toe te voegen. Langs de Ringvaart komen statige woningen die de historische woningen ten noorden en de meer recente woningen ten zuiden verbinden.



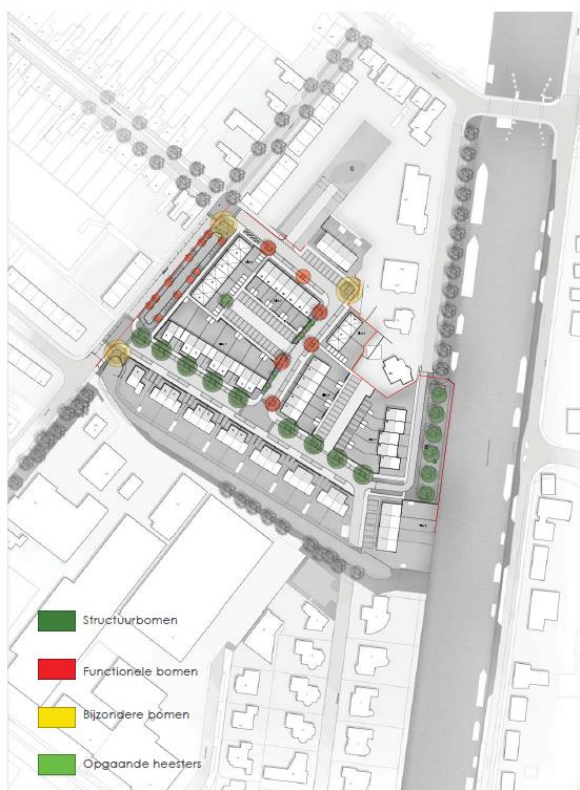
Zonering volgens beeldkwaliteitsplan (links) en plaatsen met tweezijdige oriëntatie

Er wordt onderscheid gemaakt in 7 soorten erfscheidingen die sterk bepalend zijn voor de kwaliteit en uitstraling van de wijk. De bergingen in de privétuinen die niet grenzen aan de representatieve zijde van de openbare ruimte, dienen uitgevoerd te worden in het hout met een antraciete kleur en plat dak. De bergingen die grenzen aan een representatieve zijde van het openbaar gebied dienen een hoogwaardige architectonische uitstraling te krijgen.

Het beeld van de oevers van de privé kavels vormt een belangrijk onderdeel van de kwaliteit in het plangebied. Het is essentieel dat deze oevers, direct bij realisatie van de woningen worden aangelegd. Voor alle woningen aan het water dient een uniforme houten oeveroplossing te worden aangelegd. Het is niet toegestaan gebouwde vormen van oevers door te laten steken over de beschoeiing boven of in het water. De taluds bij de woningen worden ingepland met groenblijvende heesters. (zie profiel) Langs de Gasstraat komt een lage houten beschoeiing.

De structuurbomen dienen de laanstructuur aan te geven. De bomen vormen een eenheid in de gehele buurt en zijn herkenbaar voor de locatie. Ze vormen de samenhang binnen het beplantingsconcept. De structuurbomen die aansluiten op een bestaande structuur dienen van hetzelfde soort te zijn. De nieuwe structuur langs de 2^e kapwoningen mag afwijkend zijn. De functionele bomen sluiten qua soort aan op de aangegeven locatie. Bij het water valt te denken aan knotbomen en in de straten aan opgaande, smalle bomen. De bijzondere bomen dienen herkenbaar te zijn in het plan. Dit kan door een bijzondere (herfst) kleur of bloeiwijze. Daarnaast is een 1e grootte

boom gewenst. Mits het technisch haalbaar is. De heesters dienen opgaand en smal te zijn. De heesters hebben een bijzondere (herfst) kleur of bloeiwijze. De heesters dienen een wisselde bloeitijd en of kleur te hebben, zodat het jaarrond een ander beeld geeft in de wijk.



Beplantingsopzet

In dit bestemmingsplan heeft het structurele Groen de bestemming Groen gekregen (groen mag overigens ook binnen de Verkeer-verblijfsbestemming worden gerealiseerd). De woningen mogen worden gerealiseerd binnen de bouwvlakken, waarbij het genoemde aantal van 60 als maximaal geldt. Een maximale goot- en bouwhoogte is tevens opgenomen. Voor de woningen type E is een aanduiding 'bijgebouw' opgenomen, zodat de hier gedachte aan-/uitbouwen, die niet geheel voldoen aan de erfbouwingsregeling zoals opgenomen in dit bestemmingsplan (en ook vergunningsvrij niet mogelijk zijn) toch kunnen worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen die in de voortuinen gerealiseerd worden zijn van een overeenkomstige aanduiding voorzien, zodat geregeld kan worden dat deze ook gerealiseerd moeten worden en in stand moeten worden gehouden. De verplichting voor een parkeerplaats (één bij een twee-onder-één kapper, twee bij de woningen aan de Ringvaart en twee bij de vrijstaande woning) geldt voor de aangrenzende woning. Het is dus niet zo dat als er bij één woning niet voldaan wordt aan de parkeereis, dat dan andere woningen waar wel parkeervakken zijn, daardoor ook in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Het structurele water heeft de bestemming Water gekregen en het verblijfsgebied (waaronder begrepen de openbare parkeerplaatsen en de wegen/straten) de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. Het bestemmingsplan biedt zodoende in combinatie met het beeldkwaliteitsplan het kader op basis waarvan een nieuwe woonwijk kan

worden gerealiseerd in de plaats van een verouderd bedrijventerrein. Hiermee is sprake van goede ruimtelijke ordening. Tevens is een bezonningsstudie⁴ uitgevoerd. Het bestemmingsplan leidt niet tot onevenredige schaduwwerking op bestaande percelen. Wel is sprake van enige schaduwwerking op enkele percelen als gevolg van het bestemmingsplan. Dit is met name in het voor- en najaar 's het geval, en alleen in de middaguren. In een enkel geval ontstaat er ook een kleine toename van schaduw in de zomer op enig moment in de avond. Er treedt daarmee een klein negatief effect op. Wanneer de bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan worden benut is de toename van slagschaduw op omliggende percelen beperkt. Dit betreft dit een zodanig klein negatief effect dat er geen verslechtering van het woon- en leefklimaat ontstaat.

In navolgende hoofdstukken wordt aangetoond dat het initiatief tevens past binnen beleid van diverse overheden evenals wet- en regelgeving op het gebied van milieu- en omgevingsrecht.

⁴ Schaduwstudie Meerzicht Lisse, Floris visualisaties, 2019.

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 ten aanzien van waterbeheer en veiligheid speelt een rol.

Provinciaal en gemeentelijk beleid en het beleid van het hoogheemraadschap 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 hoogheemraadschap 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 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Deze visie heeft als doel een concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig Nederland tot en in 2040 te realiseren en is in 2012 vastgesteld. 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.

Het laatste belang, zorgvuldige afweging, is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De regeling komt er op neer dat van bepaalde ontwikkelingen nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van

vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Beoordeling en conclusie

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Gelet hierop is het plangebied gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en gelet op de omvang van de ontwikkeling, wordt deze als stedelijke ontwikkeling aangemerkt. Er dient daarom getoetst te worden aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Deze toets is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd⁵. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het Bro.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

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

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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toege-

⁵ Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking, SAB, 15 november 2018.

voegd) 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:

- Rijksvaarwegen;
- 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).

Beoordeling en conclusie

In het Barro zijn geen regels opgenomen die indirect van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Er zijn geen rijksbelangen in het geding. De behoefte wordt in navolgende paragrafen aangetoond. Het plan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019)

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn er operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

De Omgevingsvisie omvat de volgende wettelijk verplichte plannen:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

De ruimtelijke koers die men wil varen laat zich als volgt omschrijven: een sterk Zuid-Holland is een slim en schoon Zuid-Holland. Er moet ruimte voor ontwikkeling zijn met waarborg kwaliteit. Daarbij zijn zes ambities benoemd:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid sluiten we aan op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

Omgevingskwaliteit is het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Het gaat hier om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Met het oog op de invoering van de Omgevingswet in 2021 wordt dit verder ontwikkeld. De basis hiervoor is gelegd in de volgende onderdelen van 'omgevingskwaliteit':

- Een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken.
- Een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, waarin ook aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. De leefomgevingstoets is agenderend voor verdere beleidsontwikkeling. Hiertoe implementeren we een integrale beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit voor toekomstige kwaliteitsverbetering.
- Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. In de bijlage zijn de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit' opgenomen, behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening.

Om de verschillende waarden en kenmerken te kunnen benoemen en tot hun recht te laten komen, is gekozen voor een ordening in vier lagen:

1. Laag van de ondergrond
2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen
3. Laag van de stedelijke occupatie
4. Laag van de beleving

Op de ruimtelijk kwaliteitskaart ligt Lisse in bestaand stads- en dorpsgebied; op de kaart van cultuur- en natuurlandschappen in het bollenlandschap; binnen de laag van de stedelijke occupatie binnen een dorp.



Ruimtelijke kwaliteitskaart

Relevant zijn voorts de gebiedsprofielen. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau en zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen. Ze bieden een gebiedsspecifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

Drie soorten ruimtelijke ontwikkeling

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.

Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is. Er wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling; inpassing, aanpassing en transformatie.

Handelingskader Ruimtelijke Kwaliteit			
	Categorie 3	Categorie 2	Categorie 1
	Groene ruimte	Specifieke waarde	Bijzondere kwaliteit
Inpassing	ja	na goedkeuring	na goedkeuring
Aanpassing	na goedkeuring	na goedkeuring	nee
Transformatie	na goedkeuring	nee	nee

Beschermingscategorieën

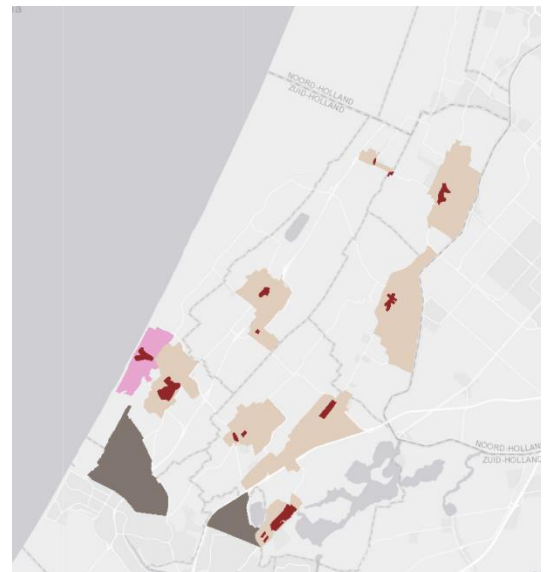
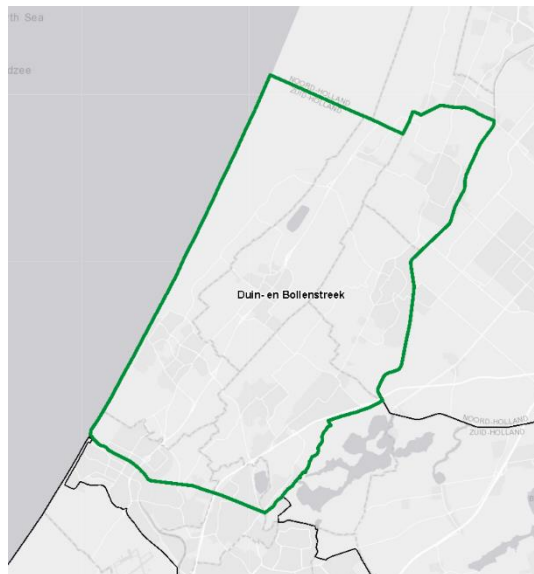
De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. Er wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar ook onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

Beschermingscategorieën

Gebieden met topkwaliteit (beschermingscategorie 1)

Een relatief beperkt aantal gebieden is zo bijzonder, waardevol of kwetsbaar, dat de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de waarden die ze vertegenwoordigen, voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen. Deze gebieden dragen in hoge mate bij aan de identiteit, beleving en biodiversiteit van Zuid-Holland, vormen een tegenhanger van het stedelijk gebied en versterken aldus het onderscheidend karakter van de provincie. Ze leveren bovendien een substantiële bijdrage aan het toeristisch profiel en het leef- en vestigingsklimaat in de provincie.

Lisse ligt in het gebiedsprofiel duin- en bollenstreek, en daarbinnen de aanduiding 'kwaliteit in stads- en dorpsgebied. Aan de planlocatie is geen beschermingscategorie 1 of 2 toegekend.



Uitsneden gebiedsprofiel

De kernen in de Duin- en Bollenstreek zijn allemaal zandnederzettingen. Zij zijn meestal ontstaan uit agrarische nederzettingen op de strandwallen. De meeste dorpen liggen midden op een brede strandwal zodat uitbreiding in alle richtingen mogelijk was, alleen Warmond ligt op een smalle strandwal direct grenzend aan het veenweidegebied. De voormalige lintbebouwing is rond de kerken verdicht tot dorpscentrum. Het centrum bestaat vaak uit een enkel lint langs de doorgaande weg met enkele korte zijstraten.

Ambities

- Elke kern ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op zijn karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap.
- Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp.
- Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de groen- en waterstructuur als onderdeel van het stads- en dorpsontwerp.
- Als herstructurering, transformatie of uitbreiding plaatsvindt in het dorp, dan draagt dit bij aan het in balans brengen van de mix aan woonmilieus.
- De dorpen op de strandwallen niet aan elkaar laten groeien; Sassenheim niet aan de Haarlemmermeerpolder.

Beoordeling

Het plan sluit aan op het dorps karakter van Lisse. Het gaat om herstructurering en draagt bij aan het in balans brengen van de woonmilieu.

Programma Ruimte

In de Omgevingsvisie wordt verwezen naar het Programma Ruimte. Dit is het programma, die de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken beschrijft. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en af spraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet. Het Programma ruimte speelt in onderhavig project een belangrijke rol bij de motivatie van de regionale behoefte aan (extra) woningen.

Woningbehoefteraming

De Zuid-Hollandse Woningbehoefteraming 2016 (WBR2016) is bedoeld als "neutrale" kwantitatieve basis voor het provinciale woningbouwbeleid. Voor elke regio is berekend hoeveel extra woningen er nodig zijn voor het huisvesten van nieuwe huishoudens. Gemeente Lisse is gelegen binnen de regio Holland Rijnland. In deze regio is volgens het WBR2016 in de periode 2015 - 2019 behoefte aan 15.400 nieuwe woningen en in de periode 2020 – 2029 nog eens behoefte aan 13.900 extra woningen. Zie navolgende afbeelding.

Groei van de woningbehoefte per periode per regio, bron: WBR2016

(Sub-)regio	2015-2019	2020-2029	2030-2039
Holland-Rijnland	15.400	13.900	2.300
SG Haaglanden	32.900	45.800	37.200
SR Rotterdam	28.200	29.400	18.100
Midden-Holland	5.600	5.900	2.000
Alblasserwaard/Vhl.	3.000	2.400	0
Drechtsteden	6.400	4.900	1.300
Hoeksche Waard	2.000	1.000	-1.400
Goeree-Overflakkee	900	-200	
ZUID-HOLLAND	94.300	104.200	59.100

Woningbehoefteraming Holland Rijnland Programma Ruimte

Beoordeling en conclusie

Het plan Nieuw Meerzicht geeft invulling aan de woningbehoefte voor de komende tijd. Dit wordt nader uiteengezet in navolgende paragrafen.

3.3.2 Omgevingsverordening (2019)

De Omgevingswet treedt in 2021 in werking. De provincie Zuid-Holland kiest ervoor om in aanloop naar de komst van de Omgevingswet twee belangrijke kerninstrumenten van deze wet – de omgevingsvisie en de omgevingsverordening – op basis van huidig recht vast te stellen. Deze verordening integreert achttien verordeningen met het oog op het vereenvoudigen en harmoniseren van de provinciale regels voor de fysieke leefomgeving.

Het algemene artikel 6.10 is op de gehele provincie van toepassing:

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.
- Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
- Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

In dit hoofdstuk, en in bijlage 9 is ingegaan op de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Dit bestemmingsplan is voorts niet in strijd met de regionale visie voor wonen (zie tevens elders dit hoofdstuk)

Datzelfde geldt voor een aantal andere algemene artikelen, die buiten beschouwing blijven omdat deze niet van toepassing zij (bijvoorbeeld het algemene artikel 6.12 dat een bestemmingsplan bedrijven mag toestaan tot de hoogste mogelijke milieucategorie passend bij de omgeving, of art. 6.18 dat nieuwe agrarische bebouwing aan bepaalde voorwaarden moet voldoen of art. 5.7 dat gaat over de zorg voor stedelijk afvalwater).

Beoordeling en conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de provinciale omgevingsverordening. In Hoofdstuk 2 is gelet op de verordening de ontstaansgeschiedenis beschreven, de kenmerkende structuur en principes, de waarden die nog herkenbaar zijn en de wijze waarop het plan daarbinnen past. Het gaat om een ontwikkeling met een dorpsse identiteit, passend bij de identiteit van Lisse.

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 ontwik-

kelingen 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.

Beoordeling en conclusie

Het plan voorziet in de leniging van een regionale woningbehoefte en past daarmee binnen het Ruimtelijk perspectief.

3.4.2 Regionale structuurvisie Holland Rijnland 2020

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

De gemeenten binnen de regio Holland Rijnland hebben deze visie samen ontwikkeld om gezamenlijk te werken aan de toekomst van de regio. De regio wil op de scharnierplek tussen de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad een gebied zijn waar zij werken aan kwaliteit en waar het goed wonen, werken en recreëren is. De regio Holland Rijnland biedt een woonomgeving met een diversiteit aan woonmilieus in het hart van de Randstad, met woonlocaties als het duingebied bij Noordwijk en de binnenstad van Leiden. Holland Rijnland wil dit kenmerk benutten en verder uitbouwen, zodat de regio een topwoonregio in de Randstad wordt.

Het reserveren van grond voor woningen heeft ruimtelijke prioriteit. De gemeenten in Holland Rijnland:

- bouwen netto 40.000 woningen tot 2020 in de regio;
- realiseren per gemeente 30 procent van de woningbouwopgave in de sociale sector, met uitzondering van Leiden (20 procent) en Katwijk (bestaand stedelijk gebied, 20 tot 30 procent), (met als doel om te voorzien in de regionale behoefte). Voor de gemeenten Alphen aan den Rijn, Rijnwoude en Nieuwkoop gelden de afspraken zoals vastgelegd in de Regionale Woonvisie Rijnstreek;
- maken afspraken over het verplichtend karakter van de taakstelling, sancties bij het niet halen van de taakstelling en prioriteitsstelling bij uitvoering en aanpassingen van het bouwscenario;
- bouwen gedifferentieerde woonmilieus met veel aandacht voor kwaliteit van de leefomgeving. In de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland wordt aangegeven dat behoefte is aan 40.000 extra woningen. Dit is een hoger aantal dan aangegeven in de WBR2016 van provincie Zuid-Holland (zie vorige paragraaf) Aangezien de WBR2016 het meest recente beleidsstuk is, wordt er van uitgegaan dat de aantallen naar beneden zijn bijgesteld.

Beoordeling en conclusie

Het plan voorziet in de leniging van een regionale woningbehoefte; de voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Structuurvisie.

3.4.3 Regionale woonagenda Holland Rijnland (2017)

Druk op de regionale woningmarkt is groot

Holland-Rijnland ligt centraal tussen de belangrijke economische kerngebieden Amsterdam en Den Haag. In zijn analyse voor de provincie Zuid-Holland constateert prof. Tordoir een grote verwevenheid van de Haagse, Leidse en Amsterdamse agglomeraties. Dit zorgt er dan ook voor dat er een stevige druk is op de ruimte in Holland-Rijnland: voor bedrijfsterreinen, kantoren en wonen. De druk blijft hoog omdat het lastig blijkt om in dit deel van de Randstad de woningproductie gelijke tred te laten houden met de behoefteontwikkeling. In de regio Holland-Rijnland blijkt uit de bandbreedte in de behoefteramingen van de provincie dat er meer behoefte is dan enkel vanuit de regio zelf; immers de behoefte volgens de provinciale Bevolkingsprognose (BP) ligt ruim boven het niveau van de Woningbehoefteraming (WBR) die uitgaat van de autonome regionale behoefte. Er is een substantiële behoefte van buiten de regio. De autonome woningbehoefte in de regio is volgens de WBR van de provincie in de periode 2015-2030 30.000 woningen. De druk op de woningmarkt (veel vraag en beperkt aanbod) leidt tot prijsopdrijving van woningen en daarmee verdringing van woningzoekenden. In de RWA van 2014 is vastgesteld dat minimaal 15% van de toevoegingen in de sociale sector moet plaatsvinden. Als we nu op eenzelfde wijze (aan de hand van een trendprognose) de behoefteontwikkeling uitwerken, komen we uit op een vergelijkbare behoefteontwikkeling. Uitgaande van een langjarige trend, groeit de behoefte aan sociale huurwoningen in de regio nog met 4.100 woningen tot 2030. Een belangrijk element is destijds niet meegewogen: het tekort op dit moment. Nu is er namelijk (aanzienlijke) schaarste in de sociale huur. Dit tekort aan sociale huurwoningen is ingeschat op circa 3.000 woningen.

Gelet op voornoemde en andere opgaven maakt de regio de volgende keuzes.

- Keuze 1: Tempoversnelling woningproductie noodzakelijk, zeker voor korte termijn
- Keuze 2: Groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding
- Keuze 3: Een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is
- Keuze 4: Bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt
- Keuze 5: Een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus, centrumstedelijk, suburbaan en dorps / landelijk
- Keuze 6: Groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling
- Keuze 7: Langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren
- Keuze 8: Bereikbaar bouwen
- Keuze 9: Solidariteit

Beoordeling en conclusie

Het plan Nieuw Meerzicht geeft invulling aan de (concept) Woonagenda; er wordt een bijdrage geleverd aan het woningtekort en er worden sociale koopwoningen gerealiseerd alsook een deel in bereikbare sector. Daarnaast wordt ook een deel in de middeldure koop/huursector gerealiseerd. Het resterende deel draagt bij aan de bevordering van de mogelijkheden tot doorstroming. Het gaat voorts om een binnenstedelijke inbreidingslocatie met een dorps karakter. Het plan past zodoende vanwege meerdere redenen in de Woonagenda.

3.4.4 Regionale woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 (2009)

De samenwerkende gemeenten in de regio Holland Rijnland presenteren in de regionale woonvisie hun visie op de gewenste ontwikkelingsrichting van de woningmarkt. Er zijn twaalf afspraken vastgelegd over onder andere woningbouwaantallen en minimale percentages voor sociale woningbouw. Hieronder een samenvatting:

- De samenwerkende gemeenten spannen zich maximaal in om in de periode 2008-2019 in totaal netto 24.240 woningen toe te voegen (gemiddeld ruim 2000 woningen per jaar). Hiermee wordt tevens de overloop van de woningbehoefte vanuit de Haarlemmermeer gefaciliteerd. Het gaat hierbij om de 5.200 woningen die met het Bestuurlijk Platform Zuidvleugel zijn afgesproken;
- In het gezamenlijke gemeentelijke nieuwbouwprogramma tot 2020 wordt een minimumpercentage aan sociale woningen (sociale huurwoningen tot € 647,83 per maand en goedkope koopwoningen) opgenomen (prijsspeil 1 juli 2009). Hierbij handelt Lisse een minimumpercentage van 30%.

Beoordeling en conclusie

Nieuw Meerzicht wordt op de regionale planlijst gezet. Ingevolge een notitie van Stec groep, genaamd Ladder Holland Rijnland, basisonderbouwing plannen wonen (september 2016) draagt het plan dan bij in de leniging van de regionale behoefte.

Het bestemmingsplan draagt bij aan het realiseren van het woonprogramma. Van de maximaal 60 woningen worden er voorts 28% gerealiseerd in het sociale segment, en 11% in de betaalbare sector. Het streven is het aandeel sociale koop in overeenstemming te krijgen met het beleid (30%); mocht dit niet lukken dan worden de ontbrekende woningen afgekocht conform het gemeentelijk vereveningsbeleid (zie verder paragraaf 3.5.5). Zodoende is het bestemmingsplan in overeenstemming met het regionale beleid.

3.4.5 Omgevingsvisie externe veiligheid Holland Rijnland (2008)

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

Beoordeling en conclusie

Zie voor externe veiligheid paragraaf 4.2.6. Hieruit blijkt dat er geen (onacceptabele) risico's ontstaan als gevolg van de planontwikkeling en dat er in zowel de huidige als de nieuwe situatie geen knelpunten zijn. Het plan is zodoende in overeenstemming met de omgevingsvisie externe veiligheid.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Toekomstvisie Lisse 2030

In de toekomstvisie Lisse 2030 geeft de gemeente een richting aan de ontwikkeling van Lisse tot 2030. Deze richting is bepaald aan de hand van trends en ontwikkelingen op verschillende gebieden. De visie die hieruit voortkomt is gefundeerd op een viertal bouwstenen: 'Duurzaamheid', 'Wonen en leefbaarheid', 'Zorg en welzijn' en 'Leren, werken en ondernemen'. De toekomstvisie is vastgesteld op 30 november 2017.

Duurzaamheid

Duurzaam Lisse draagt bij aan een kwalitatieve en ontspannen woonomgeving, gericht op de toekomst. Veel groen in het dorp met projecten als Steenbreek (stenen eruit, planten erin) en ruimte voor innovatieve ideeën. Maar ook alternatieve bronnen van energie, als zonne-energie verdienen de aandacht.

Wonen en leefbaarheid

Er is meer woonruimte nodig voor jongeren en ouderen. Nieuwe woonvormen als bijvoorbeeld generatiewoningen en tiny houses kunnen daarbij mogelijk worden. Vanuit Lisse zijn Amsterdam, Haarlem, Leiden en de Haarlemmermeer goed bereikbaar. Er is aandacht voor de (elektrische) auto, het openbaar vervoer en de (elektrische) fiets, met bijvoorbeeld brede fietspaden en voorzieningen. Een terugkerende wens uit het participatietraject is een park in Lisse, waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten. Dit is een van de plannen die Lisse verder wil uitwerken.

Zorg en welzijn

Het is de ambitie Lisse meer en beter in te richten op ontmoeting. Het inrichten van de leefomgeving en het groen op ontmoeting kan betekenen: meer groene 'ommetjes', uitnodigende zit-, speel-, beweeg- en praatgelegenheden. Er is ruimte voor initiatieven van inwoners en buurten, gericht op het ontmoeten van jong en oud.

Leren, werken en ondernemen

Grenzen tussen werk, zorgen en leren vervagen. Technologische ontwikkelingen waardoor werk minder plaats- en tijdgebonden wordt, spelen hierin een belangrijke rol.

Beoordeling en conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de transformatie van het leegstaande en verouderde Mieloterrein en gasfabriek tot woongebied. De herontwikkeling raakt op verschillende vlakken het gemeentelijke beleid zoals uiteengezet in de Toekomstvisie 2030. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling van in lijn is met de Toekomstvisie Lisse 2030.

3.5.2 Structuurvisie Lisse "Vertalen, verbinden en versterken"

De Structuurvisie is een ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie (zie boven).

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 omliggende 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 ook 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 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 nulredenwoningen (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 zoals opgenomen in de voormalige streekplancontour 2003 (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.

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan draagt bij de woningopgave voor Lisse. Er is sprake van intensief gebruik van bestaand stedelijk gebied. Verder wordt een deel van het bedrijventerrein als zodanig beëindigd; de woonfunctie komt centraal te staan. Er wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd en ook de wateropgave is verankerd in het plan. Het bestemmingsplan draagt zodoende bij aan het uitvoeren van de toekomstvisie en de structuurvisie.

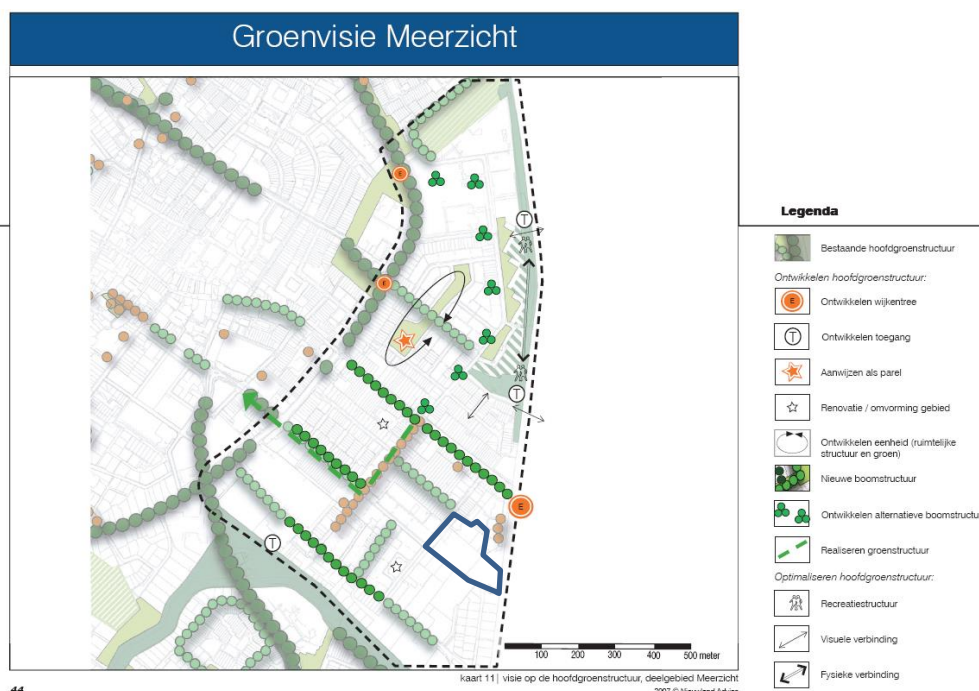
3.5.3 De Groenatlas van Lisse (2007)

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



Groenvisie Meerzicht

Bomenbeleidsplan

Daarnaast is op 28 mei 2014 het Bomenbeleidsplan vastgesteld. In het Bomenbeleidsplan is opgenomen dat binnen de gemeente Lisse een boomnorm per inwoner geldt. Op basis van de boomnorm wordt vastgesteld, hoeveel waardevolle bomen, structuurbomen en functionele bomen bij de realisatie van een nieuwbouwproject moeten worden gerealiseerd.

Lijst van waardevolle bomen

Op 22 december 2015 heeft het college in de Bomenverordening een lijst van waardevolle bomen, structuurbomen en functionele bomen vastgesteld. Deze indeling wordt weergegeven op onderstaande bomenkaart. Uitsluitend voor waardevolle bomen geldt een verplichting tot de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de kap. Voor de overige typen bomen is een omgevingsaanvraag niet nodig.

– Waardevolle bomen

Deze bomen vormen de 'top' van het bomenbestand. Ze zijn waardevol voor de beleving van mensen, omdat ze een belangrijke cultuurhistorische of esthetische waarde vertegenwoordigen. Ook monumentale bomen vallen hieronder.

– Structuurbomen

Bij structuurbomen gaat het vooral om de (esthetische) waarde die ze met elkaar, als lijn of vlak, vertegenwoordigen. Ze zijn belangrijk voor de verkeersgeleiding, accentuering van bepaalde bebouwing of landschapselementen, of vormen een corridor voor natuur.

– Functionele bomen

Deze bomen vormen de aankleding van een wijk of gebied en vervullen daarmee hun functie. Ze zijn vooral van belang voor het welbevinden van mensen die er wonen of recreëren. Ze hebben een positieve invloed op de gezondheid en sociale veiligheid, en op het plaatselijke klimaat en de luchtkwaliteit.



Uitsnede waardevolle bomenkaart

Beoordeling en conclusie

Groennorm

Binnen het Handboek Inrichting openbare Ruimte (HIOR) is een groenpercentage van 75m² per woning opgenomen.

In het plangebied is 1.675m²/60 woningen= 28m² groen/woning opgenomen.

In het plangebied is 1.542m²/60 woningen= 26m² water/woning opgenomen.

In totaal 28 + 26 = **55m²** groen en water per woning

Met bovenstaande realisatie wordt niet voldaan aan de normering, maar verdere optimalisering is niet haalbaar. Bovendien moet de groennorm op wijkniveau worden beschouwd. Met name grotere groengebieden zoals parken of groenstroken met een buurt-/wijkfunctie hebben een belangrijke bijdrage aan het behalen van de normstelling op wijkniveau. Kleinere inbreidingsplannen zoals Nieuw Meerzicht kunnen daarom normaliter niet zelfstandig aan de groennorm voldoen.

Bomennorm

Het plan omvat 35 bomen, t.o.v. een norm van 36. Deze norm wordt berekend op basis van het aantal woningen. Dit betekent dat er 36 bomen (24 functioneel+10 structuur+2 waardevol⁶). Gerealiseerd worden 35 bomen (17 functioneel+15 structureel en +3 waardevol). Er worden dus 7 functionele bomen te weinig gerealiseerd maar 5 structuurbomen en 1 waardevolle boom teveel. Er is dus een tekort van 1 boom, maar wel vindt realisatie van bomen plaats van een hogere categorie (hogere kwaliteit). Het gaat dus om een minimale afwijking van de bomennorm, maar het tekort wordt kwalitatief gecompenseerd omdat er komen meer structuurbomen en waardevolle bomen als nodig. Onder deze omstandigheden wordt gemotiveerd afgeweken van de bomennorm.



Bomenkaart

⁶ Het bomenbeleidsplan deelt bomen qua status in categorieën: Waardevolle bomen vormen de 'top' van het bomenbestand. Ze zijn waardevol voor de beleving van mensen, omdat ze een belangrijke cultuurhistorische of esthetische waarde vertegenwoordigen. Ook monumentale bomen vallen hieronder. Bij structuurbomen gaat het vooral om de (esthetische) waarde die ze met elkaar, als lijn of vlak, vertegenwoordigen. Ze zijn belangrijk voor de verkeersgeleiding, accentuering van bepaalde bebouwing of landschapselementen, of vormen een corridor voor natuur. Functionele bomen vormen de aankleding van een wijk of gebied, en vervullen daarmee hun functie. Ze zijn vooral van belang voor het welbevinden van mensen die er wonen of recreëren. Ze hebben een positieve invloed op de gezondheid en sociale veiligheid, en op het plaatselijke klimaat en de luchtkwaliteit.

3.5.4 *Goed wonen op Lis*

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

De drie gemeenten hebben hun gezamenlijk woonbeleid vastgelegd in een regionale woonvisie.

Regionale woonvisie Bollen – 3

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

Beschikbaarheid voor middeninkomens

In de Bollen-3 is weinig woningaanbod beschikbaar voor huishoudens met een middeninkomen, (inkomen tussen € 34.911 ,en € 44.675). Deze groep huishoudens komt niet, meer in aanmerking voor een huurwoning in de sociale huursector. Huurwoningen in de geliberaliseerde sector (vanaf € 710 tot circa € 900, prijspeil 2015) en goedkope koopwoningen tot circa € 198.000 zijn voor deze huishoudens nog haalbaar. Maar dit aanbod is beperkt beschikbaar. De aanwezigheid van dit aanbod kan ook een bijdrage leveren aan de doorstroming, namelijk voor sociale huurders die een inkomensstijging mee gaan maken of al hebben meegemaakt. Er is een verschil in de koopprijs die voor de middeninkomens haalbaar is en de maximale hypotheekruimte. De 'instapprijs' van een eengezinswoning in de regio bedraagt circa € 180.000 à € 190.000 (koopprijs goedkoopste courante eengezinswoning). Onder deze prijs zijn er geen courante koopwoningen te vinden. Hiervoor is een inkomen nodig van minimaal € 44.675 (bron: Rabobank 2015). Juist in de categorie tussen € 145.000 en € 198.000 is daarom aanvullend aanbod nodig, voor de middeninkomens.

De ambitie van de Bollen – 3 luidt als volgt: *“De Bollen-3 wil een sterke woonregio zijn en voor iedere doelgroep passend woningaanbod bieden. We vergroten het aanbod voor huishoudens met een middeninkomen. Dit zijn huishoudens met een inkomen tussen € 34.911 ,en € 44.675. Nevendoel is het vergroten van de doorstroming uit de sociale huursector.”*

Nieuwbouw

Ten aanzien van nieuwbouw wordt door de Bollen – 3 gekeken naar kwantitatieve- en het kwalitatieve programma nieuwbouw. Voor het kwantitatieve programma nieuwbouw wordt de Woningbehoefteraming (WBR) van de provincie gehanteerd. In de regionale woonvisie is uitgegaan van de WBR 2013. Inmiddels is de WBR geactualiseerd. Zie hiervoor onder de paragraaf provinciaal beleid.

In de regio Holland-Rijnland neemt de woningbehoefte in 2020 – 2029 in vergelijking met de woningbehoefte in 2015 – 2019 af, maar blijft aanwezig. Eén van de conclusies uit de WBR is ,dat het woningaanbod op korte termijn naar verwachting achterblijft bij de berekende behoefte. Ten aanzien van het kwalitatieve programma nieuwbouw stelt de regionale woonvisie het volgende. De Bollen-3 heeft, net als de rest van Nederland, te kampen met een vergrijzende bevolking. Er is sprake van een toename van vooral oudere huishoudens en van één- en tweepersoonshuishoudens.

De woningbehoefte verandert van vooral woningen voor gezinnen naar woningen voor kleinere huishoudens en senioren. Hoewel het merendeel van deze huishoudens al ergens woont, zal in het woningbouwprogramma van de Bollen-3 aandacht moeten, bestaan voor (de betaalbaarheid van) nieuwbouwwoningen voor kleinere huishoudens en de geschiktheid van deze woningen voor ouderen. Bij het bepalen van het kwalitatieve programma is gekeken naar de volgende aspecten: de huidige druk op de woningmarkt (huur en koop), de toekomstige vraagontwikkeling en gewenste aanvullingen op het karakter van de kernen. Dit laatste wordt in de lokale woonvisies bepaald.

De woningmarktkansen zijn als volgt:

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

3.5.5 Lokale woonvisie; woonvisie Lisse 2015 – 2020

In de lokale woonvisie, onderdeel van de in de voorgaande paragraaf besproken woonvisie worden drie speerpunten nader uitgewerkt. Het betreft de volgende speerpunten:

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

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

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

Bij nieuwbouw wordt gelet op de doelstellingen het volgende schema gehanteerd.

Categorie	Aandeel van het bouwprogramma
Sociale huur	≥ 15%
Goedkope koop (tot € 187.000)	≥ 15%
Betaalbare koop (187.000-250.000)	≥ 15%
Midden en hoger segment	≤ 55%
Doelgroep	
Ouderenwoningen	110 woningen

Beoordeling en conclusie

Dit plan geeft invulling aan de woonvisie omdat het aanbod betaalbare woningen wordt vergroot en meer in het algemeen voorzien wordt in de behoefte aan woningen, hetgeen de mogelijkheden voor doorstroming gunstig beïnvloedt.

Ook wordt ingespeeld op de gewenste categorieën. Zoals aangegeven in hoofdstuk 2, wordt 30% in de sociale (koop)sector gerealiseerd en 11% in het segment betaalbare koop; gestreefd wordt naar 30% sociale koop. Indien dit niet (financieel) niet mogelijk is wordt conform het gemeentelijk vereveningsbeleid de ontbrekende woning 'afgekocht'. Dit dient te worden vastgelegd in een ontwikkelovereenkomst en de ontbrekende sociale woning moet zijn gerealiseerd en opgeleverd door een derde partij.

Voor het sociale deel worden v.w.b. de prijsstelling een bedrag van € 198.000,- gehanteerd in plaats van de € 187.000 uit de lokale woonvisie. De reden hiervoor heeft te maken met een intentieovereenkomst met ontwikkelaar die dateert van vóór de woonvisie. Wanneer de nieuwe normen gehanteerd zouden worden, zou dit, mede gezien de plankosten, leiden tot de noodzaak tot een forser stedenbouwkundig pro-

gramma. Het plan zou zich dan niet meer verhouden tot het dorpse karakter dat wordt nagestreefd en bovendien wordt de omgeving dan geconfronteerd met meer en mogelijk hogere woningen, hetgeen gepaard gaat met meer verkeer, verslechtering van de luchtkwaliteit, een hogere parkeerdruk e.d. Om kwalitatieve redenen wordt daarom afgezien van een exacte invulling van de eisen bij nieuwbouw zoals die momenteel gelden. Omgekeerd zou een invulling conform verkavelingsplan volgens de verdeling uit de lokale woonvisie tot een exploitatietekort leiden, waardoor het plan financieel niet uitvoerbaar is. Het bedrijventerrein blijft dan ongebruikt achter en zal steeds verloederen, met alle negatieve gevolgen voor de omgeving van dien.

Ook wordt de onderverdeling sociale koop (15%) – sociale huur (15%) niet gemaakt; alle sociale woningen komen in de koop. Opnieuw is dit een gevolg van het proces en de afspraken op basis waarvan de exploitatie en de verkaveling zijn gebaseerd. Wanneer in de huur zou moeten worden gerealiseerd vereist dit een totaal andere aanpak, alleen al omdat er dan een verhurende partij bij moet worden betrokken, hetgeen tot een niet haalbare exploitatie zou leiden.

Ingevolge wetgeving is afwijken van het beleid onder bijzondere omstandigheden mogelijk. Op basis artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) handelt een bestuursorgaan overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Zoals de Afdeling heeft overwogen (uitspraak van 16 februari 2005, in zaak nr. 200403595/1) dient het bij bijzondere omstandigheden als bedoeld in artikel 4:84 van de Awb te gaan om omstandigheden waarmee bij de totstandkoming van het beleid geen rekening is gehouden en welke daarin derhalve niet is verdisconteerd (ABrV, 23 november 2011, 201100085/1/H1.)

Er zijn samenvattend twee elementen waar aan voldaan moet worden.

1. er moet sprake zijn van bijzondere omstandigheden;
2. handelen conform beleid moet onevenredige nadelige gevolgen met zich brengen.

Zoals hierboven aangegeven, zou handelen conform beleid in dit geval onevenredige nadelen met zich brengen en is bij het opstellen van de lokale woonvisie geen rekening gehouden met de lopende planontwikkeling rondom Meerzicht. Om voornoemde redenen kan in dit geval deels worden afgeweken van de lokale woonvisie.

3.5.6 Richtinggevend Plan Duurzaamheid Lisse 2040

Op 27 oktober 2016 heeft de raad van Lisse een aantal ambities vastgesteld op het gebied van duurzaamheid. Deze zijn uitgewerkt in het Richtinggevend Plan 2040.

De missie luidt dat Lisse toekomstbestendig wil worden door niet langer bij te dragen aan de opwarming van de aarde; we maken verantwoord gebruik van beschikbare hulpbronnen; we koesteren onze natuur en het milieu; we zorgen voor een maatschappij voor iedereen.

De visie luidt: duurzaamheid is een maatschappelijke missie van en voor iedereen. De gemeente heeft beperkte invloed en middelen ter beschikking om veranderingen te bewerkstelligen. De gemeente zet de eigen mogelijkheden met inspiratie, effectief en efficiënt in om Lisse duurzaam te helpen maken.

De strategie die de gemeente hanteert om bovenstaande te bereiken bestaat uit de volgende aspecten:

- De gemeente stimuleert en faciliteert bewoners, bedrijven, bezoekers, maatschappelijke partners, buurtgemeenten, regionale samenwerkingen, om actief te werken aan een duurzame samenleving. Met kennis, met netwerken, met geld waar dat effectief bijdraagt aan onze duurzame doelstellingen.
- De gemeente benut haar verbindingen en relaties waar mogelijk om duurzaamheid bij alle partnerpartijen te bevorderen.
- De gemeentelijke organisatie geeft zelf het goede voorbeeld. De organisatie werkt zelf duurzaam en richt zich bij de uitvoering van reguliere gemeentelijke taken en diensten op duurzaamheid waar dat maar mogelijk is.

Hierbij gelden de ambities dat Lisse energieneutraal in 2040; in 2025 al het maatschappelijk vastgoed energiezuinig is (Label A+) en tenminste 3 objecten (waaronder in ieder geval het gemeentehuis) energieneutraal (NoM). Voorts zijn in 2030 de mobiliteit gerelateerde CO₂-emissies 25% lager dan in 1990 en heeft Lisse een circulaire economie in 2040. Gasloze wijken/ woningen is één van de maatregelen die genoemd worden om de ambities te kunnen halen. Het verwarmen van gebouwen door uit het afvalwater in een rioolstelsel energie terug te winnen door warmtewisselaars is een andere.

Beoordeling en conclusie

De woningen worden gasloos gebouwd en er wordt voldaan aan de eisen die het Bouwbesluit stelt op het gebied van duurzaamheid (EPC, isolatie en dergelijke). Om in te spelen op de ambities die de gemeente Lisse heeft op het gebied van energie en klimaat kunnen kopers opteren voor extra duurzaamheidsmaatregelen aan de woning.

3.5.7 Speelruimtenota

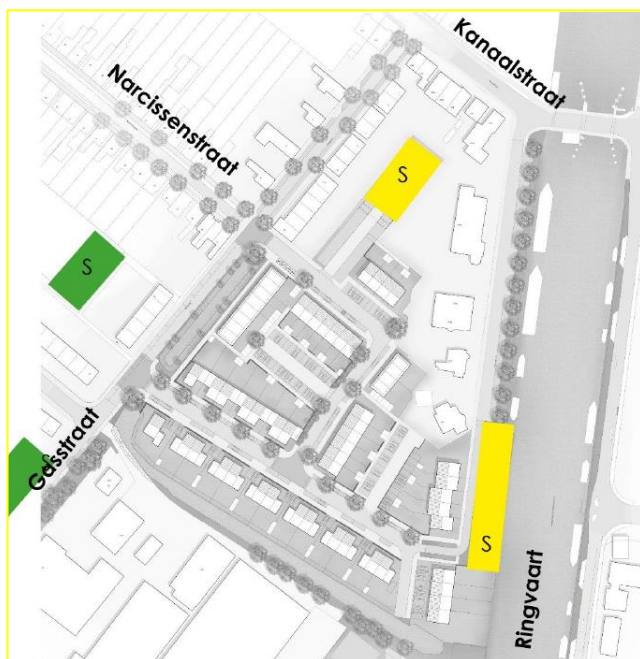
De gemeentelijke speelruimtenota 'recht op vieze knieën' liep officieel tot 1 januari 2013. Eind 2012 heeft de gemeenteraad deze nota geëvalueerd en vastgesteld dat het geldende beleid en de beleidsnota verlengd konden worden. Speerpunten uit deze nota van belang bij herinrichtingen zijn o.a.:

- De gemeente moet bij haar planvorming rekening houden met de landelijke norm. Zo moet de gemeente zich houden aan de minimale speelruimtenorm bij de ontwikkeling van nieuwbouwwijken en herstructureringsgebieden. Dit is 3 % formele speelruimte van het totale oppervlak aan de voor wonen bestemde gebieden. Stoepen en vergelijkbare openbare ruimte worden hierin niet meegeteld. Groenvoorzieningen wel, mits deze in het bestemmingsplan opgenomen zijn als speelruimte.
- Bij locatieontwikkeling moeten projectontwikkelaars bij de opzet van de grondexploitatie in hun aanbidding rekening houden met deze 3 % norm en deze bij voorkeur te integreren in het ontwerp. De kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Beoordeling en conclusie

De ontwerpkeuze voor groene plekken aan de randen brengt met zich mee dat de groenlocatie aan de Ringvaart, de enige nieuwe plek voor spelen, van hoge kwaliteit en veilig moet zijn. Met de realisatie van 575 m² spelen aan de kade wordt formeel voldaan aan de speelnorm (3%). Het spelen van jonge kinderen langs de Ringvaart is vanuit veiligheid echter geen optimale keuze en alleen geschikt voor de oudere kinderen.

De groenstrook langs de Gasstraat is niet geschikt voor spelen. Het grasveld achter Gasstraat 5-13 is op verzoek van omwonenden in gebruik voor spelen. Met een financiële bijdrage verzorgt Timpaan in overleg met de direct omwonenden het opwaarderen van deze speelplek.



Speelplekken

Het verdient aanbeveling om aanvullend in het plangebied enkele knikkerpotjes, hinkstapstenen o.d. op te nemen.

3.5.8 Wmo-nota 2013 - 2016

Om te zorgen dat iedereen mee kan doen is het van belang te zorgen dat zowel de openbare ruimte als openbare voorzieningen toegankelijk zijn. De Gemeente gaat bij (her)inrichting van de openbare ruimte minimaal uit van de Nederlandse norm NEN 1814 en de Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen. Bij projecten van (her)inrichting wordt advies gevraagd aan het gehandicapten platform en omwonenden als het gaat om specifieke woonvoorzieningen en grotere wegconstructies. Indien afgeweken wordt moet dit voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

Beoordeling en conclusie

De herinrichting van de openbare ruimte in het plangebied zal uitgevoerd worden conform de Nederlandse norm NEN 1814 en de Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen.

3.5.9 Nota grondbeleid Lisse 2016-2020

Grondbeleid is een middel om gemeentelijke ambities waar te maken. Met deze Nota Grondbeleid geeft de Gemeente invulling aan het bevorderen van het gewenste ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit, rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten en het beheersen van de risico's van ruimtelijke ontwikkelingen voor de Gemeente. Hoe de Gemeente met grondbeleid wil omgaan is opgenomen in de Nota grondbeleid Lisse 2016-2020.

Uitgangspunt het grondbeleid is dat de Gemeente zogenaamd facilitair grondbeleid voert. Dat wil zeggen dat ontwikkelingen vanuit de markt gestimuleerd worden en de Gemeente niet zelf actief ontwikkelingen initieert. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de wijze dat de Gemeente grondbeleid voert.

3.5.10 Welstandsnota (2015)

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. Het plangebied valt binnen het welstandsvrij gebied maar de regeling die hierbij hoort is in dit geval niet van toepassing aangezien het om een groot herontwikkelingsproject gaat. De welstandsnota bevat geen specifieke welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke specifieke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten vormt indien gewenst een onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met de welstandscommissie.

Beoordeling en conclusie

Voor het plan zijn specifieke criteria, gerelateerd aan de ontwikkeling worden opgesteld (beeldkwaliteitsplan, als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan). Na reali-

satie van het bouwplan wordt Nieuw Meerzicht welstandsvrij. De welstandsnota kan zodoende geen belemmeringen opwerpen voor uitvoering van het initiatief.

3.5.11 Kruiemelbeleid (2010)

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

Beoordeling en 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.

3.5.12 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. Reclameuitingen 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.

Beoordeling en conclusie

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

3.5.13 Participatienota

Het Lissese bestuur richt zich de komende vier jaar vooral op de volgende twee vormen van participatie:

1. burgerparticipatie: '*(...) De besluitvorming in college en raad zal op een zodanige manier worden ingericht dat (organisaties van) burgers van de oorsprong invloed kunnen hebben op de planvorming van de gemeente (...)*' en
2. gemeentelijke participatie bij burgerinitiatieven/overheidsparticipatie: '*(...) vanuit de gemeente ruimte en ondersteuning (wordt ge-) geven aan initiatieven vanuit de lokale samenleving (...)*

De participatienota is een uitwerking van 'Koers op participatie'. De nota, die breed gedragen en uitgezet is in de organisatie, biedt goede handvatten voor het op korte termijn vormgeven van participatie (samenspraak en inspraak).

Er worden drie doelen van participatie onderscheiden:

1. Participatie vergroot het vertrouwen van de burger in de overheid
2. Participatie leidt tot een breed draagvlak voor initiatieven, beleid en besluiten
3. Participatie draagt bij aan de kwaliteit van beleid (-svorming) en besluitvorming

Het ruimtelijk project Meerzicht wordt als één van de onderwerpen gezien dat zich leent voor participatie. Zie verder paragraaf 6.2; het plan Meerzicht en de procedures eromheen voldoen aan de participatienota; onder meer is er een participatieplan opgesteld en een klankbordgroep waar regelmatig overleg mee is geweest en zal plaatsvinden.

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 erop gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgeving door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 *Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)*

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 in activiteiten die zijn benoemd is genoemd in de Dlijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft.

Beoordeling en conclusie

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. In een aanmeldnotitie Nieuw Meerzicht wordt hier verder op ingegaan⁷. Hier zijn tevens cumulatieve effecten meegenomen v.w.b. stikstof en geluid. 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. Er wordt een beoordelingsbesluit genomen waarin dit bevestigd wordt. De omgevingsdienst West-Holland is hiertoe gemandateerd. Het besluit wordt als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

4.2.2 *Bedrijven en milieuzonering*

Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging tussen bedrijvigheid enerzijds en gevoelige functies met betrekking tot de hinderaspecten 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.

⁷ Aanmeldnotitie M.E.R. Nieuw Meerzicht, SAB, 18 oktober 2019.

Nieuwe situatie Nieuw Meerzicht

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

1. past de nieuwe functie in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (woningen) worden hinder en gevaar voorkomen (anders gezegd, er kan een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen worden gegarandeerd) en wordt het bedrijven mogelijk binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen/ de bedrijfsvoering uit te oefenen. Dit heet milieuzonering.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, dienstverlening, horeca en/of kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Beoordeling

Meerzicht Lisse is als gemengd gebied te typeren. Er komen naast woningen diverse kleine en grote bedrijven voor, dienstverlening (tandartsenpraktijk) en detailhandel (bouwmarkt, verkoop van auto's, scooters, drukkerijmaterialen e.d.). Voorts grenzen de Lisserdijk en de Kanaalstraat aan het gebied, welke als hoofdinfrastructuur van Lisse fungeren. Ook in de toekomst zal het gebied alleen al gelet op die omstandigheid, sprake zijn van een gemengd gebied. Daar komt bij, dat voorzienbaar is dat niet alle bedrijfspercelen binnen de planperiode beëindigd en herontwikkeld zullen worden. Dit hoeft niet in strijd te zijn met de wens te komen tot herontwikkeling van het gebied, omdat het Masterplan zo is opgesteld dat een ruimtelijk evenwichtige herontwikkeling ook mogelijk is indien dat niet alle bedrijfspercelen omvat. Er zal dus -ondanks een geleidelijke transitie naar overwegend woongebied- binnen de planperiode qua functieopbouw sprake blijven van een gemengd gebied. In navolgende tabel zijn de bedrijven in de omgeving weergegeven alsmede de afstand die op basis van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering tot woningen zou moeten worden aangehouden.

Dossiernummer	Naam	Globale locatie	Locatieadres	Instantie	Status	Milieuwettelijk kader	Hoofd CBI code	Hoofd CBI omschrijving	Milieuzone	gewenste afstand
032519	NITwiga	Gasstraat 19A te LISSE	Gasstraat 19 A , 2161WB LISSE	Lisse	Actief	Type B	293	Elektrotechnische industrie n.e.g.	Categorie 2	30
032521	Automagic	Gasstraat 19B te LISSE	Gasstraat 19 B , 2161WB LISSE	Lisse	Actief	Type A	451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	Categorie 2	30
032523	CustoMike	Gasstraat 19B te LISSE	Gasstraat 19 B , 2161WB LISSE	Lisse	Actief	Type B	45204.C	Autospultrichingen	Categorie 3.1	50
032524	Profiel B.V.	Gasstraat 21 en Grevelingstraat 71 te LISSE	Gasstraat 21 , 2161WB LISSE	Lisse	Actief	Type B	162.0	Timmerwerf fabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	Categorie 3.2	100
032545		Grevelingstraat 62 te LISSE	Grevelingstraat 62 , 2161WG LISSE	Lisse		braakliggend				
032553	Car Savers	Grevelingstraat 69 te LISSE	Grevelingstraat 69 , 2161WE LISSE	Lisse	Actief	Type B	451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	Categorie 2	30
032554	Bandencentrum Bollenstreek	Grevelingstraat 69 te LISSE	Grevelingstraat 69 , 2161WE LISSE	Lisse	Actief	Type B	451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	Categorie 2	30
032557	Aangepenbrug's Mandenmakerij en Rotan Meubelfabriek	Grevelingstraat 69A te LISSE	Grevelingstraat 69 A , 2161WE LISSE	Lisse	Actief	Type B	162.0	Timmerwerf fabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	Categorie 3.2	100
032559	Van der Ham Trading	Grevelingstraat 71 te LISSE	Grevelingstraat 71 , 2161WE LISSE	Lisse	Actief	Type B	451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	Categorie 2	30
032560	Handelsonderneming Transmarko B.V.	Grevelingstraat 71 te LISSE	Grevelingstraat 71 , 2161WE LISSE	Lisse	Actief	Type B	466, 469	Overige grth (bedrijfsmeubels, artikelen, vakbenodigdheden e.d.)	Categorie 2	30
032562	Profiel B.V. (opslag)	Grevelingstraat 71 te LISSE	Grevelingstraat 71 , 2161WE LISSE	Lisse	Actief	niet Wm	52109.B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	Categorie 2	30
032563	Dol Timmer- en Bouwbedrijf B.V.	Grevelingstraat 77-79 te LISSE	Grevelingstraat 77 , 2161WE LISSE	Lisse	Actief	Type B	41, 42, 43.3	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	Categorie 2	30
032564	Autobedrijf J. Reijerkerk	Grevelingstraat 73-75 te LISSE	Grevelingstraat 73 , 2161WE LISSE	Lisse	Actief	Type B	451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	Categorie 2	30
032566	Werkplaats Stek Woondiensten	Grevelingstraat 79A te LISSE	Grevelingstraat 79 A , 2161WE LISSE	Lisse	Actief	Type B	41, 42, 43.3	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	Categorie 2	30
032568	Gamma Lisse	Grevelingstraat 81 te LISSE	Grevelingstraat 81 , 2161WE LISSE	Lisse	Actief	Type B	4752	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	Categorie 2	30
032570	Tandheelkundige praktijk Aesthetic Design	Grevelingstraat 83 te LISSE	Grevelingstraat 83 , 2161WE LISSE	Lisse	Actief	Type B	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	Categorie 1	10
032645		Grevelingstraat 60 te LISSE	Grevelingstraat 60 , 2161WG LISSE	Lisse		braakliggend				
033797	Ligvoet Natuursteen B.V.	Grevelingstraat 79A te LISSE	Grevelingstraat 79 A , 2161WE LISSE	Lisse	Actief	Type B	267.1	Natuursteenbewerkingsbedrijven: zonder braken, zeven en drogen	Categorie 3.2	100

Voor de volledigheid: het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid bedrijven op te richten tot maximaal categorie 3 als bedoeld in de bij het bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. De categorie-indeling van deze Staat is evenwel niet te vergelijken met de huidige categorie-indeling uit de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering. Hierbij valt op dat de nadruk is gelegd op het mogelijk maken van industriële bedrijven en groothandelsbedrijven. Dit in lijn met de visie van de gemeente destijds op het bedrijventerrein. Meerzicht functioneerde –van oudsher- als één van de belangrijkste bedrijventerreinen van Lisse en dus kon en mocht er industriële en grootschalige bedrijvigheid plaatsvinden. Ten dele vond dit ook plaats. Een deel daarvan is vertrokken. De nadruk ligt thans op meer op dienstverlening gerichte bedrijvig-

heid. Industrie vindt nauwelijks plaats, en er is maar één groothandelsbedrijf. Het is niet gewenst functies als industrie en groothandel opnieuw toe te staan (bijv. conservenfabrieken, schoenindustrie, steenbrouwerijen, etc.) gelet op de ligging van de percelen ten opzichte van gevoelige functies (wonen). Noch is het waarschijnlijk dat deze functies zich hier nog zullen vestigen. De infrastructuur (hiermee wordt zowel bedoeld de verkeersontsluiting als de schaal van de beschikbare kavels en bebouwing) maken vestiging van dergelijke bedrijven zo goed als onmogelijk.

Afgezien van de wat kleinere ambachtelijke bedrijvigheid worden dergelijke bedrijven dus niet meer toegestaan. Een ander deel van de bedrijven in categorie 3 van de Staat van Inrichtingen behorend bij het vigerend bestemmingsplan vallen op basis van de VNG-lijst onder categorie 2 en zijn dus gewoon mogelijk in het nieuwe bestemmingsplan. Het is bovendien niet reëel dat een dergelijke categorie 3 (vergelijkbaar met categorie 3.1. volgens de huidige Staat van Inrichtingen) nog gerealiseerd kan worden. Zoals aangegeven, sluit de infrastructuur en de kleinschalige verkaveling totaal niet aan op de moderne behoefte van grotere bedrijven in categorie 3. Daarnaast biedt de nieuwe Staat van Bedrijfsactiviteiten een scala aan soorten bedrijvigheid in de categorie 1 en 2, die niet voorkomen in de Staat uit 1987.

Voor een klein deel komt de herontwikkeling gelet op de afstandentabel op vorige pagina binnen de hindercirkel van bedrijven. Autoverkoop automagic, Customike (autoschadeherstel en spuitbedrijf), Liander, NiTwiga (ontwikkeling van elektrische voertuigen en aandrijvingen) en de Gamma. Voor alle bedrijven is het hinderaspect geluid maatgevend. Om een beter beeld te krijgen van de daadwerkelijk geluidbelasting, is een akoestisch onderzoek Industrielawaai uitgevoerd⁸, welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Uit de berekeningen blijkt dat alle bedrijven op de gevels van de nieuwbouwwoningen, met inachtneming van de overeengekomen maatwerkvoorschriften, voldoen aan de standaardgrenswaarden van het Activiteitenbesluit. In het akoestisch onderzoek staat genoemd dat de roldeuren van de bedrijven met geluidproducerende activiteiten gesloten moeten zijn; dit is een maatregel die doorgevoerd wordt. Indien de geluidsbelasting van alle bedrijven op de gevel van enige woning wordt gecumuleerd bedraagt de maximale etmaalwaarde 50 dB /etm. Hiermee is sprake van een akoestisch goed woon- en leefklimaat. De maximale geluidsniveau vormen geen belemmering voor het nieuwbouwplan. Omgekeerd kan geconcludeerd worden, dat omdat alle bedrijven ook in de nieuwe situatie voldoen aan het Activiteitenbesluit, zij zich niet geconfronteerd zullen zien met strengere eisen. Ze worden dus niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

Voor Customike is het aspect geur ook maatgevend. Er is daarom geuronderzoek verricht, dat als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd⁹. De gemeente Lisse heeft geen eigen geurbeleid. De Omgevingsdienst West-Holland heeft aangegeven het geurbeleid van de Provincie Zuid-Holland te willen hanteren.

⁸ Akoestisch onderzoek bouwplan Nieuw Meerzicht vanwege bedrijventerrein Meerzicht, M + P, 6 mei 2019.

⁹ Geuronderzoek Bouwplan Nieuw Meerzicht te Lisse vanwege autoschadeherstelbedrijf CustoMike, M+P, 21 november 2018.

Dit geurbeleid bestaat uit drie beleidsregels die als volgt zijn samen te vatten:

- 1) Het algemene uitgangspunt is het voorkomen van (nieuwe) hinder en verder zetten bedrijven de Beste Beschikbare Technieken in om geurhinder te voorkomen of te beperken.
- 2) Het acceptabele geurhinderniveau wordt vastgesteld en bevindt zich tussen de hindergrens en de ernstige-hindergrens.
- 3) Geurgevoelige objecten worden beschermd tegen niet-acceptabele geurhinder

Acceptabel geurhinderniveau

In navolgende tabel zijn de geurnormen uit het Provinciale geurbeleid samengevat.

geurtype	emissie-uren per jaar	hindergrens	ernstige-hindergrens
$C_{(H=-2)} < 5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$	≥ 3.500	$0,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 98-percentiel	$C_{(H=-2)}$ als 98-percentiel
	< 3.500	$2,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel	$5 \times C_{(H=-2)}$ als 99,99-percentiel
$C_{(H=-2)} \geq 5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$	≥ 3.500	$0,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 98-percentiel	$5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 98-percentiel
	< 3.500	$2,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel	$25 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel

toelichting: $C_{(H=-2)}$ is de geurconcentratie behorende bij een hedonische waarde van -2. Niet elke geur wordt als even hinderlijk ervaren en daarom kunnen de acceptabele hinderniveaus variëren tussen verschillende bedrijfstypen. De hedonische waarde wordt uitgedrukt op een schaal van $H = -4$ (uiterst onaangenaam) tot $H = +4$ (uiterst aangenaam).

Conclusie

Bij CustoMike zijn geen metingen verricht ter bepaling van de hedonische waarde van de geurrelevante stoffen. Daarom zijn de normen voor de hindergrens gehanteerd. Als aan deze strengste normen voldaan wordt, is een acceptabel geurhinderniveau gegarandeerd bij:

- $0,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 98-percentiel
- $2,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel

Uit deze tabel blijkt dat de geurconcentraties bij de bestaande woningen als 98-percentiel maximaal $0,1 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ bedraagt. Bij de nieuwe woningen is dit $0,2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Dit betekent dat met de conservatieve benadering bij alle woningen voldaan wordt aan de hindergrens van $0,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. De hoogst berekende geurconcentratie als 99,99-percentiel is $0,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ bij de bestaande woningen en bij de nieuwbouwlocatie. Bij alle onderzochte woningen wordt dus ook met de gehanteerde conservatieve benadering voldaan aan de hindergrens van $2,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel. De hindergrens voor de concentratie uitgedrukt als 99,99-percentiel wordt nergens bereikt. Doordat hieraan voldaan wordt, is een aanvaardbaar geurhinderniveau gegarandeerd in de situatie met de huidige bedrijfsvoering en de fictieve situatie waarin 12 uur per dag gespoten zou worden.

De $0,5 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ 98 percentiel norm en de $2,5 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ 99,99 percentiel norm worden in het hele plangebied (en dus ook niet ter plaatse van woningen) niet overschreden.

Er daarom sprake van een goed woon- en leefklimaat op het gebied van geur gegarandeerd is en CustoMike niet wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat voor een klein aantal percelen tevens nog een bedrijfsbestemming met milieucategorie 3 geldt die te dicht op woonpercelen ligt. Het gaat hier evenwel om percelen die al jarenlang als achtererven van woningen en een kantoor in gebruik zijn. Het is gezien het huidige gebruik en de beperkte omvang van het deel van het perceel met de bedrijfsbestemming niet reëel dat hier nog een bedrijf gevestigd kan/zal worden.

Het aspect bedrijven en milieuzonering werpt zodoende geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

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.

Beoordeling

In een bodemrapportage van de Omgevingsdienst West-Holland¹⁰ is een opsomming opgenomen van reeds verricht onderzoek en uitgevoerde sanering.

Kanaalstraat 276

- Basisdocument Inventariserend Bodemonderzoek door Grondslag Milieukundige Adviesbureau (rapportkenmerk: 7767, d.d. 22 mei 2003). Uit het basisdocument is gebleken dat op de locatie in het verleden twee ondergrondse tanks waren gesitueerd.
- Verkennend bodemonderzoek door Grondslag Milieukundig Adviesbureau (rapportkenmerk: 7677, d.d. 26 juni 2003). Uitsluitend verdachte deellocaties zijn onderzocht. Uit de resultaten blijkt dat de grond ter plaatse van twee ondergrondse tanks verontreinigd is met olie-gerelateerde producten. Tevens is er asbestverdacht materiaal waargenomen in het opgeboorde materiaal, het materiaal is niet analytisch onderzocht.
- Partijkeuring door Grondslag Milieukundig Adviesbureau (rapportkenmerk: 7767, d.d. 6 juni 2003). Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de betreffende partijgrond 'categorie 1- grond' betreft.
- Milieukundig bodemonderzoek door IDDS (rapportkenmerk: 04116051/WG/rap1, d.d. 7 november 2005). Aanleiding van het onderzoek was de voorgenomen eigendomsoverdracht en de aangetoonde verontreinigingen met olie-gerelateerde producten in de bodem. Ter plaatse van de voormalige benzinetank aan de noordzijde is circa 725m³ grond matig verontreinigd met olie-gerelateerd product. Ter plaatse van de voormalige HBO-tank aan de zuidzijde van het pand is circa 300 m³

¹⁰ Bodemrapportage bestemmingsplan Meerzicht Lisse, Omgevingsdienst West-Holland, 2011.

grond sterk verontreinigd met minerale olie. Rondom het pand is in de grondmengmonsters asbest aangetoond. Het betreft chrysotiel en crocidoliet asbest, welke zowel hecht als niet-hecht gebonden in de bodem aanwezig zijn. Het onderzochte asfalt is teerhoudend. De bovengrond is licht verontreinigd met zink, minerale olie en PAK, matig verontreinigd met koper en nikkel en sterk verontreinigd met chroom en zink. De ondergrond is licht verontreinigd met EOX, cadmium, lood, minerale olie en PAK, matig verontreinigd met zink. Het grondwater is licht verontreinigd met arseen, chroom en xylenen.

Gasstraat 15

- Verkennend bodemonderzoek door BM&E (rapportkenmerk: AA055300589, d.d. februar 1993). De resultaten van dit onderzoek zijn onbekend en Aanvullend bodemonderzoek door Grontmij Zuid-Holland (rapportkenmerk: 94/0393/PALH, d.d. mei 1994). Uit de resultaten blijkt dat de grond plaatselijk licht verontreinigd is met cyanide-totaal. Het grondwater is licht verontreinigd met cyanide-totaal.
- Aanvullend indicatief en ander bodemonderzoek door Tauw Milieu (rapportkenmerk: R3374211.QJ1/MRJ, d.d. oktober 1994). Uit de resultaten blijkt dat de grond licht tot sterk verontreinigd is met PAK en plaatselijk sterk verontreinigd met minerale olie. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met zink. De 375m³ puinlaag is verontreinigd met PAK en moet gesaneerd worden.
- Aanvullend bodemonderzoek en saneringsplan door Heidemij advies (rapportkenmerk: 633/WA95/3963/24682, d.d. oktober 1995). Uit de resultaten blijkt dat de puinlaag verontreinigd is met zink en minerale olie en plaatselijk licht verontreinigd met PAK.
- Evaluatie sanering door Heidemij Advies B.V. (rapportkenmerk: 633/WA96/1452/25738, d.d. april 1996). Op het achter terrein is circa 825m³ verontreinigd met zink en PAK. Ter plaatse van de verontreinigingsspot is de achtergebleven veenlaag nog verontreinigd met minerale olie.
- Een actualiserend bodemonderzoek door IDDS (rapportkenmerk: 07038643/WG/rap1, d.d. 2 mei 2007). Aanleiding was de voorgenomen eigendomsoverdracht en herontwikkeling van de locatie. Het funderingsmateriaal van het parkeerterrein is licht verontreinigd met PAK. Plaatselijk is de bodem licht tot sterk verontreinigd met cyanide. De veenlaag onder de het voormalige sanerings-terrein is licht verontreinigd met minerale olie. In het grondwater is een lichte verontreiniging met arseen. Chroom, nikkel, xylenen, naftaleen en minerale olie aangetoond.

Gasstraat 15-17/Kanaalstraat 276

Verwezen wordt naar het verkennend bodem- en asbestonderzoek door BAM infra (rapportkenmerk: CVE/BB140650/3350784, d.d. 29 april 2014). Uit de resultaten blijkt dat de ondergrond van Gasstraat 15 licht verontreinigd is met zink, kwik, lood, PAK en PCB. Ter plaatse van de ondergrondse tank van Gasstraat 17 is de grond licht verontreinigd met minerale olie. De grond is ook licht verontreinigd met zware metalen, minerale olie, PAK en PCB en matig verontreinigd met lood. Ter plaatse van Kanaalstraat 276 is de ondergrond plaatselijk verontreinigd met zink, kwik, lood, PAK en minerale olie. De bovengrond is licht verontreinigd met zink, lood, minerale olie en PCB. Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel, zink, barium, naftaleen en mo-bybdeen.

Een deel van de watergang ter plaatse van de Gasstraat 15 is onderzocht. Het slib en de vaste bodem kunnen worden ingedeeld in waterbodemklasse A en zijn verspreidbaar op het aangrenzend perceel. Plaatselijk is asbest aangetroffen in kleinere gehalten dan de hergebruiksnorm. Het asfalt is enkel onderzocht met een PAK marker test, onduidelijk is of het asfalt teerhoudend is.

Gasstraat 21

Verkennend bodemonderzoek door De Ruiters (rapportnummer: LLK/IO/A970409.118350, d.d. 10 april 1997). De bodem is niet ernstig, licht tot matig verontreinigd.

Op basis van het vooronderzoek kan worden afgeleid dat op het onderzoeksterrein meerdere aandachtspunten aanwezig zijn met betrekking tot het veroorzaken van een mogelijke bodemverontreiniging. Op basis van het meest recent uitgevoerde onderzoek (BAM, 2014) blijkt dat op een aantal punten de onderzoekslocatie niet voldoende is onderzocht:

- Bodemkwaliteit ter plaatse van de bestaande bebouwingen van de drie percelen
- Lood verontreiniging ter plaatse van Gasstraat 17
- Teerhoudendheid van het asfalt ter plaatse van de Gasstraat 17 en Kanaalstraat 276
- Waterbodem ter plaatse van de Gasstraat 15 en 17.

Kanaalstraat 270a

Verwezen wordt naar het verkennend bodemonderzoek Kanaalstraat 270 A te Lisse; IDDS, 1712L048/DBI/rap1 d.d. 8 januari 2018. Het onderzoek had betrekking op het braakliggende terrein ten westen van Kanaalstraat 270E/272. Het terrein is reeds in 1999 gesaneerd. Tijdens het in 2018 uitgevoerde onderzoek zijn in de grond geen bijmengingen met bodemvreemde materialen, waaronder asbestverdacht materiaal, aangetroffen. Op basis van de onderzoeksresultaten is gebleken dat zowel de grond als het grondwater niet zijn verontreinigd met de onderzochte parameters.

Om voor woningbouwontwikkeling te kunnen bepalen of de locatie geschikt is voor het gebruik wonen met tuin is het noodzakelijk dat verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 wordt uitgevoerd waarin voornoemde punten worden onderzocht. Deze is uitgevoerd en als bijlage toegevoegd aan deze toelichting¹¹. Voor een deellocatie aan de Gasstraat en Kanaalstraat 270 zijn separate onderzoeken verricht¹² (zie hierboven: Voor de Kanaalstraat 270a geldt dat er geen verontreinigingen zijn aangetroffen en voor de Gasstraat geldt dat de lichte verontreinigingen alhier geen belemmering vormen voor het beoogd gebruik).

Aangezien de locatie verdacht is in het eerst genoemde onderzoek op aanwezigheid van asbest is tevens een asbestonderzoek volgens de NEN 5707 verricht.

¹¹ Milieukundig (water) bodemonderzoek Nieuwemeer te Lisse, IDDS, 7 juni 2018.

¹² Verkennend bodemonderzoek Kanaalstraat 270a, IDDS, 8 januari 2018 en Verkennend bodemonderzoek Gasstraat, Adverbo, 30 april 2018.

Conclusie

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

- In de grond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen.
- Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- De bovengrond is licht verontreinigd met kobalt, koper, kwik, nikkel, lood, zink, molybdeen en PCB en is plaatselijk sterk verontreinigd met PAK en minerale olie.
- De ondergrond is licht verontreinigd met kobalt, koper, kwik, lood, zink, molybdeen, PAK en PCB en plaatselijk sterk verontreinigd met nikkel en minerale olie.
- De matig verhoogde waarde voor lood in de ondergrond (BAM 2014) is niet aangetoond.
- Het slib en onderliggende bodem uit de watergang ten noorden van het perceel is niet verspreidbaar op het aangrenzend perceel.
- Het slib en onderliggende bodem uit de watergang ten zuiden van het perceel is verspreidbaar op het aangrenzend perceel.
- In het kader van toepasbaarheid kan het vrijkomende slib en onderliggende bodem uit de watergangen worden toegepast op bodem onder oppervlaktewater als zijnde klasse B.
- Het slib en de onderliggende vaste bodem ter plaatse van de Gasstraat 17 is niet toepasbaar op landbodem vanwege het gehalte aan minerale olie.
- In het slib en de onderliggende vaste bodem is analytisch geen asbest aangetoond.
- Het asfalt is niet teerhoudend.
- Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie, met een omvang van minimaal 1.350 m³.

Gelet hierop is sprake van een saneringsplicht. Er dient hiertoe een saneringsplan en BUS-melding te worden opgesteld. Een plan van aanpak¹³ is hiertoe reeds gemaakt en er is een kostenraming gemaakt van de verwachte saneringskosten. Hieruit blijkt dat het mogelijk is de grond te saneren door het treffen van maatregelen en tevens wordt er rekening mee gehouden in de begroting (De raming heeft geen betrekking op het verwijderen van de puinhoudende toplaag. Deze kosten zijn namelijk opgenomen in het budget voor het bouwrijp maken).

Daarmee staat vast dat de bodemkwaliteit niet leidt tot een onuitvoerbaar bestemmingsplan.

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

¹³ Plan van Aanpak Bodemsanering Nieuw Meerzicht, IDDS, 3 mei 2019.

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 onderzoekspflichtig.

De grenswaarden zijn onder andere afhankelijk van de geluidsbron (weg- of railverkeer), de ligging van de geluidsgevoelige bebouwing (stedelijk of buitenstedelijk gebied) en het type geluidsgevoelige bebouwing. In de onderstaande tabel zijn voor woningen de voorkeursgrenswaarden en de meest voorkomende hoogste toelaatbare geluidsbelastingen uit de Wgh voor wegverkeer weergegeven.

	Wegverkeer
Stedelijk gebied	
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting	63 dB (art. 83 lid 2)
Buitenstedelijk gebied	
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)
Hoogst toelaatbare geluidsbelasting	53 dB (art. 83 lid 1)

Overzicht van de grenswaarden uit de Wgh en het Bgh

Beoordeling

De woningbouwlocatie ligt binnen 200 meter van de Kanaalstraat. Deze weg ligt in stedelijk gebied en heeft twee rijstroken. Volgens de Wgh heeft deze weg hiermee een zone van 200 meter. Het plangebied ligt in de zone van de Kanaalstraat.

De woningbouwontwikkeling grenst direct aan de Gasstraat en ligt nabij de Geraniumstraat, de Narcissenstraat en de Lisserdijk. Deze wegen hebben een 30 km/uur-regime. Volgens de Wgh geldt voor deze wegen geen onderzoekspflicht omdat de maximumsnelheid 30 km/uur bedraagt. De verkeersintensiteit op deze vier wegen is dusdanig hoog dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzoek is gedaan naar de geluidhinder ten gevolge van deze vier wegen.

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidhinder ten gevolge van de Kanaalstraat, de Gasstraat, de Geraniumstraat, de Narcissenstraat en de Lisserdijk¹⁴.

Kanaalstraat

De hoogste geluidsbelasting vanwege de Kanaalstraat bedraagt 46 dB op woningen. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De woningen kunnen op basis van het geluid vanwege het wegverkeer op de Kanaalstraat zonder meer gebouwd worden.

Lisserdijk

De hoogste geluidsbelasting vanwege de Lisserdijk bedraagt 39 dB op woningen. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De woningen kunnen op basis van het geluid vanwege het wegverkeer op de Lisserdijk zonder meer gebouwd worden.

¹⁴ Akoestisch onderzoek wegverkeer Nieuw Meerzicht, SAB, 29 maart 2019.

30 km-wegen (Gasstraat, Narcissenstraat en Geraniumstraat)

Uit de berekeningen blijkt dat vanwege de 30 km/uur wegen de geluidsbelasting maximaal 51 dB bedraagt. Dit betreft een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De grootste overschrijding wordt veroorzaakt door de Gasstraat. De overschrijding vindt plaats op één vrijstaande woning (type F), op één half vrijstaande woning (type E) en op 8 rij- en hoekwoningen (type P). De hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Toetsing aan het gemeentelijke beleid

De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde wordt bij het plan Meerzicht alleen veroorzaakt door de 30 km/uur wegen. Formeel hoeven deze niet te worden onderzocht in het kader van de Wgh. Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn deze wegen wel onderzocht. Uit het gemeentelijke geluidsbeleid blijkt dat de nadruk ligt op het voorkomen van geluidshinder. Er zijn maatregelen overwogen, maar deze zijn niet doelmatig, stedenbouwkundig, financieel of om andere redenen niet uitvoerbaar. Een procedure hogere grenswaarden is niet nodig. Wel dient de binnenwaarde (maximaal 33 dB) te worden gewaarborgd.

De hoogste gecumuleerde geluidsbelastingen (exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) bedraagt maximaal 56 dB. Met een gevelwering van 23 dB kan de binnenwaarde van 33 dB worden gewaarborgd. Een gevelwering van 23 dB is goed realiseerbaar. Een goed woon- en leefklimaat kan derhalve worden gewaarborgd.

Gelet op bovenstaande, is sprake van een goed woon- en leefklimaat vanwege wegverkeer.

Conclusie

Het aspect geluid werpt geen belemmeringen op voor de uitvoering van het plan.

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 betekenende 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.

Beoordeling

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient te worden afgewogen of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van het plan kunnen de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) worden gebruikt. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ter plaatse van de dichtst bijgelegen doorgaande weg, de Lisserdijk, respectievelijk 20 µg/m³ (2016) en 19 µg/m³ (2016) bedragen. De grenswaarden voor deze stoffen zijn 40 µg/m³. De PM_{2,5} concentraties zijn nergens hoger dan 11 µg/m³ (2016). De grenswaarde van PM_{2,5} is 25 µg/m³. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog lager is. Het plan ligt niet naast een zeer drukke weg en de concentraties liggen ver beneden de wettelijke grenswaarden. Er zijn geen belemmeringen voor het plan met betrekking tot luchtkwaliteit.

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 het Besluit externe veiligheid transportroutes (Betv). 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.

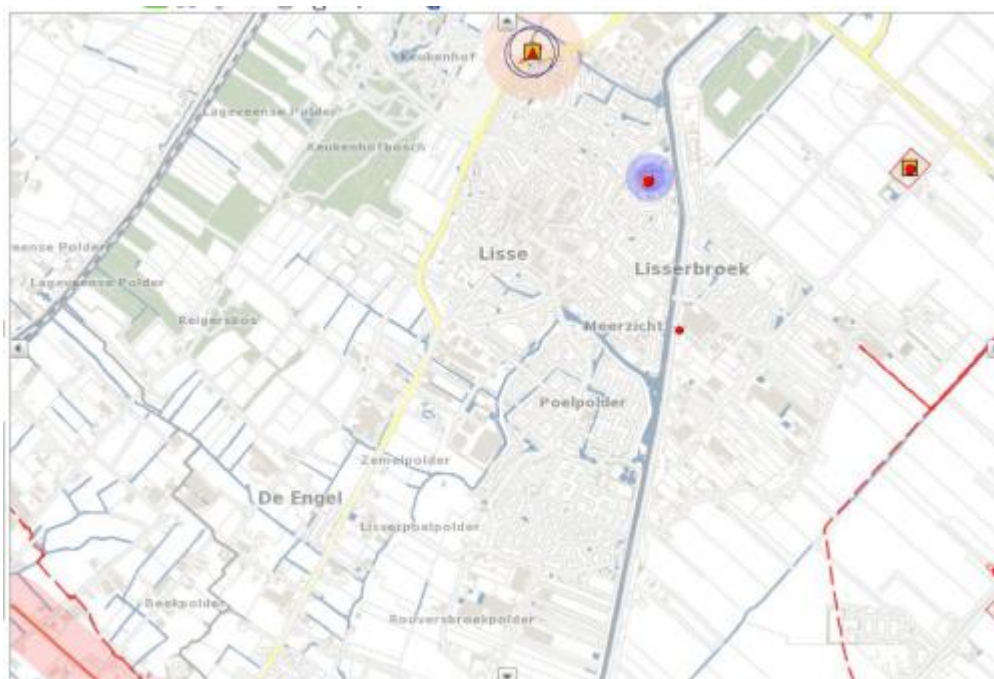
Beoordeling

Plaatsgebonden risico

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10-06 contour dan wel het invloedsg gebied 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).

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 m³. Dit is vastgelegd in de milieuvergunning van het bedrijf. Het invloedsgebied van het GR (gebied waarover het groepsrisico verantwoord moet worden) bedraagt -bijgevolg- 150 meter. Het plangebied ligt op meer dan 150 meter van het vulpunt.



Uitsnede risicokaart

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 Wet natuurbescherming 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.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wet natuurbescherming is aangewezen (zie navolgende afbeelding). Het enige Natura 2000-gebied dat in de directe omgeving van het plangebied ligt is 'Kennemerland-Zuid' dat op ongeveer 6,5

kilometer ten westen van het plangebied ligt. Met de ontwikkelingen in het plangebied is een toename in stikstofuitstoot te verwachten. Wanneer deze stikstof neerslaat op hiervoor gevoelige habitats kan dat negatieve effecten hebben op de natuurwaarden in deze gebieden. Er is gelet op het plan, dat voorziet in maximaal 60 woningen een Aeriusberekening uitgevoerd¹⁵.



Globale ligging van het plangebied (rood omkaderd) ten opzichte van Natura 2000-gebieden. Bron: Natura 2000 Network Viewer. Bewerking:

Er is daarbij onderscheid gemaakt in de bouw- en aanlegfase en de gebruiksfase.

Aanlegfase (2020 en 2021)

Ten behoeve van de aanlegfase zijn de volgende invoergegevens in Aerius gebruikt. Ingevoerd is de stikstofemissie vanwege heiwerkzaamheden, bouw- en woonrijp maken en vervolgens de bouwwerkzaamheden zelf. Gebruik wordt gemaakt van zware en kleinere, mobiele kranen, een cementpomp en tevens zullen vrachtwagens op de werkplaats aanwezig zijn.

Verkeer van en naar de bouwlocatie tijdens aanlegfase (bron 2)

- licht verkeer 8 ritten/etmaal (0,0 kg NO_x/jr);
- middelzwaar verkeer 4 ritten/etmaal (0,3 kg NO_x/jr);
- zwaar verkeer 2 ritten per etmaal (0,2 kg NO_x/jr).

Gebruiksfase (2020)

Woningen/appartementen dienen per 1 juli jl. gasloos te worden uitgevoerd. De woningen zijn daarom niet opgenomen in het model. Voor de gebruiksfase zijn alleen de invoergegevens wat betreft verkeer gebruikt. Er is van maximaal 505 mvt/etmaal uitgegaan, gezien het verkeersonderzoek van Sweco (als bijlage toegevoegd aan dit plan), waarbij 33% wordt verwerkt via de Grevelingstraat, 33% via de Geraniumstraat en 33% via de Narcissenstraat. Volledigheidshalve zijn met het oog op cumulatie de projecten Kruishoorn (227 mvt/etm, allen op de Grevelingstraat) en het Elkaterrein (320 mvt/etmaal, allen op de Gladiolenstraat). Conform jurisprudentie dient de verkeersgeneratie beschouwd te worden totdat het verkeer is opgenomen in het heer-

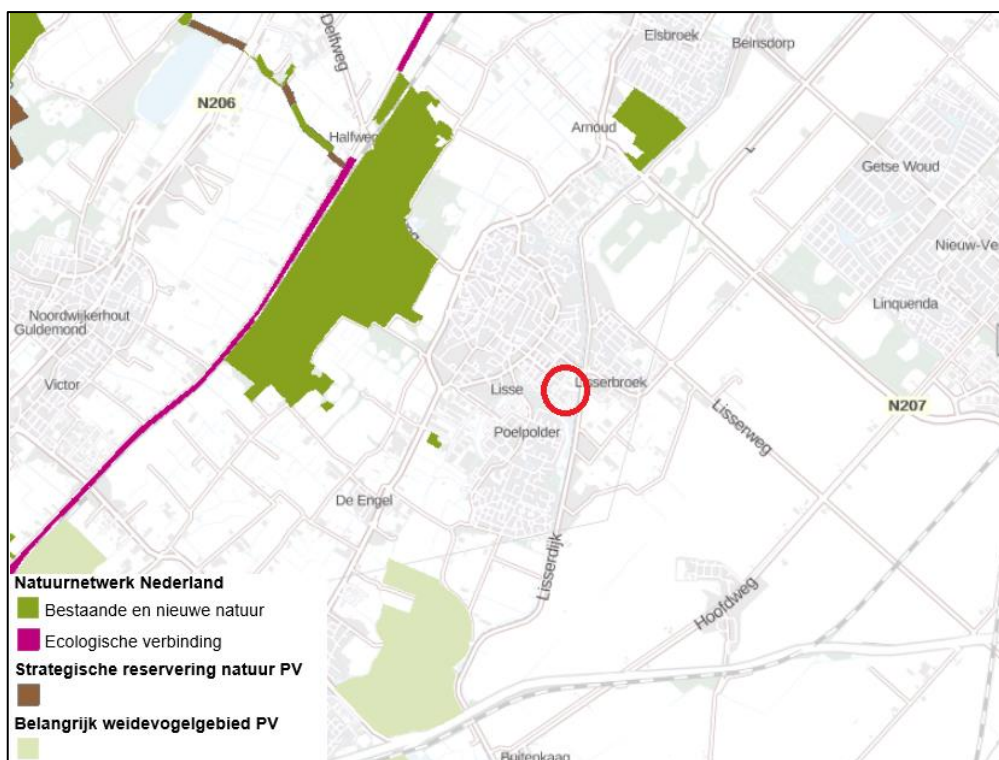
¹⁵ Aeriusberekening Nieuw Meerzicht, SAB, 18 oktober 2019.

sende verkeersbeeld. Volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is dit het geval op het moment dat het aan- en afrijdende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag nog niet dan wel niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt.

Er is gezien de resultaten van de Aeriusberekening geen toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Er zijn gelet hierop geen significant negatieve effecten te verwachten op Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen Natuurnetwerk Nederland (zie navolgende afbeelding). Binnen het plangebied zijn ook geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. In de omgeving van het plangebied liggen onderdelen van het NNN op minimaal 1,6 kilometer afstand ten westen van het plangebied. De dichtstbijzijnde ecologische verbinding ligt op ongeveer 3 kilometer afstand. Het plangebied ligt ook niet in een gebied dat is aangewezen tot Strategische reservering natuur (4 kilometer afstand) of als Belangrijk weidevogelgebied (2,4 kilometer afstand). Doordat het plangebied niet in één van deze gebieden ligt leidt de voorgenomen ingreep niet tot vermindering van de oppervlakte kwaliteit of samenhang van de aanwezige natuur.



Globale ligging van het plangebied ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland, Strategische reservering natuur en Belangrijk weidevogelgebied. Bron: Provincie Zuid-Holland. Bewerking: SAB.

De gemeente heeft 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 Wet natuurbescherming. In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming 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 Wet natuurbescherming 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 uitgevoerd¹⁶. Hierna wordt op de belangrijkste soorten ingegaan; indien een soort niet genoemd wordt, houdt dit in, dat het voorkomen daarvan uitgesloten kan worden, zie hiervoor in detail de quickscan.

Vleermuizen

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFP komen de gewone dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en ruige dwergvleermuis in de buurt van het plangebied voor. Alle vleermuissoorten, alsmede hun verblijfplaatsen, essentiële foerageergebieden en vliegroutes zijn strikt beschermd volgens de Wet natuurbescherming.

Vleermuizen zijn globaal op te delen in gebouwbewonende soorten zoals gewone dwergvleermuis en boombewonende soorten als rosse vleermuis en watervleermuis. Daarnaast bestaan soorten die van beide elementen gebruikmaken. Daarbij is ook onderscheid te maken in zomer- en winterverblijfplaatsen van de verschillende soorten. Sommige soorten zoals de gewone dwergvleermuis verblijven het gehele jaar in gebouwen (spouwmuren, achter gevelbetimmeringen, etc.). Andere soorten als de rosse vleermuis verblijven jaarrond in bomen (in holten, hollen en achter loshangend schors). De watervleermuis overwintert echter weer in bunkers, grotten en kelders en verblijft in de zomerperiode in boomholten.

Gebouwbewonende vleermuissoorten

Gebouwbewonende vleermuizen hebben hun verblijfplaats achter gevelbetimmering, in spouwmuren, achter dakbeschot en in schoorstenen. De verschillende gebouwen in het plangebied zijn gecontroleerd op openingen waarin vleermuizen een verblijfplaats kunnen hebben. In het bedrijfsgebouw bij de loods aan de Gasstraat 17 zijn enkele open stootvoegen aangetroffen. Deze zijn echter zo smal dat vleermuizen deze niet kunnen gebruiken om toegang tot de spouwmuur te krijgen. Ook in de rest van de bebouwing aan de Gasstraat 17 en in de bebouwing aan de Kanaalstraat zijn geen voor vleermuizen geschikte openingen aangetroffen.

¹⁶ Quickscan natuur Lisse Meerzicht, SAB, 26 oktober 2017.

In de bebouwing aan de Gasstraat 15 zijn echter wel open stootvoegen aangetroffen die vleermuizen kunnen gebruiken om toegang tot de spouw te krijgen. Ook de gevelbetimmering hier bevat kieren die vleermuizen kunnen gebruiken als verblijfplaats. De groene structuren rondom de bebouwing en aangelegde watergangen vergroten de kans dat er daadwerkelijk verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen als gewone dwergvleermuis en laatvlieger aanwezig zijn. Wanneer de bebouwing in het plangebied wordt afgebroken zouden deze verblijfplaatsen worden vernietigd. Er is dan sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming. Derhalve dient nader onderzoek naar vleermuizen inzichtelijk te maken of er verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn.

Boombewonende vleermuissoorten

Boombewonende soorten worden gevonden in holten en spleten in bomen en achter loshangend schors. Bomen dienen hiervoor een minimale diameter van 30 centimeter te hebben. Zo hebben vleermuizen genoeg ruimte in de boom. Vanaf deze diameter maken spechten ook holen in bomen, waarvan vleermuizen gebruik kunnen maken. Ook moeten de bomen dermate oud zijn, dat holtes door rotting ontstaan. In het plangebied zijn een groot aantal bomen aanwezig. Deze zijn tijdens het veldbezoek geïnspecteerd op geschikte holtes en loszittend schors. Deze zijn niet aangetroffen. Verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen zijn daarom niet in het plangebied te verwachten.

Essentieel foerageergebied

Alle in Nederland voorkomende vleermuizen leven van insecten. Zij foerageren daarom op plaatsen waar veel insecten aanwezig zijn. Voorbeelden van veel voorkomende foerageergebieden zijn openingen op kruinhoogte tussen bomen, boven water en in de luwte van dijken. Als een dergelijk foerageergebied van zeer groot belang is voor vleermuizen van een bepaalde verblijfplaats, kan gesproken worden van een essentieel foerageergebied. Als een dergelijk foerageergebied verloren zou gaan, zou de voedselvoorziening van deze vleermuizen verdwijnen, waardoor ze de verblijfplaats moeten verlaten. Het verdwijnen van het foerageergebied leidt zo tot het niet meer functioneren van de verblijfplaats. Dergelijk essentieel foerageergebied is strikt beschermd.

De groene structuren in het plangebied vormen geschikt foerageergebied voor vleermuizen. Doordat het plangebied in een woonwijk ligt is te verwachten dat vleermuizen uit de woonwijk het plangebied gebruiken om te foerageren. Wanneer er verblijfplaatsen in of direct rondom het plangebied bevinden bevat het plangebied mogelijk essentieel foerageergebied. Nader onderzoek is noodzakelijk om inzichtelijk te maken hoe het plangebied door vleermuizen wordt gebruikt en in hoeverre het plangebied essentieel foerageergebied bevat.

Dit nader onderzoek is uitgevoerd en toegevoegd aan het bestemmingsplan¹⁷.

Essentiële vliegroutes

Om zich van hun verblijfplaatsen naar hun foerageergebied te verplaatsen worden door een aantal soorten steeds dezelfde lijnvormige elementen gebruikt. Bijvoorbeeld

¹⁷ Aanvullend onderzoek Wet natuurbescherming Nieuw Meerzicht, SAB, 9 november 2018.

de gewone dwergvleermuis gebruikt vaak bomenrijen waaraan het zich kan oriënteren. Als een dergelijke route verdwijnt of onderbroken wordt, vervalt deze mogelijkheid om van verblijfplaats naar foerageergebied te komen. Vleermuizen moeten dan een alternatieve route zoeken. Als dit niet mogelijk is en als de vliegroute door veel vleermuizen wordt gebruikt, kan dit een groot negatief effect op de vleermuizenpopulatie in het gebied hebben. Daarom zijn dergelijke vliegroutes strikt beschermd. Van doorlopende lijnvormige elementen is in het plangebied geen sprake. Vliegroutes zijn daarom niet in het plangebied te verwachten. Wel is het mogelijk dat de naast het plangebied gelegen Greveling een vliegroute bevat. Deze zal echter niet worden aangetast. Langs de andere delen van de Greveling staan in de huidige situatie voornamelijk woonhuizen. Wanneer er in de toekomst woonhuizen in het plangebied zijn gerealiseerd zal de hoeveelheid verlichting in het plangebied toenemen. Echter zal dit door de al aanwezige verlichting langs de Greveling geen toename in lichtverstoring veroorzaken. Daarom zijn verstoringen van eventuele vliegroutes in de toekomstige situatie niet te verwachten. De Ringvaart wordt mogelijk gebruikt als vliegroute. Hier moet rekening mee gehouden worden, zowel bij de aanlegfase als in de gebruiksfase. Om aantasting van de vliegroute te voorkomen, moet in de gebruiksfase vleermuisvriendelijke verlichting worden aangebracht (naar beneden gericht lichtbundel, led verlichting, amberkleurige verlichting, hoogte van de lichtmasten en hoogte van de verlichting in relatie tot de bomen). In de aanlegfase moet in de periode 1 april – 15 september het toepassen van hinderende, sterke bouwverlichting op de Greveling en Ringvaart worden voorkomen. Indien er toch bouwverlichting wordt toegepast, dient dit van de watergangen af te schijnen, en niet binnen twee meter vanaf de watergang aanwezig te zijn.

Er is tijdens het aanvullend onderzoek een paarterritorium van de gewone dwergvleermuis vastgesteld binnen het plangebied, in de loods op Gasstraat 17. Binnen dit paarterritorium is één paarverblijf van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Daarnaast is nog een andere zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Met de geplande sloop van de panden gaan beide verblijfplaatsen verloren. Ook is er een kans op het verwonden of doden van vleermuizen ten tijde van de werkzaamheden. In het geval van het verwijderen van verblijfplaatsen of doden van vleermuizen ten tijde van de werkzaamheden, is er sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming. Om de werkzaamheden toch te laten plaatsvinden, is een ontheffing Wet natuurbescherming in combinatie met het treffen van mitigerende maatregelen noodzakelijk. Daarnaast dient voor het gehele plangebied te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht voor alle planten en dieren.

Mitigerende maatregelen

Voor elke verblijfplaats of ander essentieel element die zijn functie niet meer kan vervullen ten gevolge van de nieuwe situatie of geplande werkzaamheden, dienen maatregelen te worden getroffen om de nadelige effecten zoveel mogelijk te verminderen of te voorkomen; mitigerende maatregelen. Per situatie dient een ecoloog met kennis van de betreffende soort te beoordelen welke mitigerende maatregelen nodig en mogelijk zijn.

In dit geval gaat een paarterritorium inclusief paarverblijfplaats en een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren. Vaak worden hiervoor de volgende

maatregelen genomen. Er worden meerdere vervangende verblijfplaatsen aangeboden. Deze worden indien mogelijk zo dicht mogelijk, maar altijd binnen 100 à 200 meter van de oorspronkelijke verblijfplaats geplaatst en altijd binnen het vastgestelde leefgebied. In de nieuwe situatie worden vervolgens permanente verblijfplaatsen gecreëerd in de vorm van o.a. vleermuiskasten, inbouwkasten of opzettelijke gecreëerde spleten ten behoeve van vleermuizen. Bij het aanbrengen van nieuwe alternatieve verblijfplaatsen dient rekening te worden gehouden met een minimale gewenningsperiode van meerdere maanden (afhankelijk van het type verblijfplaats), waarbij zowel de tijdelijke als de huidige verblijfplaatsen aanwezig zijn. De hoeveelheid aan te brengen verblijfplaatsen is afhankelijk van de potenties van het gebied. Om te voorkomen dat de vleermuizen schade ondervinden tijdens de sloop van hun verblijfplaats wordt de verblijfplaats voorafgaand aan de sloop vaak ongeschikt gemaakt voor vleermuizen.

In dit geval is duidelijk dat niet enkel met de hierboven genoemde veelgebruikte mitigerende maatregelen gewerkt kan worden. Zo is het in dit geval vanwege de openheid van het gebouw niet mogelijk het gebouw voorafgaand aan de sloop in zijn geheel vleermuisvrij te krijgen. In dit geval zijn daarom, in overleg met een ecooloog met kennis van vleermuizen, maatwerkmaatregelen nodig. Deze zijn verder uitgewerkt te worden in het mitigatieplan, behorende bij de ontheffing. De ontheffing is verleend en toegevoegd aan dit bestemmingsplan¹⁸.

Vogels

Vogelsoorten met niet jaarrond beschermde nesten

Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied soorten met niet jaarrond beschermde nesten aangetroffen als kauw, houtduif, ekster en merel. Dergelijke soorten kunnen mogelijk in het plangebied tot broeden komen. In het plangebied zijn daarnaast enkele vogelnesten waargenomen.

Om te voorkomen dat bij de werkzaamheden aanwezige nesten van broedende vogels worden beschadigd, adviseren wij deze werkzaamheden buiten de broedperiode te starten. Als vogels op zoek gaan naar een geschikte broedlocatie en merken dat het plangebied en de directe omgeving te verstorend zijn, zullen ze een andere locatie zoeken. Daarnaast kan ook in de broedperiode gestart worden met de werkzaamheden. Dan dient aantoonbaar te worden vastgesteld door een expert op het gebied van vogels dat met de ruimtelijke ontwikkeling geen nesten vernield worden en dat er geen verstoring optreedt die van wezenlijke invloed is op de gunstige staat van instandhouding van een vogelsoort. De broedperiode van vogels loopt globaal van half maart tot half augustus, maar de nesten van vogels die buiten deze periode broeden zijn ook beschermd.

Vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF komen er soorten met jaarrond beschermde nesten in de buurt van het plangebied voor. Het betreft de gierzwaluw

¹⁸ Bijlage 18. Ontheffing Wet natuurbescherming Nieuw Meerzicht, Omgevingsdienst Haaglanden, 24 april 2019.

huismus, ooievaar en ransuil. Hieronder wordt in meer detail beschreven of en in welke mate het gebied geschikt kan zijn voor betreffende soorten.

Huismussen broeden in kieren en spleten van bebouwing en tevens vaak onder (ronde) dakpannen. Een geschikte leefomgeving van de huismus bestaat uit een combinatie van een geschikte nestgelegenheid, voedsel, drinkwater en voldoende dekking in de vorm van stekelige of groenblijvende struiken. Voornamelijk plekken waar bebouwing wordt afgewisseld met groenvoorzieningen herbergen hoge dichtheden aan huismussen.

In het plangebied zijn geen geschikte nestlocaties van de huismus aangetroffen omdat er geen daken met dakpannen in het plangebied aanwezig zijn. Daarnaast zijn er tijdens het veldbezoek geen huismussen in het plangebied waargenomen. Huismussen zijn zeer honkvast en blijven altijd in de directe omgeving van hun nestplaats. Wel is het mogelijk dat in de omgeving broedende huismussen de groene structuren in het plangebied gebruiken als dekking en als foerageergebied. Wanneer deze groenen onderdelen verdwijnen, verdwijnt daarmee een deel van het leefgebied van de huismus. Doordat er echter voldoende groene structuren in de omgeving van het plangebied overblijven is niet te verwachten dat dit een negatieve invloed op in de omgeving levende huismussen zal hebben. Nader onderzoek naar de huismus wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Gierzwaluwen broeden in Nederland in stedelijk gebied. Ze broeden in kolonies, onder daken en in gebouwen. Veel gebruikte nestlocaties zijn onder scheefliggende of kapotte dakpannen, onder nokpannen, in gaten en kieren onder de dakrand en bij dakkapellen, daar waar het zink overloopt van de dakkapel naar de dakpannen. Daarnaast worden soms kunstmatige nestkasten of nestpannen, gaten in muren, gaten achter regenpijpen of ventilatieschachten als broedlocatie gebruikt. Nestlocaties dienen een vrije uitvliegroute op minimaal enkele meters boven de grond te hebben. Daken dienen verder minimaal een hellingshoek van 45 graden te hebben om als nestlocatie geschikt te zijn. Alle gebouwen in het plangebied hebben platte daken en bevatten geen openingen of kieren die als nestlocatie voor de gierzwaluw geschikt zijn. Deze soort is daarom niet in het plangebied te verwachten.

Andere soorten met jaarrond beschermde nestelen in oude nesten van kraaien en roofvogels in naaldbomen (ransuil) of op speciale nestpalen (ooievaar). Deze elementen zijn niet in het plangebied aanwezig, nesten van deze of andere vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zijn daarom niet in het plangebied te verwachten.

Conclusie

Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels, zoals rooi- en sloopwerkzaamheden, dienen bij voorkeur buiten de broedperiode gestart te worden. Indien binnen de broedperiode gestart wordt met verstorende activiteiten, moet aantoonbaar worden vastgesteld dat er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.

In de aanlegfase moet in de periode 1 april – 15 september het toepassen van hinderende, sterke bouwverlichting op de Greveling en Ringvaart worden voorkomen. Indien er toch bouwverlichting wordt toegepast, dient dit van de watergangen af te schij-

nen, en niet binnen twee meter vanaf de watergang aanwezig te zijn. In de gebruiksfase dient vleermuisvriendelijke verlichting te worden aangebracht (naar beneden gericht lichtbundel, led verlichting, amberkleurige verlichting, hoogte van de lichtmasten en hoogte van de verlichting in relatie tot de bomen). Voornoemde onderwerpen worden als voorwaarde aan de omgevingsvergunning opgenomen.

In alle gevallen dient te worden gehouden aan de zorgplicht.

Vanwege de aanwezigheid van een paarterritorium van de gewone dwergvleermuis vastgesteld binnen het plangebied, in de loods op Gasstraat 17 (één paarverblijf van de gewone dwergvleermuis) en een andere zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis is ontheffing van de wet natuurbescherming vereist. Deze is zoals aangegeven en als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. De Wet natuurbescherming staat daarom uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.3.2 Water

Rijksbeleid

Nationaal Waterplan 2016

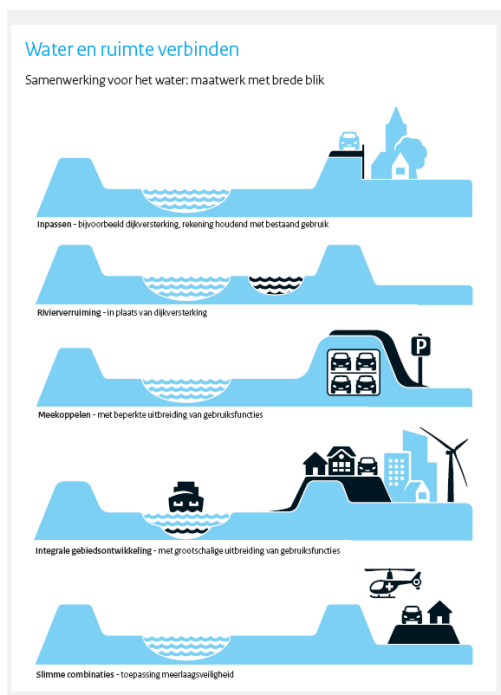
Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in 2016 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement’;
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen.



De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water (zie voorgaande afbeelding). Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland heeft het rijksbeleid overgenomen in de herziening van de Nota Planbeoordeling. Een bestemmingsplan (lees: besluit art. 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo als in onderhavig geval) zal inzicht moeten geven in aspecten als veiligheid en waterbeheer, de huidige situatie, de volgens het waterbeleid gewenste ontwikkelingen, de wijze waarop in het ruimtelijk beleid hiermee rekening wordt gehouden, de wijze waarop dit is vertaald naar verbeelding (plankaart) en planregels en het overleg met de waterbeheerders.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie

hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan (2016-2021) werkt Rijnland aan zijn ambities: <http://www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan>. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en beleidsregels 2015

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen),
- De bodem van kwelgevoelige gebieden.
- Maar ook aan:
- Onttrekken en lozen van grondwater,
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een Ja, tenzij benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of wordt een watervergunning geelst.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen (zie de vergunningencheck: <https://vergunningen.info/?overheid=RIJ>).

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Initiatieven met een toename van verharding tot 500 m² in stedelijk gebied hoeven niet in watercompensatie te voorzien. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem. In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve

maatregelen toe te passen. De compensatie geschiedt bij voorkeur in hetzelfde peilgebied. Indien dat (fysiek) niet mogelijk is dan is compensatie in een peilgebied binnen hetzelfde bemalingsgebied mogelijk, zulks in overleg met Rijnland.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Gemeentelijk beleid- Waterplan Lisse 2008 (i.s.m. Hoogheemraadschap Rijnland)

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

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 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 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 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 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 rioleringsystemen, duikers, etc. zijn mogelijk binnen de openbare bestemmingen (Groen, Verkeer etc.).

Waterstructuur

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

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 met 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 wijk-niveau 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. Uitloogbare materialen, onkruidbestrijdingsmiddelen en gladheidsbestrijdingsmiddelen hebben;
- een negatief effect op de waterkwaliteit. De gemeente heeft geen beleid voor deze emissies. Op de toepassing van uitloogbare 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 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 Rijnland voor alle keringen veiligheidszones vastgelegd in de legger op de waterkeringen 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 aange-merkt 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 bestaat uit een gemengd vrijval systeem. Via afzonderlijke transportriolen voert het gebied af naar twee ontvangstkelders van het influentgemeetal van de afvalwaterzuiveringsinstallatie in de Poelpolder. Er wordt aangesloten op het reeds bestaande rioleringsstelsel.

Overleg Hoogheemraadschap van Rijnland

Voor de herinrichting van Meerzicht is een waterplan opgesteld en dit is in overleg met Hoogheemraadschap Rijnland akkoord bevonden.

Geconstateerd is dat de twee bedrijventerreinen in de huidige situatie (nagenoeg) geheel verhard zijn of althans dat waren. Voor de realisatie van het plan is (voor de realisatie van dit plan) geen watercompensatie nodig. Echter de wijk "Meerzicht" is een tamelijk intensief bebouwd gebied en het is wenselijk om extra oppervlaktewater te realiseren. Tevens is het wenselijk met bredere watergangen extra berging te creëren. De (huidige) watergangen en het gemaal naar de ringvaart zorgen voor de afwatering van de achterliggende wijk "Meerzicht". Afwatering vindt nu plaats via een lange duikerverbinding(en) met "kleinere" diameter en diverse hoeken. Door een verbetering van de watergangen alsmede een grote damduiker verbinding wordt een betere afwatering naar het gemaal gecreëerd.

Tevens zorgen de brede watergangen voor een verbetering van het waterbergende vermogen van het gebied (tijdelijke berging).

De nieuwe waterstructuur is gebaseerd op koppeling met de bestaande duikerverbinding hoek Gasstraat/ Narcissenstraat. De bestaande watergang vanaf Gasstraat naar het gemaal blijft en wordt opgewaardeerd (verbreed naar ca. 6 m.). Aan de westelijke kant (Gasstraat) wordt de watergang aan de opgewaardeerd. Deze wordt naar het zuiden toe door getrokken en de koppeling verbeterd. De nieuwe watergang aan de Gasstraat wordt ca. 4,5 m breed. De westelijke watergang (die dus evenwijdig aan de Gasstraat loopt) krijgt aan weerszijden een harde kering.

Bij de toekomstige ontwikkeling van een latere fase (het aanwezige bedrijventerrein) kan een hoofdwatgangstelsel verder worden uitgebreid en een mogelijke afwatering op de Greveling plaats vinden. De zuidelijke watergang binnen het plan Nieuw Meerzicht (wordt nu verbreed naar 6 m), zou overwogen kunnen worden om die nog verder te verbreden naar ca. 7 m.

Het waterplan van Nieuw Meerzicht voorziet in een toename van 597 m² water en in een robuuste koppeling met bestaande watersystemen.

Het waterniveau in het oppervlaktewater / de watergangen in de wijk Meerzicht wordt op peil gehouden door het Hoogheemraadschap van Rijnland. Aan de zuidzijde (t.p.v. de Ringvaartzijde) is een gemaal aanwezig die de bemaling verzorgt voor het achterliggende gebied naar de Ringvaart. Dit gemaal houdt daarbij het aangrenzende water op een niveau van -1.65 m NAP.

Nabij het gebied (in de Narcissenstraat en de Garaniumstraat) zijn peilbuizen geplaatst die de grondwaterstand continu monitoren. Hierin zijn fluctuaties te zien, alsmede een verschil in tussen de zomer- en wintersituatie. In de wintersituatie ligt het grondwaterpeil hoger dan in dan in de zomersituatie. Voor de dichtstbijzijnde peilbuis in de Narcissenstraat is dit gemiddeld ca. -0,90 m NAP (ca. 70cm onder maaiveldniveau). In de extreem droge zomer van 2018 is een laagste stand gemeten van ca. -1,50 m NAP (ca. 1,3 m onder het maaiveld).

In samenspraak met adviseurs (adviseur water en hydrologie) is de huidige en toekomstige situatie beschouwd. Tevens is gekeken of er ter plaatse van de huidige (noordelijke) watergang voorzieningen getroffen moeten worden. Op basis van beschikbare gegevens in de buurt is aannemelijk dat het grondwaterniveau niet lager zal komen dan het peil van de watergang(en). Infiltratie (bijvoorbeeld met bijvoorbeeld een infiltratiebuis) zal daarmee niet werken (immers het niveau van de infiltratiebuis ligt te laag om te kunnen infiltreren en zal eerder werken als drainage. Omdat de hui-

dige watergang geen infiltrerende werking heeft (op basis van het huidige waterpeil zal de sloot eerder een afwaterende werking hebben). Het dempen van de sloot zal dan ook niet leiden tot een verlaging van de grondwaterstand.

Een eventuele (tijdelijke) verhoging van de grondwaterstand zou wel plaats kunnen vinden. Om te zorgen dat er na oplevering van het plan geen verslechtering van de grondwatersituatie plaatsvindt wordt de komende periode de grondwaterstand aanvullend gemonitord. Mocht er vanuit de monitoring een aanleiding/noodzaak zijn om het grondwaterniveau te verlagen (of te infiltreren) dan kan er (tot en met het moment van woonrijp maken rond eind 2021) besloten worden om extra drainage aan te brengen in/rondom het nieuwe weg-cunet. Het weg-cunet bevindt zich deels op de plaats van de huidige watergang. Met extra drainage kan de (tijdelijke) verhoging van het grondwater sneller afvloeien naar het oppervlaktewater.

Aangrenzend aan het kavel van reclamant zal de bestaande weg c.q. de parkeerplaats gehandhaafd blijven. De huidige weg (in verlengde van Narcissenstraat) wordt doorgetrokken. Met deze uitbreiding worden extra straatkolken aangebracht. Samen met een verbetering van de watergangen alsmede een toename van het waterbergend vermogen kan neerslag afvloeien naar de (nieuwe) watergang. Op basis van de huidige uitwerking van het plan is er geen aanleiding om extra wateroverlast te verwachten.

In de stedenbouwkundige opzet is besloten te kiezen voor een robuuste groen- en waterstructuur. In het samenspel tussen stedenbouwkundige, gemeente en ontwikkelaar is gekozen voor een heldere opzet en qua water- en groenstructuur. De nieuwe watergangen alsmede de bestaande watergang aan de Gasstraat en aan de zuidzijde worden verbreed. Watergangen en groene oevers worden aan de randen van het plangebied gerealiseerd. Deze "nieuwe" watergangen geven daardoor een grotere belevingswaarde. Deze belevingswaarde en kwaliteit is daarmee een verbetering voor zowel de nieuwe wijk als voor de omliggende straten.

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 Erfgoedwet van kracht. 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. 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 weteningen gegraven en er werden nieuwbouwwijken gebouwd zonder dat hier structureel en systematisch archeologisch onderzoek aan vooraf ging. De langzaam toenemende bewustwording van het (niet meer om te draaien) verlies van het cultureel erfgoed heeft in Nederland, en daarbuiten, geleid tot de opstelling en ondertekening van het Verdrag van Malta in 1992. Het archeologisch potentieel ('wat valt er nog te ontdekken?') van Lisse moet hoger ingeschat worden dan de grootschalige verstoringen doen vermoeden. Delen van de strandwal zijn nog intact: bij het Keukenhofbos, het Reigersbos, langs de flanken van de strandwal en onder de historische dorpskern. Bovendien kunnen in de strandvlakte, onder het veen, op kleine duinen en strandwalletjes nog bewoningsresten uit de Prehistorie aanwezig zijn.

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.

Beoordeling en conclusie

Recentelijk is de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van Lisse geactualiseerd. Dit is vastgelegd in het rapport: Wink, K. e.t. 2014: Toelichting op de archeologische verwachtings(waarden) kaart en beleidskaart Gemeenten Katwijk, Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Teylingen en Hillegom, Weesp (Raap-rapport 2852). Op deze kaart staat het plangebied aangeduid als zone waarvoor een lage archeologische verwachting geldt. In ruimtelijke plannen wordt voor deze zones tegenwoordig de volgende regel gehanteerd: archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemingrepen groter dan 1000 m² en dieper dan 30 cm.



De archeologische waarde- en verwachtingenkaart (links) en beleidskaart (rechts). Bron Wink e.a. 2014.

Gelet hierop heeft een archeologisch bureau-onderzoek plaatsgevonden, als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan¹⁹.

De archeologische verwachting in het plangebied is blijkens het onderzoek laag voor archeologische waarden uit alle perioden. De verwachting voor archeologische resten uit het Neolithicum tot de Late Middeleeuwen is laag op basis van de landschappelijke ligging (in een vlakte van getijdeafzettingen) en de ligging buiten de historische kern van Lisse.

Vanaf de Nieuwe tijd maakt het plangebied onderdeel uit van de Lisserbroekpolder, maar blijft onbebouwd tot 1896 - 1900. Hierna wordt het in gebruik genomen als fabrieksterrein. Een groot deel van de bebouwing is al in de jaren '70 van de 20^e eeuw gesloopt. De nog aanwezige bebouwing in het zuiden van het plangebied dateert vanaf 1965. Uitzondering is het pand aan de Kanaalstraat 276, daterend in oorsprong uit 1930 maar sterk verbouwd. Door het historische gebruik van het plangebied zijn grote delen verontreinigd. Deels is er ook al gesaneerd, wat heeft geleid tot een verstoring van de bodem aan in ieder geval de Gasstraat 17 en ter plaatse van de gasfabriek. Uit de milieukundige boringen blijkt dat er op verschillende delen van het plangebied een ophoogpakket van zand aanwezig is, vaak tot circa 200 cm -Mv. Dit is in lijn met de situatie elders op bedrijventerrein Meerzicht.

Ten behoeve van het bestemmingsplan behoeft er gelet op het onderzoek geen dubbelbestemming archeologie te worden opgenomen en tevens is er geen verder aanvullend onderzoek nodig is voorafgaand aan bodemversturende ingrepen. Dit op basis van de landschappelijke ligging in een getijdenvlakte en de grootschalige verstoring van de bodem door bouw, sloop en sanering alsmede de aanwezigheid van een dik pakket opgebracht zand, waardoor eventuele resten in het veen verdrukt zullen zijn. De toekomstige werkzaamheden op het terrein behoeven hierom verder geen aanvullende maatregelen ten aanzien van het behoud van archeologische waarde. Het on-

¹⁹ Een Archeologisch bureauonderzoek Lisse Gasstraat, Transect, 12 juni 2018.

derwerp archeologie werpt gelet hierop geen belemmeringen op voor uitvoering van het bestemmingsplan.

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.

Beoordeling en conclusie

Er zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen (meer) aanwezig, die nadere bescherming behoeven. De ontstaansgeschiedenis van het gebied is in deze toelichting beschreven. Daarmee is voldoende rekening gehouden met cultuurhistorie.

4.3.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Door het bureau Sweco is een verkeersonderzoek opgesteld. Op basis van verkeersstellingen en prognoses voor de verkeersgeneratie van het nieuwbouwplan is het effect op de omliggende straten berekend. Daarbij is ook rekening gehouden met nabij gesitueerde lopende projecten langs de Grevelingstraat en in de Bloemenwijk. Uitgangspunt is dat het plangebied Nieuw Meerzicht op twee punten wordt ontsloten op de Gasstraat. Via de Gasstraat verdeelt het verkeer zich vervolgens, naar gelang de gewenste richting via de Geraniumstraat, de Narcissenstraat of de Grevelingstraat.



Afbeelding: verkeerskundige ontsluiting van het plangebied

Er zijn en komen geen directe verbindingen voor autoverkeer naar de Kanaalstraat, omdat deze aansluitingen te dicht op de Ringvaartbrug zijn gesitueerd. Gelet op de doorstroming van het verkeer is het niet wenselijk om deze verbinding te realiseren.

Het verkeersonderzoek toont aan dat de robuustheid van het wegennet ruim voldoende is. De uitbreiding van Nieuw Meerzicht biedt voldoende marge voor een robuuste conclusie ten aanzien van de effecten van de uitbreiding van de woonwijk.

Parkeren

Zie hiervoor hoofdstuk 2.

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:

- 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 waar nodig 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.

- 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 gebouw²⁰ zijn. Te denken valt aan erf-scheidingen, hekwerken, lichtmasten, speelvoorzieningen, vlaggenmasten, lantaarnpalen, en dergelijke. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan.
- 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 zijn de volgende bestemmingen opgenomen: “Groen”, “Verkeer - Verblijfsgebied”, “Water” en “Wonen”. Daarnaast is er een dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering” ter bescherming van de waterkerende functie van de Ringvaart opgenomen.

Wonen

In dit stadium is gekozen voor een brede woonbestemming. Binnen het bestemmingsvlak zijn maximaal 60 woningen mogelijk. De verschillende type woningen zijn toegestaan: vrijstaande woningen, rijenwoningen, twee-onder- een kap en Bebouwingen. De maximale goot- en bouwhoogtes die zijn toegestaan, zijn afgestemd op het ontwerp van de woningen.

²⁰ Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Verkeer - Verblijfsgebied en Groen

Het openbaar gebied heeft de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied gekregen of, indien het structureel groen betreft, de bestemming Groen.

Water

De bestemming Water is opgenomen voor het structurerend bestaande water binnen het plangebied. Zodoende is gewaarborgd dat het water als zodanig in stand blijft. Het infiltrerend- en afvoerend vermogen van het gebied blijft daarmee ook in stand.

Aanvullend geldt:

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. Geregeld is daarom dat de voorgevel van de woningen gebouwd moet worden in de naar de weg gekeerde grens.

Erfbebouwing

De erfbebouwingsregeling geldt in beginsel voor woningen en ziet toe op alle voorkomende erfbebouwing, zoals aan- en uitbouwen, schuurtjes, garages en erfscheidingen. De regeling houdt onder meer in dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 150 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 4,5 m. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 4,5 m. De regeling voor erfscheidingen is zo geformuleerd, dat ook langs openbaar gebied erfscheiding tot maximaal 2 m mogelijk zijn, voor zover gelegen achter de voorgevel van een woning. Voor een tweetal locaties is aanvullend geregeld dat erfbebouwing op minimaal 1 m uit de zijdelingse erfgrans gebouwd moeten worden teneinde een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing te borgen.

Dakterrassen

Op aan- en uitbouwen zijn onder voorwaarden dakterrassen toegestaan.

Aan-huis-gebonden beroep

Ondergeschikt aan het wonen mag in het hoofdgebouw aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De omvang van de activiteiten is wel gelimiteerd zodat er geen ongewenste ruimtelijke effecten naar de omgeving ontstaat en het niet leidt tot onevenredige parkeeroverlast.

Bed & Breakfast

Het realiseren van een Bed & Breakfastvoorziening bij een woning is, conform het beleid van Lisse, na afwijking toegestaan.

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; en het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is (art. 6.12 Wro);

- er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro);
- het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

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.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van een bouwplan, als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. De eigenaar van het plangebied is deels Timpaan, deels de gemeente. Ten behoeve van dit bouwplan zullen de gemeente en Timpaan een anterieure overeenkomst sluiten en is aanvullend een Allonge opgenomen zoals bedoeld in artikel 6.24 van de Wro. Hierin is afgesloten dat de openbare ruimte op kosten van Timpaan wordt heringericht. Daarnaast worden met Timpaan in de overeenkomst en de Allonge afspraken opgenomen over het verhaal van gemeentelijke kosten (waaronder eventuele planschade) een gefaseerde realisering en eisen gesteld aan de inrichting van de openbare ruimte, het bouw- en woonrijp maken en de aanleg van nutsvoorzieningen. De gemeentelijke kosten betreffen de kosten die opgenomen zijn in de kostensoortenlijst (art. 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro). Hieronder vallen onder meer de gemeentelijke plankosten. De gemeentelijke plankosten worden door een onafhankelijke kostendeskundige vastgesteld op basis van de Ontwerpregeling plankosten d.d. 18 januari 2010 van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Een ander onderdeel van de kostensoortenlijst betreffen de kosten voor het bouw- en woonrijp maken. Deze kosten zijn geheel voor rekening en risico van Timpaan

De financieel-economische uitvoerbaarheid van dit plan is zodoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Eind 2014 heeft het college het project Meerzicht aangewezen als pilot voor de uitvoering van participatie met de omgeving. In 2015 zijn twee avonden georganiseerd voor omwonenden en belanghebbenden, en een derde avond in juli 2016.

Tijdens de eerste avond is voornamelijk geïnventariseerd welke onderdelen men in het gebied terug zou willen zien en wat de eventuele knelpunten zijn. Als gevolg van de eerste avond heeft een groep bewoners zich geformeerd tot een participatiegroep Meerzicht (hierna PGM). Dit platform heeft gezorgd voor een goede communicatie met de omgeving. Uit elke omliggende straat is minimaal één bewoner vertegenwoordigd en er is een mogelijk toekomstige bewoner aangesloten.

Tijdens de tweede avond is er meer verdieping op de thema's gezocht. Deze thema's zijn aan de hand van de resultaten van de eerste avond in kaart gebracht. De zorgen van de omwonenden hebben voornamelijk betrekking op het parkeren en het verkeer in de wijk. Door bureau Sweco is een verkeersonderzoek uitgevoerd en besproken met de PGM. Er waren diverse vragen vanuit de PGM. Deze zijn beantwoord tijdens een bijeenkomst waarbij Sweco aanwezig was om de toelichting te verzorgen. De PGM heeft aangegeven de resultaten uit het onderzoek te respecteren. Dit hebben zij tevens middels een brief aan de gemeente laten weten. Ook heeft de PGM ontwerp en procesafspraken met de ontwikkelaar gemaakt over het plan.

Tijdens de derde avond zijn in 2016 de resultaten van de participatie getoond en besproken. Het stedenbouwkundig plan is gepresenteerd, de resultaten uit het verkeersonderzoek van bureau Sweco, de planaanpassingen en het proces en planning van het vervolgtraject zijn aan de orde gekomen. Er was tijd ingeruimd voor het stellen van vragen aan de experts (Sweco en SAB), de ontwikkelaar (Timpaan) en de gemeente. Daarnaast heeft de PGM een presentatie verzorgd over hun ervaringen tijdens het participatietraject, waarbij zij aangegeven hebben positief te zijn over de resultaten van het traject en de gemeente verzocht om prioriteit aan het project te geven.

Tijdens het participatietraject hebben de omwonenden, Timpaan, stedenbouwkundig bureau SAB en de gemeente gezamenlijk een stedenbouwkundig plan ontwikkeld. Bij deze planuitwerking was het gezamenlijk komen tot een gedragen plan leidend. Bij de planuitwerking bleek echter dat enkele vooraf opgestelde ruimtelijke en kwalitatieve kaders en de wensen en belangen van omwonenden een goede optimale ruimtelijke verkaveling in de weg zaten. Het plan kon niet voldoen aan de voorwaarden voor inrichting van de openbare ruimte (HIOR) en belangrijke ruimtelijke en kwalitatieve kaders kwamen onder druk te staan. Uit oogpunt van zorgvuldigheid is deze conclusie voorgelegd aan het deskundige stedenbouwkundig bureau Wissing, die deze conclusie bevestigt: "Handhaving van de vooraf gestelde kaders belemmeren de mogelijkheden om te komen tot een haalbaar en aantrekkelijk plan".

Er was bij zowel Timpaan als de omwonenden geen draagvlak om het planontwerp voor Nieuw Meerzicht dusdanig aan te passen dat het volledig voldoet aan alle kaders. De gemeenteraad is in september 2018 per brief geïnformeerd over het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders om de vooraf gestelde kaders niet

langer als vertrekpunt voor de participatie en planontwikkeling te beschouwen. In de tweede helft van 2018 is een aangepast / verbeterd plan besproken met de PGM en eind 2018 hebben Timpaan, de PGM en de gemeente gezamenlijk het plan aan omwonenden toegelicht, vragen beantwoord en reacties in ontvangst genomen. Over het algemeen zijn de omwonenden blij dat er nu wat gaat gebeuren. Men is positief over het plan, en de aanpassingen die tussentijds zijn doorgevoerd, maar er zijn nog steeds zorgen t.a.v. overlast en schade door bouwverkeer tijdens de uitvoeringsfase. Een aantal bewoners uit met name de Geraniumstraat en Narcissenstraat pleiten voor het instellen van éénrichtingsverkeer in hun straat.

Dit laatste overstijgt de projectscope van Nieuw Meerzicht. Het verkeeronderzoek toont aan dat de invloed van het nieuwbouwplan een marginale toename van het verkeer door de aanliggende straten veroorzaakt. Gesteld kan worden dat de wens t.a.v. éénrichtingsverkeer voor een belangrijk deel zijn oorzaak vindt in onvrede over de huidige verkeerssituatie. Bovendien heeft het instellen van éénrichtingsverkeer niet alleen gevolgen voor de betreffende woonstraat-/straten, maar ook voor de omliggende straten en de gehele verkeerstructuur in de wijk. Dit kan ook niet los worden gezien van lopende mobiliteitsvraagstukken in Lisse (Lisserbrug, Duinpolderweg). Indien blijkt dat deze wens breed wordt gedragen is het aan het gemeentebestuur om opdracht te verlenen voor een verkeersonderzoek naar de verkeerscirculatie in de wijk. Dit is echter niet van invloed op de planontwikkeling van Nieuw Meerzicht in deze opzet.

Overlast en schade door bouwverkeer-/materieel is een onderwerp dat aan de orde komt in de vergunning en uitvoeringsfase. In de verdere planuitwerking zal hier door de ontwikkelaar invulling aan gegeven worden. De aangedragen aandachtspunten worden daarbij ter harte genomen. Eén van de afspraken met de PGM waar Timpaan zich aan heeft gecommitteerd is het opstellen van zogenoemde nulmetingen, voorafgaand aan de bouw. Hiermee wordt bij omliggende woningen de onderhoudstoestand vastgelegd, waardoor eventuele schade door bouw of bouwverkeer kan worden gemonitord en zo nodig achteraf kan worden aangetoond.

Het initiatief is maatschappelijk uitvoerbaar.

Er is een participatietraject doorlopen. Er zijn door de ontwikkelaar planaanpassingen doorgevoerd n.a.v. de participatie en er zijn ontwerp- en uitvoeringsafspraken gemaakt met de omwonenden en omliggende bedrijven. De afsluitende bewonersbijeenkomst geeft een beeld van voldoende draagvlak voor het plan, en er wordt de gemeente verzocht om prioriteit te geven aan realisatie van het project.

Overleg

Het bestemmingsplan is voor overleg ex artikel 3.1.1 Bro verzonden aan de overlegpartners. Van de Veiligheidsregio is reactie gekregen. De regio vroeg zich af of de wegen voldoen aan de brandweereisen, of Blok 7 bereikbaar is voor hulpdiensten en waar de primaire en secundaire bluswatervoorzieningen komen. De wegen voldoen aan gewenste breedte; blok 7 is bereikbaar voor hulpdiensten en de bluswatervoorzieningen worden ingetekend op de bouwtekening welke aan de Veiligheidsregio wordt gestuurd. Daaruit blijkt dat de gewenste breedte van de wegen voldoet.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbestemmingsplan conform het gestelde in de Wro voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder kon gedurende deze periode zijn of haar zienswijze indienen. In een separate bijlage²¹ zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord; tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft het bestemmingsplan te wijzigen.

²¹ Nota zienswijzen bestemmingsplan Nieuw Meerzicht, gemeente Lisse, 16 oktober 2019.