



# Trompenburg Lisse

## Voorontwerp bestemmingsplan

projectnummer 0466498.100  
definitief  
7 januari 2021

# Trompenburg Lisse

## Voorontwerp bestemmingsplan

projectnummer 0466498.100

definitief revisie 02  
7 januari 2021

### Opdrachtgever

Wilma Wonen Nederland B.V.  
Groenewoudsedijk 61  
3528 BG UTRECHT

|                |                          |                                                                                          |                                                                                                     |
|----------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| datum vrijgave | beschrijving revisie 02  | goedkeuring                                                                              | vrijgave                                                                                            |
| 07-01-2021     | Voorontwerp 02definitief | JvS  | A. van Dongen  |

# Inhoudsopgave

Blz.

|          |                                                                        |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                                       | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                                             | 1         |
| 1.2      | Plangebied                                                             | 1         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan                                               | 2         |
| <b>2</b> | <b>Locatie Trompenburg</b>                                             | <b>3</b>  |
| 2.1      | Historie                                                               | 3         |
| 2.2      | Bouwplan                                                               | 5         |
| 2.2.1    | Stedenbouwkundige analyse                                              | 5         |
| 2.2.2    | Planbeschrijving                                                       | 6         |
| 2.2.3    | Programma                                                              | 8         |
| 2.2.4    | Ontsluiting en parkeren                                                | 8         |
| 2.2.4.1  | Ontsluiting                                                            | 8         |
| 2.2.4.2  | Parkeren                                                               | 9         |
| 2.3      | Groenstructuur- en verblijfsruimte                                     | 11        |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                                                    | <b>12</b> |
| 3.1      | Rijksbeleid                                                            | 12        |
| 3.1.1    | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte                                | 12        |
| 3.1.2    | Ladder voor duurzame verstedelijking                                   | 12        |
| 3.2      | Provinciaal beleid                                                     | 14        |
| 3.2.1    | Omgevingsvisie Zuid-Holland                                            | 14        |
| 3.2.2    | Omgevingsverordening Zuid-Holland                                      | 15        |
| 3.3      | Regionaal beleid                                                       | 15        |
| 3.3.1    | Regionale structuurvisie 2020 Holland Rijnland (2014)                  | 15        |
| 3.3.2    | Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016 | 16        |
| 3.3.3    | Regionale woonagenda Holland Rijnland (2017)                           | 17        |
| 3.4      | Gemeentelijk beleid                                                    | 18        |
| 3.4.1    | Toekomstvisie en Agenda Lisse 2030 (2017)                              | 18        |
| 3.4.2    | Structuurvisie Lisse "Vertalen, verbinden en versterken" (2011)        | 19        |
| 3.4.3    | Woonvisie Lisse 2015-2020 / Goed wonen op Lis (2016)                   | 20        |
| 3.4.4    | Welstandsnota (2015)                                                   | 22        |
| 3.4.5    | Nota grondbeleid Lisse 2016-2020                                       | 22        |
| 3.4.6    | Richtinggevend plan Duurzaamheid Lisse 2040                            | 23        |
| <b>4</b> | <b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>                                    | <b>24</b> |
| 4.1      | Verkeer                                                                | 24        |
| 4.1.1    | Verkeersgeneratie                                                      | 24        |
| 4.1.2    | Verkeersafwikkeling                                                    | 25        |
| 4.2      | Water                                                                  | 26        |
| 4.3      | Kabels en leidingen                                                    | 27        |
| 4.4      | Externe veiligheid                                                     | 28        |

|          |                                    |           |
|----------|------------------------------------|-----------|
| 4.5      | Bedrijven en milieuzonering        | 29        |
| 4.6      | Geluid                             | 29        |
| 4.7      | Luchtkwaliteit                     | 31        |
| 4.8      | Bodem                              | 32        |
| 4.9      | Archeologie en cultuurhistorie     | 33        |
| 4.10     | Ecologie                           | 35        |
| 4.11     | Stikstof                           | 36        |
| 4.12     | Vormvrije m.e.r.-beoordeling       | 37        |
| <b>5</b> | <b>Juridische planbeschrijving</b> | <b>38</b> |
| 5.1      | Inleiding                          | 38        |
| 5.2      | Opbouw bestemmingsplan             | 38        |
| 5.3      | Bestemmingen                       | 38        |
| 5.4      | Opzet van de planregels            | 38        |
| 5.5      | Bestemmingsregels                  | 39        |
| <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>             | <b>40</b> |
| 6.1      | Financiële uitvoerbaarheid         | 40        |
| 6.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid   | 40        |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Wilma Wonen is voornemens om 62 tot maximaal 65 grondgebonden woningen te ontwikkelen op het braakliggende terrein “Trompenburg”, gelegen tussen de Achterweg, Vuursteeglaan, Heereweg en Woonzorgcentrum Rustoord in Lisse<sup>1</sup>. Het project betreft een inbreidingslocatie waar de ontwikkeling van een divers woningbouwprogramma beoogd is met onder meer vrijstaande woningen, twee-onder-een kapwoningen, appartementen en rijwoningen.

In 2016 is er tussen de gemeente Lisse en Woningstichting Eigen Haard een intentieovereenkomst getekend voor het woningbouwproject Trompenburg Lisse. Dit woningbouwproject, bestaande uit grondgebonden woningen en appartementen, maakte onderdeel uit van een exploitatieovereenkomst die in 2011 gesloten is en waar ook het vernieuwde en inmiddels gerealiseerde Woonzorgcomplex Rustoord onderdeel van was. In de intentieovereenkomst (2016) is overeengekomen dat Eigen Haard de woningbouwlocatie mag overdragen aan een projectontwikkelaar ten behoeve van de realisatie van woningbouw. Wilma Wonen heeft de woningbouwlocatie aangekocht en heeft uiteindelijk voorliggend plan ontwikkeld voor maximaal 65 woningen.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied (zie figuur 1) ligt tussen de Achterweg, de Vuursteeglaan, de Heereweg en Woonzorgcentrum Rustoord in Lisse. Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Lisse en ligt nabij het centrum. Ten oosten van de locatie ligt de N208. Het plangebied valt onder de buurt Berkhout.



Figuur 1. Ligging plangebied (bron: Streetsmart, bewerking: Antea Group)

<sup>1</sup> Het plan heeft als uitgangspunt om 62 woningen te ontwikkelen, met een ambitie tot maximaal 65 woningen. In alle onderzoeken die ten grondslag liggen aan het plan is het ontwikkelen van 62 woningen vertrekpunt geweest voor onderzoek.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Lisse dorp 1995', meer specifiek plandeel 'Dorp'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Lisse bij besluit van 27 april 1995. Het bestemmingsplan is vervolgens in werking getreden en onherroepelijk geworden. Op basis van het bestemmingsplan 'Lisse dorp 1995' zijn de gronden van het plangebied als volgt bestemd (zie figuur 2):

- Woongebied, W;
- Wooncomplex, WC;
- Wooncomplex zonder gebouwen, WC(z);
- Bedrijfsdoeleinden maximaal categorie 2 SvB, B(2);
- Bedrijfsdoeleinden zonder gebouwen B(z);
- Kantoordoeleinden waar maximaal 2 kantoorvilla's zijn toegestaan, K\* en
- Kantoordoeleinden zonder gebouwen, K(z).

De woningbouwontwikkeling past momenteel niet binnen het huidige planologische regime, een bestemmingsplanwijziging is daarom noodzakelijk om het voorgenomen plan te realiseren. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in.



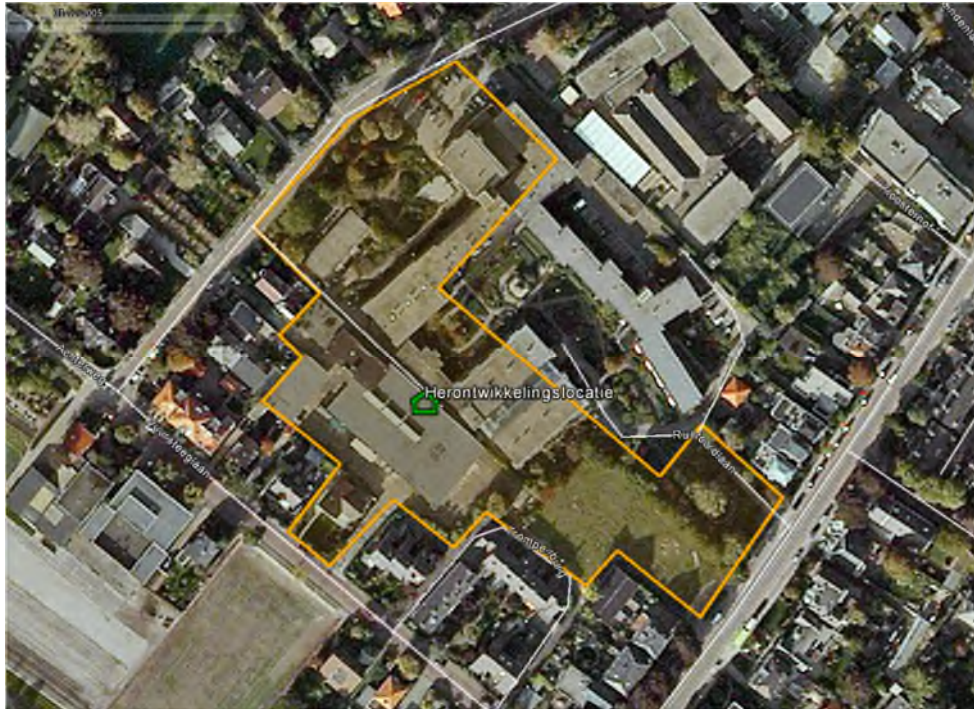
Figuur 2. Uitsnede vigerende bestemmingsplan



## 2 Locatie Trompenburg

### 2.1 Historie

Op het terrein van het plangebied heeft in het verleden een zorgcomplex en een deurenfabriek gestaan. Deze zijn inmiddels gefaseerd gesloopt tussen 2005 en oktober 2017. In figuur 3 is de situatie in 2005 weergegeven.



Figuur 3. Situatie plangebied 2005 (bron: Antea Group)

Door de economische crisis van 2008 heeft herontwikkeling lange tijd stilgelegen, het in eerste instantie beoogde woningbouwplan van Eigen Haard werd financieel niet haalbaar geacht. Eigen Haard zag af van het initiële plan en maakte geen gebruik van de toen verleende bouwvergunning. Door veranderende wetgeving in de ouderenzorg werd het plan aangepast waarbij het aantal vierkante meters voor de ouderenhuisvesting aanzienlijk werd verlaagd. In 2014 startte de bouw van het nieuwe woonzorgcentrum en in juni 2016 werd het woonzorgcentrum in gebruik genomen.

In oktober 2016 werd gestart met de sloop van de oude gebouwen van het zorgcentrum. Sindsdien ligt het merendeel van het plangebied braak. Drie woningen gelegen aan de Achterweg zijn nog niet gesloopt. Deze woningen waren tot 31 december 2019 aan de gemeente beschikbaar gesteld voor de vestiging van statushouders. Eigen Haard en de gemeente Lisse zijn overeengekomen dat het woningbouwproject door een marktpartij ontwikkeld wordt. Na een tenderprocedure werd Wilma Wonen gekozen als meest geschikte partij voor de ontwikkeling van het plangebied. De koopovereenkomst tussen Eigen Haard en Wilma Wonen is in 2020 getekend.

#### Huidige situatie

In figuur 4 is het plangebied in de huidige situatie weergegeven. Het zorgcomplex en het nieuwe gebouw van de Kindercampus Joseph zijn gelegen ten noorden van het plangebied. Aan de andere zijde van het plangebied zijn woningen gelegen.



Figuur 4. Plangebied in de huidige situatie (bron: Streetsmart, bewerking: Antea Group)

Het plangebied heeft een totaal oppervlakte van 1,67 ha en bestaat uit de volgende kadastrale percelen, zie tabel 1.

Tabel 1. Kadastrale percelen plangebied (bron: Kadaster 2020, bewerking: Antea Group)

| Perceel | Gemeente | Sectie | Perceelnummer | Oppervlakte (m2) |
|---------|----------|--------|---------------|------------------|
| 1       | LSE00    | C      | 5124          | 9.028            |
| 2       | LSE00    | C      | 5123          | 1.045            |
| 3       | LSE00    | C      | 5049          | 3.926            |
| 4       | LSE00    | C      | 3052          | 2.155            |
| 5       | LSE00    | C      | 2864          | 511              |

In figuur 5 zijn de kadastrale percelen in de kaart weergegeven.





Figuur 5. Kadastrale kaart van het plangebied (bron: Kadaster, 2020)

## 2.2 Bouwplan

### 2.2.1 Stedenbouwkundige analyse

#### Situering

- Het plangebied bestaat uit het binnengebied dat over is gebleven na de herontwikkeling van Woonzorgcentrum Rustoord. De locatie opent zich zowel naar de Heereweg, de Vuursteeglaan als de Achterweg.
- Ter hoogte van de locatie aan de Heereweg is een bushalte aanwezig, er is daarom geen ruimte voor een nieuwe ontsluitingsweg of opritten aan deze zijde van het plangebied.
- De bestaande woningen aan de omringende straten zijn deels met de achtergevels georiënteerd op de locatie.

#### Woonzorgcentrum Rustoord en kindercampus

- Woonzorgcentrum Rustoord vormt samen met de omliggende wegen en bebouwing de contouren van de stedenbouwkundige opzet van het plan.
- Het Woonzorgcentrum bestaat uit drie- tot vierlaagse bebouwing. Aan de noordoostzijde bevindt zich een kleine extra opbouw. Richting de nieuwe bebouwing (noordwest-zuidwestzijde) bestaat het complex uit vier bouwlagen met woonruimtes (ca. 12 meter bouwhoogte).
- Door de schakeling van vier bouwblokken met tussenruimtes is de maat en schaal van het gebouw teruggebracht.

- De openbare ruimte is recentelijk aangelegd volgens de hedendaagse eisen van het HIOR<sup>2</sup>. Rondom het gebouwencomplex liggen openbare parkeervakken (haaksparkeren), afgewisseld met bomen en zijn op twee plaatsen clusters van ondergrondse containers gesitueerd.
- Rustoord is met een langzaam verkeersverbinding verbonden met de Heereweg. Aan weerszijden is een ruime groenstrook gelegen zonder bomen.
- Op de hoek met Rustoord en de Achterweg is het nieuwe schoolgebouw van kindercampus Joseph te vinden. Aan de zijde van de Achterweg is een parkeerplaats gelegen voor halen-en-brengen. Deze parkeerplaats is openbaar toegankelijk, ook buiten schooltijden.

#### Trompenburg

- Het woonbuurtje Trompenburg komt uit de periode eind jaren zeventig, begin jaren tachtig, een tijd dat er hele andere eisen aan de openbare ruimte werden gesteld dan tegenwoordig.
- Middels een zeer smalle eenrichtingsweg wordt een aantal woningen ontsloten. Het pad is circa 3,80 meter breed van perceelsgrens tot perceelsgrens. De bebouwing staat erg dicht op de weg (muurtje, balkon) en hagen kragen over het pad.
- Door het krappe profiel, de erfafscheidingen en bebouwing zijn bij de bochten de uitzichten zeer beperkt. In de openbare ruimte van het straatje zijn geen parkeerplaatsen aanwezig.
- De woningen hebben bijna allemaal een garage en oprit (meestal langs de garage, soms in het verlengde daarvan). Er zijn acht losse garageboxen. Omdat het straatje zo smal is, is in het verlengde van de garages de straat verbreed om in en uit draaien mogelijk te maken. In de praktijk worden de auto's op straat geparkeerd op de verbredingen achter de parkeergarages en in het groen.

### **2.2.2 Planbeschrijving**

Het project betreft een inbreidingslocatie waar de ontwikkeling van een divers woningbouwprogramma beoogd is. Het programma bestaat uit een mix van middenhuur- en koopwoningen in diverse prijscategorieën. In figuur 6 is het beoogde stedenbouwkundig plan weergegeven.

Het stedenbouwkundig plan sluit goed aan bij de huidige bebouwing langs de omliggende wegen. Dit geldt zowel voor de beeldkwaliteit, groenbeeld als karakter van het gebied. Alle drie de straten rondom het plangebied hebben een eigen karakter, sfeerbeeld en uitstraling. Met de nieuwe bebouwing wordt daarop ingespeeld.

#### Ruimtegebruik

Het stedenbouwkundig plan betreft een ruim opgezet plan met ruimte voor groen en verblijf. Het totale plangebied beslaat 17.297 m<sup>2</sup>. In tabel 2 is het ruimtegebruik van het plan weergegeven.

---

<sup>2</sup> In het bestemmingsplan plan zijn relevante stedenbouwkundige en civiele aspecten van het beoogde plan getoetst aan zowel de huidige situatie van het plangebied als het Handboek Inrichting Openbare Ruimte Lisse (hierna: HIOR). Uitgangspunt is het ambitieniveau "Regulier" uit het HIOR. Dit uitgangspunt is verwerkt in het stedenbouwkundig plan en de vertaling daarvan in dit bestemmingsplan.

Tabel 2. Ruimtegebruik stedenbouwkundig plan Trompenburg (bron: Wilma Wonen, bewerking: Antea Group)

| Ruimtegebruik  | Oppervlakte (m <sup>2</sup> ) | Aandeel (%) |
|----------------|-------------------------------|-------------|
| Openbaar groen | 2.144                         | 12,6%       |
| Verharding     | 3.996                         | 23,60%      |
| Uitgeefbaar    | 10.837                        | 63,8%       |
| <b>Totaal</b>  | <b>17.297</b>                 | <b>100%</b> |



Figuur 6. Stedenbouwkundig plan Trompenburg

#### Planopzet

- Het nieuwe plan is zoveel mogelijk met de voorkanten gericht op de bestaande wegen rondom de locatie.
- Zoveel mogelijk worden achtergevels tegen achtergevels gesitueerd om de privacy van bestaande en nieuwe bewoners te waarborgen.
- De woningen aan Trompenburg worden in het plan betrokken. Ze liggen niet meer aan een smal achterpad, maar zijn gericht op de ruime openbare ruimte van het plan.
- Om het middeldeel vorm en kwaliteit te geven wordt een groene ruimte gemaakt met rondom bebouwing. Op deze manier wordt een heldere structuur neergezet met een maximale woonkwaliteit voor het plan en de omgeving.



### Bebouwing

- De nieuwe bebouwing sluit in schaal, maat, typologie en positionering aan op de kavels van de omliggende omgeving.
- De woningen aan de Heereweg bestaan uit twee-onder-een kapwoningen in dezelfde rooilijn als de rest van de straat. Vanwege de beperkingen aan de Heereweg zijn de opritten en parkeerplekken aan de achterzijde gesitueerd. De gebouwen sluiten in schaal en maat aan op de andere woningen aan deze zijde van de Heereweg.
- De Vuursteeglaan bestaat uit verschillende soorten woningen, blokken met woningen en vrijstaande woningen op ruime kavels. De nieuwe vrijstaande woning sluit aan op de schaal en maat van de straat.
- De Achterweg is een zeer gevarieerde straat qua bebouwing. Het is voornamelijk bebouwing op ruime percelen met ruime groene voortuinen. De nieuwe woningen volgen de rooilijn van naastgelegen percelen. Tussen de tuin en het trottoir is een groenstrook met bomen gesitueerd.
- De nieuwe bebouwing op het binnenterrein bestaat uit rijwoningen, 2-kappers en appartementen. De verdichting van woningen sluit aan op de verdichting van het binnengebied, welke plaats heeft gevonden met de bouw van Woonzorgcentrum Rustoord.
- Het combineren van appartementen in vier lagen (woon-zorgcomplex) en grondgebonden woningen is stedenbouwkundig goed inpasbaar in het gebied. Het appartement sluit aan bij Rustoord. Tevens is er een aantrekkelijke groene buffer met de bestaande bebouwing van Trompenburg. Tot slot ontstaan er geen ongewenste situaties, zoals overlast door inzicht. Tussen de gevels van de nieuwe en bestaande bebouwing is 18 tot 19 meter ruimte. Deze ruimte is voldoende om de schaalsprong op te vangen. De nieuwe woningen zijn overwegend met de voorgevels gericht naar de appartementen (één blok met de zijkant), waardoor er geen problemen zijn met de inkijk in de tuinen.

## 2.2.3 Programma

In tabel 3 is het beoogde woningbouwprogramma weergegeven. Het plan heeft als uitgangspunt 62 woningen, met een ambitie tot maximaal 65 woningen. Door de diversiteit aan woningen en bijbehorende prijscategorieën zal het project bijdragen aan de doorstroming op de lokale en regionale woningmarkt.

Tabel 3. Globaal woningbouwprogramma (bron: Wilma Wonen, bewerking Antea Group)

| Vrijstaand | 2 onder 1 kap | Rij- en hoekwoning | Appartementen | Totaal |
|------------|---------------|--------------------|---------------|--------|
| 1          | 18            | 25                 | 18            | 62     |

## 2.2.4 Ontsluiting en parkeren

### 2.2.4.1 Ontsluiting

#### Omringende straten

- De omringende straten zijn gelede profielen (rijweg met verhoogde trottoirs).
- De Heereweg en Rustoord hebben parkeervakken. Op de andere straten wordt op straat geparkeerd.
- De Achterweg is een eenrichtingsweg, de rest heeft twee rijrichtingen.
- Momenteel is Rustoord alleen bereikbaar via de Achterweg. Een van de uitgangspunten is dat deze straat een verbinding krijgt met de Vuursteeglaan.

#### Nieuwe woonpaden (erven)

- Door het nieuwe plan krijgt de nieuwe weg de functie om de opritten en garages van de bestaande woningen aan de Trompenburg te ontsluiten. De beide delen naar de Vuursteeglaan worden doodlopende paden (auto toegankelijk), maar blijven wel open met een doorsteek voor voetgangers, fietsers en in het geval van calamiteiten.
- Het oostelijke deel ontsluit een groep garageboxen. De ruimte voor de garageboxen kan benut worden om te keren. Het westelijke deel van Trompenburg wordt voetgangersgebied.
- Aan het park wordt geen 'straat' maar een 'woonpad' aangelegd in afwijking van het HIOR.
- De reden is om de omvang van het park maximaal te houden (klimaatadaptief) en verharding minimaal. Het woonpad is enkel ter ontsluiting van de opritten van de twee-onder-een kapwoningen die gesitueerd zijn aan het park.
- Het woonpad heeft ook een functie voor fietsers en parkeren. Door het woonpad een breedte te geven van 5,0 meter is brandweertoeegankelijkheid gewaarborgd (doodlopend maar voldoende breed). Op het eind van het woonpad komt een verbreding, zodat een auto kan keren. Vrachtwagens zijn niet toegestaan.
- De auto is te gast in het plan.

#### **2.2.4.2 Parkeren**

- In de beleidsregel parkeernormen Lisse (2019) worden normeringen gegeven voor het aantal parkeerplaatsen per woning (naar woningtype, situering in kern) en de verrekentabel voor parkeren op eigen terrein.
- Op basis van deze parkeernormen is de parkeeropgave berekend. Het stedenbouwkundig plan voorziet in voldoende parkeerplekken.

In tabel 4 zijn de parkeernormen van de gemeente uiteengezet naar type woning. De woningbouwlocatie valt onder het gebied "rest bebouwde kom", zoals aangeduid onder de beleidsregel parkeernormen Lisse.

Om een zo prettig mogelijke woonwijk te maken is de juiste balans tussen openbare ruimte, groen en de parkeerbehoefte gezocht. De beleidsregels parkeernormen 2019 van de gemeente Lisse zijn de leidraad om de parkeerbehoefte te berekenen. Dit plan voorziet zowel in een hoogwaardige invulling van de openbare ruimte met voldoende groen als in voldoende parkeergelegenheid voor de toekomstige bewoners en bezoekers.

De geplande ontwikkeling van het gebied genereert een nieuwe parkeerbehoefte. Uit de parkeerbehoefteberekening blijkt dat er in totaal 116,3 (afgerond 117) parkeerplaatsen nodig zijn conform de gemeentelijke parkeernorm om in de nieuwe parkeerbehoefte te voorzien.



Tabel 4. Parkeerbehoefte op basis van parkeernormen woningen (bron: Beleidsregel parkeernormen Lisse 2019)

| Omschrijving             | Functie                                    | Omvang      | Parkeereis     | Parkeerbehoefte |
|--------------------------|--------------------------------------------|-------------|----------------|-----------------|
| Vrijstaand               | Koop, vrijstaand                           | 1 woning    | 2,2 per woning | 2,2             |
| 2 - 1 kap                | Koop – 2 onder 1 kap                       | 18 woningen | 2,1 per woning | 37,8            |
| Hoek-/ rijwoning         | Koop, tussen/hoek                          | 25 woningen | 1,9 per woning | 47,5            |
| Appartementen            | Middelhuur/ betaalbare koop, appartementen | 18 woningen | 1,6 per woning | 28,8            |
| <b>Totaal (afgerond)</b> |                                            |             |                | <b>117</b>      |

Om de ontwikkeling in het grotere geheel te zien wordt ook gekeken naar de bijbehorende parkeervraag bij Rustoord en de compensatie van 4 parkeerplaatsen<sup>3</sup>. Deze ontwikkelingen vallen onder dezelfde vergunning waardoor deze als één geheel gezien kunnen worden. Voor het zorgappartementencomplex wordt een parkeervraag gehanteerd van 48,6 parkeerplaatsen. Gecombineerd met de 4 te compenseren parkeerplaatsen kent de totale ontwikkeling een theoretische toekomstige parkeervraag van 169 (168,9) parkeerplaatsen.

Echter, aangezien er meerdere functies in het plangebied zijn gesitueerd en daarbij uitwisselbare parkeerplaatsen zijn gerealiseerd is er sprake van mogelijk dubbelgebruik. Dit dubbelgebruik is meegenomen in de definitieve parkeerbalans<sup>4</sup>. Hieruit blijkt dat het maatgevende (drukste) moment valt op de werkdag avonden met een parkeervraag van 159 parkeerplaatsen. Deze parkeervraag is dan ook leidend voor deze totale ontwikkeling. In het plan zijn in totaal 164 parkeerplaatsen gerealiseerd, wat betekent dat de parkeerbalans +5 bedraagt.

## 2.3 Groenstructuur- en verblijfsruimte

### Opzet groen

- Het groen is geconcentreerd in het hart van de wijk. Hier bevindt zich een ruime speelplek (gras met bomen, nader in te richten) voor de buurt met ruimte voor enkele grote bomen (1<sup>e</sup> orde). Daarnaast is er een omvangrijke groene ruimte bij de appartementen. Hiermee draagt het plan zichtbaar bij aan de ambities op het gebied van biodiversiteit, klimaatadaptie en (groene) buiten(speel)ruimte die gezondheidsbevorderend werkt.
- De Achterweg heeft een groen karakter, dit wordt versterkt door het toevoegen van plantvakken met bomen (2<sup>e</sup> orde) en heesters in de openbare ruimte die de groene structuur versterken.
- De bestaande langzaamverkeersverbinding tussen de Rustoord en Heereweg wordt versterkt middels bomen.

<sup>3</sup> In de huidige situatie is het plangebied braakliggend terrein. Hierdoor kent het gebied geen verkeersaantrekkende bewegingen. Op het braakliggend terrein, naast Trompenburg, ligt een aantal tijdelijke parkeerplaatsen. Het gaat om 31 parkeerplaatsen, waarvan 20 op stelconplaten zijn gerealiseerd en 11 aan de Trompenburg. Hiervan zijn echter maar 4 officiële langspaarkeerplaatsen. Zoals beschreven in het vigerende parkeerbeleid onder beleidsregel 3.2.9 dienen bestaande parkeerplaatsen, die door het project verdwijnen als regel één op één te worden gecompenseerd door nieuwe parkeerplaatsen. In deze situatie is het dus benodigd om de 4 officiële parkeerplaatsen van de 11 te realiseren.

<sup>4</sup> HLT, adviesmemo Trompenburg, 26-11-2020

- Aanwezige overhoeken die ontstaan bij de inrichting worden ingevuld met heesters en bomen (2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> orde, structuurbomen en functionele bomen), met name op koppen van parkeerstroken en rond entrees.

#### Groen

- In het HIOR (augustus 2016) wordt een groenambitie aangeduid van 75 m<sup>2</sup> per woning, dit is hoog voor een binnenstedelijke herontwikkeling. Dit is een ambitieniveau en geen harde eis. Bij een binnenstedelijke herontwikkeling ligt de nadruk op het toevoegen van gecentreerd en kwalitatief groen.
- Het huidige plan heeft 35 m<sup>2</sup> groen per woning.
- In de openbare ruimte is het groen zoveel mogelijk geconcentreerd in grote vlakken of structuren om de groenbeleving te maximaliseren en het groen goed te kunnen beheren.
- De centrale groenplek biedt tevens ruimte voor de 'waardevolle' bomen en het spelen.
- Langs de Achterweg zijn de 'structuurbomen' geconcentreerd, deze bevinden zich op de overgang tussen trottoir en tuin. De bomen gaan het straatbeeld in de Achterweg bepalen.
- Aan de zuidzijde van het plangebied (ten zuiden van de Vuursteeglaan) is sprake van een bollenteeltbestemming. Om de mogelijk drift van bestrijdingsmiddelen te voorkomen wordt op advies van de Omgevingsdienst West-Holland<sup>5</sup> een haag voorgesteld in de tuin van de woning aan de Vuursteeglaan. In verband met de spuitzone zal deze een hoogte krijgen van 1,5 meter. Voor de haag wordt een wintervaste groene (en voldoende dichte) soort gebruikt.

#### Speelnorm

- De gemeente hanteert een speelnorm van 3,00%.
- De centrale groene ruimte en het groen bij de appartementen bieden hiervoor voldoende ruimte.

---

<sup>5</sup> Omgevingsdienst West-Holland, advies ruimtelijke plannen, 8 juni 2020

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Sturing op verstedelijking, waaronder afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk grotendeels losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking', die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

##### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft het Rijk in algemene regels aan waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In samenhang met het beleid dat is aangegeven in de SVIR, zijn deze regels vooral gericht op het veilig stellen van de nationale belangen waarvoor, gelet op de belangen, beperkingen gelden voor de ruimtelijke besluitvorming op lokaal niveau. In het Barro worden noch aan de locatie noch aan de ontwikkeling van dit project regels gesteld.

##### Relevantie en conclusie

Voor het plangebied geldt dat er geen nationale belangen uit het Barro in het geding zijn. Hiermee past het bestemmingsplan binnen het Rijksbeleid.

#### 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening via optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en

transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waaronder een herziening van het bestemmingsplan.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of een ruimtelijke ontwikkeling c.q. de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn. Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro 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.”*

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

#### Ladderonderbouwing

In de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland is, conform het Bro, de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen als verplicht te doorlopen 'stappenschema' ter onderbouwing van stedelijke ontwikkelingen. Door Antea Group is een laddertoets uitgevoerd<sup>6</sup>. De conclusies zijn hieronder opgenomen.

- De ontwikkeling van 62, tot maximaal 65, woningen in Lisse voorziet in de woningbehoefte van de gemeente en marktgereguleerde regio van respectievelijk 301 en 25.212 woningen. Daarnaast blijkt dat op regionaal niveau huidige harde plancapaciteit ontoereikend is om in de woningbouwopgave te voorzien. In Holland Rijnland Noord bestaat er een restant vraag (2017-2030) van 2.320 woningen.
- De beoogde woningbouwontwikkeling bestaat uit een divers programma (zie par. 2.2.3), waardoor ook in de kwalitatieve behoefte van Lisse en regio wordt voorzien. Daarmee speelt de ontwikkeling in op het kansrijke segment, zoals opgenomen in de Woonvisie Lisse. Door de bouw van hoogwaardige woningen in verschillende segmenten zal ook de doorstroming van de lokale en regionale woningmarkt worden verbeterd.
- Er is regionaal afgesproken dat de totale toevoeging aan de woningvoorraad voor netto 25% een sociale huurwoningen betreft, waarmee de gemeenten optimaal inzetten op onderlinge solidariteit. In de Woonvisie van Lisse is ingezet op 30% sociale woningbouw. Dit betekent dat ook in het plan enkele sociale woningen zouden moeten komen. In voorliggend plan worden er echter geen sociale huurwoningen gerealiseerd, omdat er al een verevening heeft plaatsgevonden met de realisatie van het nieuwe zorgcomplex.
- De woningbouwontwikkeling betreft een inbreidingslocatie in het centrum van Lisse. De gronden waarop de ontwikkeling is beoogd zijn bestemd als bedrijventerrein, maar op dit moment grotendeels braakliggend. Het betreft een locatie die omringd is door bebouwing en valt binnen de bebouwde kom. Bovendien is het plangebied aangeduid als bestaand stads- en dorpsgebied door de provincie Zuid-Holland.

---

<sup>6</sup> Antea Group, Ladder voor duurzame verstedelijking woningbouwontwikkeling Trompenburg Lisse, 9 november 2020

#### Relevantie en conclusie

Woningbouwproject Trompenburg in Lisse voldoet aan de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland**

Op 20 februari 2019 is de Omgevingsvisie Zuid-Holland vastgesteld. Deze Omgevingsvisie is opgesteld vanuit de gedachte van de Omgevingswet: regels en kaders van de overheid blijven nodig, maar mogen niet nodeloos knellen. De provincie wil met de visie een uitnodigend perspectief bieden. Het beleid voor ruimte en mobiliteit bevat daarom geen eindbeeld, maar wel ambities. Deze zijn verwoord in vier rode draden door het beleid voor ruimte en mobiliteit heen en strategische doelstellingen. Bij het werk aan deze ambities is het vinden van de balans tussen duidelijkheid en flexibiliteit voor maatschappelijke initiatieven een continue opgave.

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

In de Omgevingsvisie worden vier rode draden genoemd die richting geven aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Vanuit het besef dat stad en land één leefomgeving vormen met elkaar aanvullende kwaliteiten, kent de Omgevingsvisie Zuid-Holland een indeling in functionele in plaats van gebiedsgerichte hoofdstukken:

1. Mobiliteit en bebouwde ruimte;
2. de kwaliteit van landschap, groen en erfgoed;
3. water, bodem en energie.

#### Relevantie en conclusie

Voorliggende ontwikkeling past binnen de eerste rode draad; beter benutten en opwaarderen van wat er is. De provincie stelt hierover dat zowel de ruimte als het publieke investeringskapitaal schaars is. Daarnaast is de maatschappelijke en economische vraag naar woon- en werkmilieus veranderd. In zo'n situatie ligt het voor de hand om niet meteen de toevlucht te nemen tot nieuwe stedelijke uitbreidingen of nieuwe natuur- en recreatiegebieden, als zich in vervolg op bestaande investeringsprogramma's nieuwe opgaven aandienen. Beter is om eerst te kijken naar wat er al is, en of dat beter benut of opgewaardeerd kan worden.

Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. De provincie wil op verschillende manieren



bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de “ladder voor duurzame verstedelijking” om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden (zie par. 3.1.2). Voorliggend plan voorziet in de woningbehoefte door middel van een binnenstedelijke ontwikkeling en past daarmee binnen de omgevingsvisie van provincie Zuid-Holland.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Op 20 april 2019 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Zuid-Holland in werking getreden. De Omgevingsverordening bevat een uitwerking van de herziene ruimtelijke regelgeving in de Omgevingsvisie Zuid-Holland. De Verordening stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Onderdelen daarvan zijn flexibeler dan voorheen: het doel staat voorop en niet de manier waarop dat doel bereikt moet worden. Waar duidelijkheid gevraagd is, stelt de provincie vanuit bovenlokaal belang en wettelijke taken kaders en randvoorwaarden aan ruimtelijke plannen.

De Omgevingsverordening Zuid-Holland bevat o.a. regels voor bebouwde ruimte en mobiliteit, onder andere ook de Ladder voor duurzame verstedelijking. In deze plantoets motiveren wij daarom de ladder voor voorliggende ontwikkeling.

Daarnaast zijn er verschillende voorwaarden opgenomen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk;
- Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd.

#### Relevantie en conclusie

Voorliggend plan past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en zal de ruimtelijk kwaliteit van het gebied opwaarderen, waardoor de ontwikkeling binnen de kaders en ambities van de provinciale verordening valt.

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Regionale structuurvisie 2020 Holland Rijnland (2014)

De regio Holland Rijnland is een samenwerkingsverband van 15 gemeenten: Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnwoude, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude. De regio ligt midden in de Randstad en telt ruim 500.000 inwoners. De deelnemende gemeenten werken samen aan ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, natuur en landschap, verkeer en vervoer, samenleving en welzijn. Een goede balans tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter van de regio zijn daarbij het streven. In juni 2009 heeft het Algemeen

Bestuur van de regio de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. In 2012 is ingestemd met de eerste partiële herziening van de visie.

De gemeenten hebben de visie 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 wordt gewerkt aan kwaliteit en waar het goed wonen, werken en recreëren is, met een uitstraling die verder gaat dan de regio- of landsgrenzen. In de Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met een doorkijk naar 2030).

In zeven kernbeslissingen geven de gemeenten hun belangrijkste keuzes weer. Een daarvan is een topwoonregio in de Randstad creëren. Holland Rijnland wil een goed woonklimaat te realiseren met voldoende en gevarieerde woningen, met aandacht voor kwaliteit van de leefomgeving. De prioriteit voor Holland Rijnland ligt bij het terugdringen van het kwantitatieve woningtekort door middel van inbreiding en herstructurering in de Aangesloten Stedelijke agglomeratie van Katwijk tot en met Leiden.

#### Relevantie en conclusie

Voorliggende ontwikkeling voorziet in een bijdrage aan de woningbehoefte door middel van inbreiding. Daarnaast wordt de leefomgeving verbeterd door het hoogwaardige karakter van de woningen en de buitenruimte. De ontwikkeling valt daarmee binnen de regionale structuurvisie.

### **3.3.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016**

De gemeenteraden van de zes greenportgemeenten, Hillegom, Katwijk, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen, hebben in 2016 de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG) vastgesteld. In tegenstelling tot de regionale structuurvisie heeft de intergemeentelijke structuurvisie voor de Duin- en Bollenstreek, na vaststelling door de gemeenteraden, voor die gemeenten wel een zelfbindend karakter. Het doel van de ISG is driedig:

- Het gedetailleerder dan in de Regionale Structuurvisie vastleggen van het ruimtelijke ontwikkelingskader voor de vitalisering van de Duin- en Bollenstreek tot en met 2030;
- Het, in tegenstelling tot de Regionale Structuurvisie, wettelijk verankeren van het ontwikkelingskader als zelfbindend ontwikkelingskader voor de greenportgemeenten;
- Het verschaffen van een planologisch juridische basis voor het verevenen van plankosten op basis van de Wet ruimtelijke ordening.

In het ISG zijn richtlijnen gesteld voor woningbouw, werken, landschap, natuur en recreatie. Voor de uitvoering van het ISG is de Greenport Ontwikkeling Maatschappij (GOM) opgericht. Binnen het ISG zijn onder andere 600 woningen gelabeld als “Greenportwoning”. De basis om tot verbetering van de landschapskwaliteiten in de Duin- en Bollenstreek te komen, is het Landschapsperspectief. Middels het in het ISG gepresenteerde Landschapsperspectief wordt een locatiegericht beleid neergezet gericht op de landschapskwaliteit.

#### Relevantie en conclusie

Op het gebied van wonen kent de Greenport Duin- en Bollenstreek een sterke behoefte, zowel van buiten de regio (noordkant-Randstad) als binnen de regio. De gemeenten spitsen het ruimtelijk beleid toe op het zoveel mogelijk realiseren van woningen binnen het bestaand stedelijk gebied.

Daarnaast biedt de woningbouwopgave kansen voor de herstructurering van de woningvoorraad en verbetering van de woonomgeving en draagt bij aan versterking van het draagvlak van maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Voorliggend plan betreft de ontwikkeling van maximaal 65 woningen die binnenstedelijk worden gerealiseerd. Daarmee zal deze ontwikkeling zowel in de verbetering van de woonomgeving bijdragen als in de woningbehoefte van de regio voorzien. Het voorliggend plan komt overeen met doelstellingen uit de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek.

### 3.3.3 Regionale woonagenda Holland Rijnland (2017)

Gemeente Lisse werkt samen binnen de regio Holland Rijnland op het gebied van wonen. De regio ambieert middels de Regionale woonagenda Holland Rijnland een actuele, kwalitatieve koers te schetsen voor een goed functionerende woningmarkt; op regionaal, subregionaal en lokaal niveau. Zij wil daarmee aansluiten bij de behoefte aan verschillende woonvormen en woonmilieus.

#### *Druk op de regionale woningmarkt is groot*

Holland-Rijnland ligt centraal tussen de belangrijke economische kerngebieden Amsterdam en Den Haag. Er is 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.

#### *Woningbehoefte*

De autonome woningbehoefte in de regio is volgens de WBR van de provincie in de periode 2015-2030 30.000 woningen. 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. 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.

#### *Toekomstige behoefte*

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. De regio kent een palet aan woonmilieus. De behoefte van de consument spreidt zich over de verschillende woonmilieus. Inspelen op de behoefte vraagt dan ook toevoegingen in de verschillende milieus: stedelijk, suburbaan en dorps; met een bijpassend product. Door prijsopdrijving in de koopsector en door striktere hypotheekseisen bij starters (strakke eisen ten aanzien van het te lenen bedrag: Loan to Value, en strikte inkomenseisen om in aanmerking te komen voor vrije sector huur) komen middeninkomens moeilijker aan een passende woning.

#### *Regionale keuzes*

1. Tempoversnelling woningproductie noodzakelijk, zeker voor korte termijn
2. Groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding
3. Een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is
4. Bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt

5. Een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus, centrumstedelijk, suburbaan en dorps / landelijk
6. Groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling
7. Langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren
8. Bereikbaar bouwen
9. Solidariteit

#### Relevantie en conclusie

In gemeente Lisse is er behoefte aan 860 woningen met een dorps/landelijk karakter tot en met 2030. Het plan van Wilma Wonen om maximaal 65 woningen te realiseren geeft invulling aan de Woonagenda; er wordt een bijdrage geleverd aan het woningtekort en er wordt een mix aan typologieën gerealiseerd, waaronder een deel in de bereikbare sector. Daarnaast wordt ook een deel in de midden huur/betaalbare koop 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 en verschillende woontypologieën. Het plan past zodoende vanwege meerdere redenen in de Woonagenda.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Toekomstvisie en Agenda Lisse 2030 (2017)**

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 toekomstvisie is vastgesteld op 30 november 2017. De visie die hieruit voortkomt is gefundeerd op een viertal bouwstenen:

- Duurzaamheid;
- Wonen en leefbaarheid;
- Zorg en welzijn;
- Leren, werken en ondernemen.

##### *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, mensen met een zorgvraag en ouderen. Alle inwoners moeten een duurzame, comfortabele en betaalbare woning kunnen krijgen. Nieuwe woonvormen als bijvoorbeeld generatiewoningen en tiny houses kunnen daaraan bijdragen. Het is ook de ambitie om de kwaliteit van bestaande woningen te verbeteren.

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 Mielooterrein 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.

#### Relevantie en conclusie

Voorliggend plan zal vooral voorzien in de doelstellingen op het gebied van wonen en leefbaarheid. De woningbehoefte zal door de ontwikkeling van maximaal 65 woningen deels worden opgevangen. Daarnaast betreft het plan een inbreiding, waardoor ook de leefomgeving wordt versterkt.

### **3.4.2      Structuurvisie Lisse “Vertalen, verbinden en versterken” (2011)**

De Structuurvisie is een ruimtelijke vertaling van de verouderde Toekomstvisie 2030 (2010). De toekomstvisie heeft de handvatten gegeven voor het creëren van een aantrekkelijke plek om te wonen, werken en recreëren 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. Voor dit plan is vooral het thema Wonen relevant.

#### *Bevolkingsontwikkeling*

Geconstateerd wordt in Lisse de komende jaren een verdere vergrijzing optreedt. Niet alleen de groep 65 jaar en ouder, maar ook de groep 55 tot 65 jaar groeit volgens de groeiprognoze zoals uitgevoerd voor de gehele Noordelijke Bollenstreek (Companen, 2007). Het aantal huishoudens in de jongere leeftijdsgroepen zal 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;
  - o Opplussen bestaande woningen van Stek en Eigen Haard, en (door voorlichting) van eigenaar-bewoners;
  - o Nieuwbouw nultredenwoningen (met name in de huursector) voor ouderen, bij voorkeur in de meest vergrijzende wijken van Lisse;
  - o Inrichten woonservicegebieden onder regie gemeente in Lisse-Centrum, en Poelpolder;
  - o 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.

#### Relevantie en conclusie

Door deze opgaven op het gebied van wonen in Lisse en de beperkte beleidsruimte 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. Voorliggend plan voorziet in een binnenstedelijke ontwikkeling van wonen en past daarmee binnen de structuurvisie.

### **3.4.3 Woonvisie Lisse 2015-2020 / Goed wonen op Lis (2016)**

De Woonvisie 2015-2020, Goed wonen op Lis, vastgesteld op 18 februari 2016, geeft richting aan wonen in Lisse. Onderdeel van deze woonvisie is de regionale woonvisie die samen met de gemeenten Hillegom en Teylingen is opgesteld. Aanleiding voor deze visie is de wens om het woonbeleid van de drie gemeenten op elkaar af te stemmen. Er zijn gelijksoortige woningmarktvraagstukken en onderlinge afstemming leidt tot een grotere slagkracht en eenduidigheid in beleid.

#### *Bollen 3*

Voor de drie gemeenten geldt dat meer dan voorheen de nadruk ligt op het verbeteren en aanpassen van de bestaande woningvoorraad om deze voorraad geschikt te maken voor de toekomstige woningvraag. Toenemende vergrijzing in combinatie met de trend dat ouderen langer zelfstandig willen en moeten wonen, stelt eisen aan de levensloopgeschiktheid van de voorraad. Om een goede afstemming van de bouwplannen mogelijk te maken, is het van belang om naar de woningbehoefte-raming en de plancapaciteit van de gemeenten te kijken. In de regio Holland Rijnland wordt de Woningbehoefte-raming van de provincie gehanteerd: WBR 2013. Specifiek voor Lisse voorziet de WBR in nog 1.298 te realiseren nieuwbouw woningen. In de Woonvisie is de ambitie uitgesproken dat de 3 gemeenten minimaal het programma zoals opgenomen in de WBR realiseren. Na afstemming is het realiseren van meer programma mogelijk. Meer recentelijk zijn

de WBR cijfers over 2016 vrijgegeven. Deze nieuwe cijfers laten voor de periode 2015 tot 2019 een iets grotere groei zijn dan deze in 2013 werden voorzien. Ook voor de periode 2020 tot 2024 wordt een iets grotere groei verwacht. Het is reëel om te veronderstellen dat de ambitie zoals uitgesproken door de gemeenten ten aanzien van de WBR cijfers voor 2013 ook gelden voor de actuelere cijfers van 2016.

tabel 3-4 Uitkomsten WBR prognose

|               | Hillegom   | Lisse        | Teylingen    | Bollen-3     |
|---------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| WBR 2012-2019 | 553        | 776          | 1.069        | 2.398        |
| WBR 2020-2029 | 166        | 522          | 1.003        | 1.691        |
| <b>totaal</b> | <b>719</b> | <b>1.298</b> | <b>2.072</b> | <b>4.089</b> |

#### *Lisse*

De ambitie is om gestaag voor te bouwen voort op de bloeiende geschiedenis van Lisse. Doel is om het aanbod voor eigen inwoners te vergroten door hen een gedifferentieerd woningaanbod aan te bieden. Hierbij wordt aangesloten op het huidige karakter van het dorp. Door het versterken van de positie als dorp met stadse voorzieningen gunstig gelegen in de Randstad, trekt de gemeente op termijn huishoudens van buiten aan. Eerst terugkeerders en later ook mensen zonder relatie met Lisse.

Daarnaast moet het aanbod aan betaalbare woningen worden vergroot om de doorstroming te verbeteren. Om dit mogelijk te maken wordt zorg gedragen voor voldoende aanbod, zodat scheefwoners kunnen verhuizen. Daarnaast moet er gezorgd worden voor voldoende passende sociale huurwoningen voor de doelgroep. Betaalbaarheid wordt geborgd door de mogelijkheden te onderzoeken om huurverhoging te beperken.

Tevens wordt ervoor gezorgd dat ouderen en (andere) mensen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. De gemeente stimuleert dat er nieuwe woningen gerealiseerd worden die geschikt zijn voor ouderen en zorg, rondom het centrum en verpleeghuizen. Voor bewoners met een zorg- of ondersteuningsbehoefte die liever niet verhuizen, is er voldoende steun in de wijk. Hierbij wordt ingezet op sociale samenhang en het sociaal netwerk. Ter ondersteuning van dit informele netwerk wordt gestreefd naar gedifferentieerde wijken.

#### *Streefpercentages bouwprogramma*

In de Woonvisie is de ambitie geformuleerd om doorstromingen te bevorderen door in te zetten op betaalbare huur- en koopwoningen. Bij de vaststelling van de Woonvisie heeft de gemeenteraad middels een motie een streefpercentages benoemd waaraan het bouwprogramma moet voldoen om tegemoet te komen aan de doorstroming:

- Sociale huur (< € 710): 15%
- Midden huur (€ 710 - € 900): 10%
- Sociale / Goedkope koop (< € 187.000): 15%

#### *Afwegingskader*

In de woonvisie is een afwegingskader opgenomen voor nieuwe ontwikkelingen. Voorliggende ontwikkeling voorziet grotendeels in alle facetten van dit kader. Andere onderdelen van het kader worden in gereedheid gebracht en zullen in de nabije toekomst ook op groen staan.

#### Relevantie en conclusie

De ontwikkeling voorziet in een divers woningbouwprogramma voor verschillende doelgroepen. De streefpercentages van de woonvisie zijn gevolgd. De sociale huurwoningen en sociale koopwoningen zijn reeds in een eerdere planfase op de nieuwe locatie Rustoord gerealiseerd. Middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen worden met dit plan gerealiseerd. Het plan is daarmee in overeenstemming met de ambities en kaders uit de Woonvisie.

#### **3.4.4 Welstandsnota (2015)**

Welstandstoezicht levert een belangrijke bijdrage aan de borging van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van Lisse. De raad van Lisse heeft in de raadsvergadering van 17 december 2015 de Welstandsnota 2015 gemeente Lisse vastgesteld en de eerder vastgestelde welstandsnota ingetrokken. Met de welstandsnota uit december 2015 wordt de welstand van bestaande bebouwing in stand gehouden en de kwaliteit daarvan bevorderd, die een duidelijke bijdrage levert aan het karakteristieke beeld en de kwaliteiten van de gemeente Lisse.

De welstandsnota is onderverdeeld in algemene- en gebiedsgerichte welstandscriteria. De algemene welstandscriteria zijn gericht op het realiseren van een evenwichtige relatie tussen vorm, gebruik en constructie. Daarnaast wordt gelet op de relatie tussen het bouwwerk en de omgeving en de vorm in de sociale-culturele context. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit, schaal en maatverhoudingen alsmede materiaal, textuur, kleur en licht worden van belang geacht en ondersteunen het karakter van het bouwwerk zelf en de ruimtelijke samenhang met de omgeving.

De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Lisse. Deze criteria zijn gebaseerd op de identiteit van de gemeente en het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Deze criteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving niet teveel uit de toon te vallen, en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt.

##### Relevantie en conclusie

Grotere bouwplannen, zoals voorliggend initiatief, worden vooraf getoetst aan eisen van welstand. Er zal daarom een overleg met de welstandsc commissie worden ingepland om de ontwikkeling mogelijk te maken.

#### **3.4.5 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 van het grondbeleid is dat de gemeente facilitair grondbeleid voert. Dat wil zeggen dat ontwikkelingen vanuit de markt gestimuleerd worden en de gemeente niet zelf actief ontwikkelingen initieert. In 2019 is de nota gewijzigd, omdat de gemeente in de nabije toekomst majeure opgaven ziet voor Lisse (en de regio) op het gebied van verdichting (woningbouw), energietransitie, klimaatadaptatie, economie en mobiliteit. Een meer actief grondbeleid waarbij

de mogelijkheden voor het college worden verruimd om zelf gronden aan te kopen, is een mogelijkheid om hierin gemeente Lisse sturing te geven en de regie in te nemen. Dit kan strategisch / tactisch aan de orde zijn voorafgaand aan een vastgestelde Omgevingsvisie Lisse. Daarnaast is er nu een impuls nodig om de woningbouw voor bepaalde doelgroepen in Lisse te versnellen, omdat er een achterstand is in het aantal te bouwen nieuwbouwwoningen.

#### Relevantie en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het hoofdzakelijke facilitaire grondbeleid dat de gemeente Lisse voert.

### **3.4.6      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 Duurzaamheid Lisse 2040. De missie luidt dat Lisse toekomstbestendig wil worden door niet langer bij te dragen aan de opwarming van de aarde; er wordt verantwoord gebruik gemaakt van beschikbare hulpbronnen; de natuur en het milieu wordt gekoesterd; er wordt gezorgd voor een maatschappij 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 gemeente stimuleert, faciliteert en benut haar verbindingen en relaties om duurzaamheid bij alle partijen te bevorderen. Daarnaast geeft de gemeentelijke organisatie zelf het goede voorbeeld.

De gemeente heeft de ambitie gesteld dat Lisse energieneutraal is 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.

#### Relevantie en conclusie

De woningen worden gasloos gebouwd en Bijna Energie Neutraal (BENG) en er wordt voldaan aan de eisen die het Bouwbesluit stelt op het gebied van duurzaamheid (EPC, isolatie en dergelijke). Het plan is daarmee overeenkomstig met de duurzaamheidsambities van gemeente Lisse.

Tot slot is de Methode Duurzame Gebiedsontwikkeling toegepast in het planproces. De DGO methode gaat uit van de thema's energietransitie, duurzame mobiliteit, water & klimaatadaptatie, circulaire economie & materialen, natuur & milieu en welzijn & gezondheid. Voor de invulling van deze thema's kan de kwalificatie 'Basis', 'Extra' en 'Ambitieuw' aan een plan worden toegekend. Wilma Wonen is bekend met het DGO en zal hier bij de verdere uitwerking van het plan invulling aan geven.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Verkeer

Het verkeersmodel van de gemeente Lisse is gebruikt om te onderzoeken wat de totale verkeersstromen zijn van het plangebied. Op basis daarvan is beoordeeld of het plan tot mogelijk verkeerskundige onwenselijke situaties leidt.

#### 4.1.1 Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is gekeken naar het aantal extra motorvoertuigenbewegingen die er in het gebied bijkomen. Daarvoor is gebruik gemaakt van de kencijfers van het CROW<sup>7</sup>. Uitgangspunt is de ontwikkeling van 62 woningen, conform het programma zoals weergegeven in paragraaf 2.2.3, waarin in tabel 5 (overeenkomstig de stikstofberekening in par. 4.11) tevens een nadere onderverdeling is opgenomen voor de 18 appartementen (16 x huur + 2 x koop).

De verschillende segmenten van woningen hebben in sommige gevallen een andere verkeersgeneratie. Hierbij is ervan uitgegaan dat de woningen worden gerealiseerd in de rest bebouwde kom van een matig stedelijk gebied.

Tabel 5. Toevoeging verkeersgeneratie woningbouwproject Trompenburg (bron: Antea Group)

| Type                                        | Verkeersgeneratie per woning | Aantal woningen | Verkeersgeneratie |
|---------------------------------------------|------------------------------|-----------------|-------------------|
| Vrijstaand                                  | 8,6                          | 1               | 8,6               |
| Twee-onder-een-kap                          | 8,2                          | 18              | 147,6             |
| Koop, huis, rij/tussen/hoek                 | 7,5                          | 25              | 187,5             |
| Huur, app., vrije sector                    | 6                            | 16              | 96,0              |
| Koop, appartementen                         | 7,5                          | 2               | 15,0              |
| Totale verkeersgeneratie Weekdag (afgerond) |                              |                 | 455 mvt/etmaal    |
| Totale verkeersgeneratie Werkdag            |                              |                 | 505 mvt/etmaal    |

#### Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat de ontwikkeling 455 motorvoertuigen per etmaal genereert op een gemiddelde weekdag. Om dit om te rekenen naar een gemiddelde werkdag, geldt de vuistregel dat met 1,11 vermenigvuldigd dient te worden. De theoretische verkeersgeneratie bedraagt dan 505 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag. Het aandeel verkeer dat in de ochtend- en avondspits rijdt bedraagt 9% van de totale etmaal intensiteit. Dit betekent dat zowel in de ochtend- als avondspits afgerond 45 motorvoertuigen bewegingen plaatsvinden.

<sup>7</sup> De parkeerkencijfers en kencijfers verkeersgeneratie, 2018

#### 4.1.2 Verkeersafwikkeling

Er is, op basis van het verkeersmodel, een analyse gemaakt hoe het extra verkeer zich naar verwachting in het gebied gaat verdelen. Op basis van expert judgment is middels een omgevingsscan bepaald wat aannemelijk is voor de herkomst en bestemming van het verkeer van en naar de nieuwe ontwikkeling. Hierbij is gekeken naar ligging de ontsluitingswegen van Lisse en aansluitingen van de Rijkswegen. Met name de N208 speelt een belangrijke rol bij de ontsluiting van Lisse.

##### Conclusie

In de nieuwe ontwikkeling wordt het plangebied via twee toegangswegen ontsloten. Het plangebied wordt aan de noordkant ontsloten door de Achterweg en ten zuidwesten via de Vuursteeglaan. Aangenomen wordt dat het grootste deel van het verkeer (80%) het plangebied via de Vuursteeglaan verlaat en vervolgens via de Heereweg richting de N208 rijdt (en vice versa). Het overige uitgaand verkeer (20%) rijdt via de Achterweg-Lindenlaan-Westerdreef-Keukenhofweg. In figuur 7 is de ontsluiting van de verkeersgeneratie weergegeven.



Figuur 7. Ontsluiting verkeersgeneratie woningbouwproject Trompenburg (bron: Antea Group)



## 4.2 Water

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

### *Beleid*

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

### *Plantoets<sup>8</sup>*

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerders (in dit geval het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Lisse) met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

### Huidige situatie

Het maaiveld in en rondom het plangebied varieert van +0,25 tot +1,00 m. NAP. De geohydrologische opbouw bestaat uit een toplaag tot een diepte van -6 m. NAP van zand met daaronder een kleilaag tot -12 m. NAP, dieper dan 12 meter bestaat de bodem voornamelijk uit zand en grind. Nabij het plangebied bevindt zich een aantal niet-primaire (overig) watergangen van het waterschap gelegen in het Rijnlands Boezem (Boezemgebied 453) die op een winterpeil van -0,64 m. NAP en een zomerpeil van -0,61 m. NAP wordt gehandhaafd. Het grondwater ligt op een diepte van circa -1,0 m -mv. Het rioleringsstelsel betreft een gemengd stelsel aan de Achterweg, Trompenburg en Heereweg en een gescheiden stelsel aan de Vuursteeglaan en Rustoordlaan.

### Toekomstige situatie

Op de locatie van het gesloopte zorgcomplex worden 62 tot maximaal 65 woningen gerealiseerd, bestaande uit vrijstaande woningen, 2-onder-1 kapwoningen, appartementen en rijwoningen. Doordat de bebouwing verandert van zorgcomplex naar woningen neemt de verharding toe met ca. 4.254 m<sup>2</sup>.

### Beschermingszones en waterkeringen

Het plangebied valt niet binnen beschermingszones en ligt niet dicht bij waterkeringen, waardoor hierop geen effecten te verwachten zijn.

### Verharding

Er vindt een toename van ca. 4.254 m<sup>2</sup> plaats, hiervoor moet op basis van de regel van 55 liter per m<sup>2</sup> toename aan verharding een waterberging van ca. 234 m<sup>3</sup> worden gerealiseerd. Centraal in het

---

<sup>8</sup> Antea Group, Toelichting op de Watertoets Trompenburg Lisse, 4 november 2020

plangebied is een ruimte van ca. 1.000 m<sup>2</sup> meter beschikbaar voor de aanleg van waterberging. Aan de waterberging kan worden voldaan door de aanleg van een wadi met een waterbergende diepte van ca. 25 cm. Bij de uiteindelijke inrichting van de groenzone moet de waterberging worden ingepast. De wadi zal door de gemeente worden onderhouden.

#### Riolering

Conform *Besluit Lozen Buiten Inrichtingen* artikel 3.4 lid 2 mag schoon hemelwater niet geloosd worden op een vuilwaterstelsel. In het plangebied wordt daarom een gescheiden rioolstel aangelegd dat wordt aangesloten op het bestaande gescheiden stelsel. Aanbevolen wordt om de wadi ook te voorzien van een noodoverlaat richting het gescheiden rioolstelsel.

#### Juridische borging

De waterhuishoudkundige voorzieningen worden niet als enkelbestemming waterberging op de plankaart aangeduid. Waterberging is binnen de groenzone mogelijk gemaakt (bestemming "Groen") en valt onder waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen.

#### Conclusie

Met de komst van de wadi voorziet het plan in voldoende bergingscapaciteit om de toename aan verharding te compenseren.

### 4.3 Kabels en leidingen

Het plan is getoetst op de aanwezigheid van kabels en leidingen in het plangebied. De KLIC-melding heeft nummer 19G521474, datum 08-10-2019. Er zijn verschillende kabels en leidingen aangetroffen in het plangebied, zie onderstaande tabel.

| Aanwezige kabels en leidingen |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eigenaar en type              | Aandachtspunt                                                                                                                                                                                                                      | Uitwerking                                                                                                                                                             |
| Liander NV gas hoge druk      | In de meest oostelijke hoek ligt vermoedelijk nog een restant van een oude aansluiting net op de kavel.                                                                                                                            | Geen complicaties i.v.m. de beoogde ontwikkeling.                                                                                                                      |
| Liander NV middenspanning     | Staat wel genoemd als belanghebbende maar er is op de KLIC melding geen aanduiding te vinden. Er zal vermoedelijk een middenspanningskabel naar het transformatorstation lopen net buiten het plangebied.                          | Geen complicaties i.v.m. de beoogde ontwikkeling.                                                                                                                      |
| Liander NV laagspanning       | Kabels lopen onder het trottoir in de noordwesthoek van de kavel. Daarnaast is er nog een mantelbuis bij de transformator aanwezig in de oosthoek.                                                                                 | Geen complicaties i.v.m. de beoogde ontwikkeling.                                                                                                                      |
| Dunea water                   | Er ligt een waterleiding onder het trottoir in de noordwesthoek van de kavel.                                                                                                                                                      | Geen complicaties i.v.m. de beoogde ontwikkeling.                                                                                                                      |
| KPN BV datatransport          | Kabels lopen onder het trottoir in de noordwesthoek van de kavel met een tweetal vertakkingen de kavel op. Dit zijn vermoedelijk restanten van de vorige aansluitingen. Daarnaast is er nog net een kabel aanwezig in de oosthoek. | Risico op vertraging is laag als er tijdig contact wordt opgenomen met KPN. Kabels kunnen probleemloos verwijderd worden. De kabel in de oosthoek vormt geen probleem. |
| Ziggo datatransport           | Er lopen nog veel kabels over de kavel van Ziggo. Het is niet duidelijk waarom deze er nog liggen. Deze hadden verwijderd moeten zijn nadat de aanwezige bebouwing verwijderd was.                                                 | Risico op vertraging is laag als er tijdig contact wordt opgenomen met Ziggo. Kabels kunnen probleemloos verwijderd worden.                                            |

### Conclusie

- De kabels van KPN en Ziggo dienen verwijderd te worden om verdere ontwikkeling van de locatie te kunnen realiseren. Aangezien deze kabels probleemloos kunnen worden verwijderd, wordt dit niet als een risico en/ of belemmering voor dit bestemmingsplan gezien.
- Overige kabels en leidingen vormen eveneens geen belemmering. Diverse kabels en leidingen lopen vlak langs het te ontwikkelen perceel. Hierdoor kan gemakkelijk worden aangesloten op nutsvoorzieningen.
- In de volgende fase wordt met de betreffende nutsbedrijven in contact te treden om te informeren wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn.

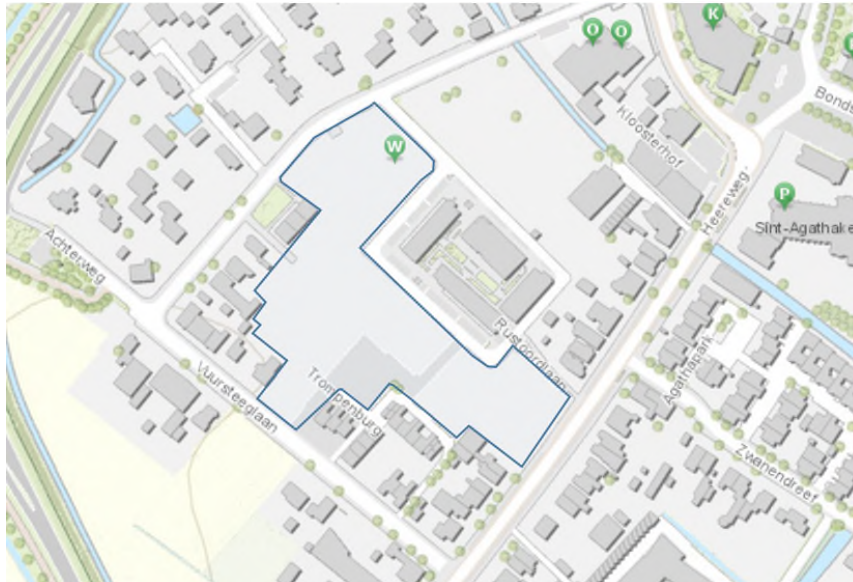
## 4.4 Externe veiligheid

### *Beleid*

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het wettelijke kader, voor buisleidingen is dit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het huidige beleid voor transportmodaliteiten is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

### *Plantoets*

Het woonplan is getoetst aan de landelijke risicokaart (figuur 8). Hieruit blijkt dat er geen inrichtingen of transportroutes in de nabijheid van het plangebied liggen en dat de locatie buiten de invloedssfeer ligt.



Figuur 8. Uitsnede van de Risicokaart Trompenburg (bron: Risicokaart, bewerking: Antea Group).

### Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.5 Bedrijven en milieuzonering

### Beleid

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Om hier in de ruimtelijke ordening rekening mee te houden wordt gewerkt volgens het principe van milieuzonering. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde wijze (door afstand of bouwkundige maatregelen) gesitueerd worden ten opzichte van bestaande bedrijven. Enerzijds dient milieuzonering om hinder als gevolg van bedrijven te voorkomen en anderzijds dient het om bedrijven hun activiteiten te kunnen laten uitvoeren binnen de gangbare (hinder)normen. Om dit zorgvuldig af te wegen en te verantwoorden is de VNG-Handreiking “Bedrijven en milieuzonering” gehanteerd. Hiervoor geldt onderstaande afstandstabel:

| Milieucategorie | Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1               | 10 m                                                                     | 0 m                                           |
| 2               | 30 m                                                                     | 10 m                                          |
| 3.1             | 50 m                                                                     | 30 m                                          |
| 3.2             | 100 m                                                                    | 50 m                                          |
| 4               | 200 m                                                                    | 100 m                                         |

### Plantoets

In de directe omgeving van het plan bevinden zich geen bedrijfsfuncties. Aan de richtafstanden van verderop gelegen bedrijven wordt ruimschoots voldaan. Hierdoor is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd met betrekking tot milieuzonering. Akoestisch onderzoek naar de naastgelegen basisschool is onderdeel van par. 4.6.

### Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.6 Geluid

### Beleid

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- De realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012).
- De aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg.
- Functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

### *Plantoets*

Het planvoornemen voorziet met het woonprogramma in een geluidsgevoelige functie, zoals omschreven in de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder is daarmee noodzakelijk. Bovendien moet geluid beschouwd worden op basis van een 'goede ruimtelijke ordening'. Hiervoor is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd<sup>9</sup>.

Op basis van oudere gegevens zijn voorlopige resultaten opgesteld. De basisschool is buiten beschouwing gelaten in dit onderzoek omdat hier geen akoestische gegevens van beschikbaar zijn<sup>10</sup>. Figuur 9 toont het projectgebied en de geluidbelasting.

- De paarse woningen, gelegen aan het oostelijke gedeelte van het plangebied, hebben de hoogste geluidbelasting. De hoogste verwachte geluidbelasting op de gevels van de woningen is 67 dB. De voorkeursgrenswaarde van 53 dB exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder wordt hier overschreden. Echter wordt wel voldaan aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 68 dB exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder.
- Bij alle andere woningen wordt wel voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 53 dB exclusief aftrek ex artikel 110g.
- Aangezien de prognose van de verkeersintensiteit deels gebaseerd is op cijfers uit 2005 kan deze prognose te hoog uitgevallen zijn. Dit heeft invloed op de resultaten. Met de juiste verkeersgegevens is de berekening accurater.

De hogere waarde procedure is van toepassing als het geluidsniveau boven 48 dB (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) komt. Dit is een gebruikelijke procedure. Verder akoestisch onderzoek is dan noodzakelijk om te kijken wat de daadwerkelijke geluidbelasting op de gevel en binnen is. Voor het geluidsniveau binnen geldt een norm van 33 dB.

In het onderzoek is de school ten noorden van het plangebied nog niet opgenomen. In samenwerking met de gemeente zal hiervoor geluidsmetingen gedaan worden om te bepalen wat de geluidsbelasting is voor de woningen (zie voetnoot 10).

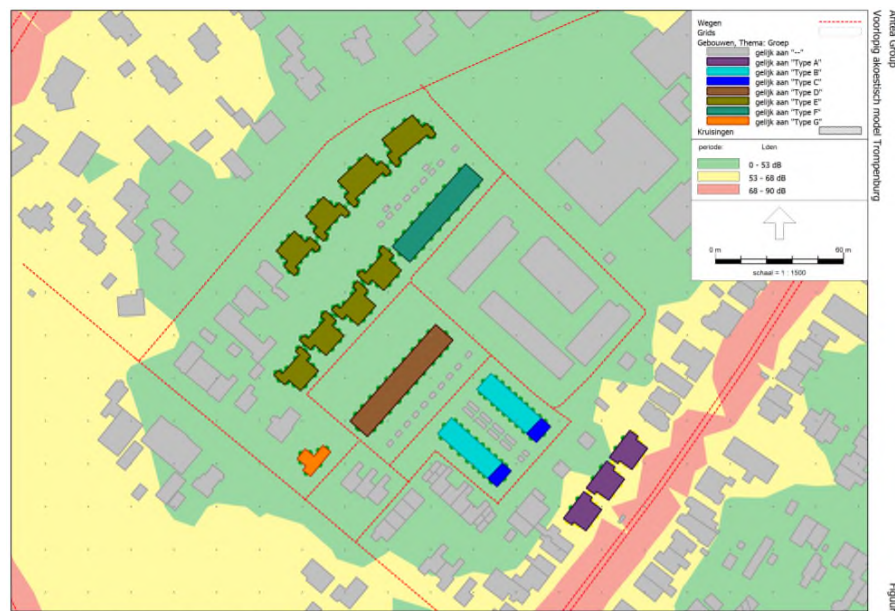
### Conclusie

Er zijn 6 woningen die op basis van dit indicatieve model uitkomen boven de voorkeursgrenswaarde. Dit vormt echter geen probleem voor de woningbouwontwikkeling. Hiervoor wordt een hogere waarde besluit aangevraagd op basis waarvan een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners is gegarandeerd. Daarnaast zijn er verschillende bronmaatregelen te nemen. De verwachting is daarnaast dat met het verkeersmodel van de gemeente de daadwerkelijke geluidsniveaus naar beneden zullen worden bijgesteld wat een positief effect heeft voor de 6 woningen die boven de voorkeursgrenswaarde zitten.

---

<sup>9</sup> Antea Group, Akoestisch onderzoek Trompenburg, 27 februari 2020

<sup>10</sup> Nieuw akoestisch onderzoek zal zo spoedig mogelijk worden opgesteld als de geluidsemissie van de basisschool bekend is, alsmede er een gedegen inschatting van de bestaande verkeerintensiteiten is gemaakt. Als uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er additionele maatregelen moeten genomen worden om aan het gemeentelijke beleid als aan de wettelijke normen te voldoen, dan zal hiervoor een passende oplossing worden gezocht.



Voorontwerp bestemmingsplan - PMO-2012 [aanpak van Nieuwland Lisse - eerste model] (Geometrie V/S 20)  
 Figuur 9. Overzicht geluidsbelasting per woning (bron: Antea Group)

## 4.7 Luchtkwaliteit

### Beleid

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwplannen of de aanleg van infrastructuur. Plannen die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Bij besluitvorming is het daarmee van belang om te bepalen of een initiatief "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate" (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. Voor bijvoorbeeld kantoor- en woningbouwlocaties zijn NIBM-grenzen hiervoor vastgesteld, voor andere projecten is het mogelijk kwalitatief of kwantitatief aannemelijk te maken dat de 3% grens niet overschreden wordt.

### Plantoets

Met behulp van de NIBM tool kan worden bepaald of het beoogde woningbouwproject niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De bijdrage van de bedrijvigheid aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen is verwaarloosbaar.



Het project voegt in totaal 455 motorvoertuigbewegingen per dag toe (weekdaggemiddelde, zie paragraaf 4.1.1). Zoals in onderstaande tabel te zien is, draagt dit voornemen niet in betekenende mate bij en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

| <b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b> |                                       |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                                          |                                       | 2021 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                            |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                                     |                                       | 455  |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                            |                                       | 1,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                                  | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,37 |
|                                                                                                                  | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,07 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                                       |                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                                 |                                       |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>                 |                                       |      |

Tabel 7. Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit (bron: Antea Group)

#### Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het woningbouwplan.

## 4.8 Bodem

### *Beleid*

Volgens artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd. Om dit inzichtelijk te krijgen is voor het plangebied bodemonderzoek verricht.

In 2014 is op het noordelijke gedeelte van het plangebied een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd (MACG, rapport met kenmerk 13-435-001-VB01, d.d. 3 februari 2014). Uit het onderzoek blijkt dat in 2004 een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd op het terrein. Op basis van de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken en saneringen kan worden geconcludeerd dat de grond binnen het plangebied in het algemeen niet tot licht verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen bevat. Op het noordelijke deel van het terrein is voor zover bekend nog een beperkte hoeveelheid sterk met PAK verontreinigde (kolengruishoudende) grond aanwezig. De omvang is geschat op 5 m<sup>3</sup>.

### *Bodemonderzoek*

In 2019 een indicatief bodemonderzoek op het terrein uitgevoerd (Antea Group, rapport met kenmerk 457801.100). Op basis van de bekende gegevens en uitgevoerde onderzoeken blijkt dat activiteiten uit het verleden, waaronder activiteiten die van invloed zijn geweest op de bodemkwaliteit, voor een groot gedeelte in voldoende mate is onderzocht dan wel gesaneerd. Bij het indicatieve bodemonderzoek van 2019 is extra aandacht besteed aan de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen en PFAS. Ook zijn de eerdere geconstateerde (al dan niet gesaneerde)

verontreinigingsspot (PAK, asbest, minerale olie) beschouwd. Nader onderzoek moet hier uitsluitsel over geven en daarnaast is door de Omgevingsdienst West-Holland geconstateerd dat een aantal verontreinigingen hoe dan ook verwijderd moet worden<sup>11</sup>.

Uit het onderzoek blijkt voorts dat de grond ten hoogste enkele licht verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen bevat. In de onderzochte grondmonsters zijn geen verhoogde gehalten aan bestrijdingsmiddelen of minerale olie gemeten. Op basis van de gemeten gehalten aan PFAS voldoet de bovengrond indicatief aan klasse wonen/industrie.

Verder wordt opgemerkt dat voor het terrein nog een beschikking van kracht is. De beschikking heeft betrekking op een zesde (niet gesaneerde) verontreinigingsspot die buiten de voorgenomen bestemmingswijziging valt. Deze beschikking wordt in overleg met het bevoegd gezag afgehandeld.

#### Conclusie

Op basis van de bekende gegevens en met in acht name van het advies van de Omgevingsdienst West-Holland verwachten wij vanuit het aspect bodem geen belemmering ten aanzien van de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

## 4.9 Archeologie en cultuurhistorie

### *Beleid*

In juli 2016 is de Monumentenwet 1988 opgegaan in de Erfgoedwet. In de Erfgoedwet is een aantal cultuurhistorische beleidskaders samengevoegd. De wet geeft kaders voor de aanwijzing en bescherming van monumentale waarden. Uitgangspunt is dat er wordt gestreefd naar het behoud van archeologische waarden op de oorspronkelijke plaats (in situ), dat wil zeggen in het bodemarchief. Als behoud niet mogelijk is, moet ervoor worden gezorgd dat de informatie die in de bodem zit niet verloren gaat.

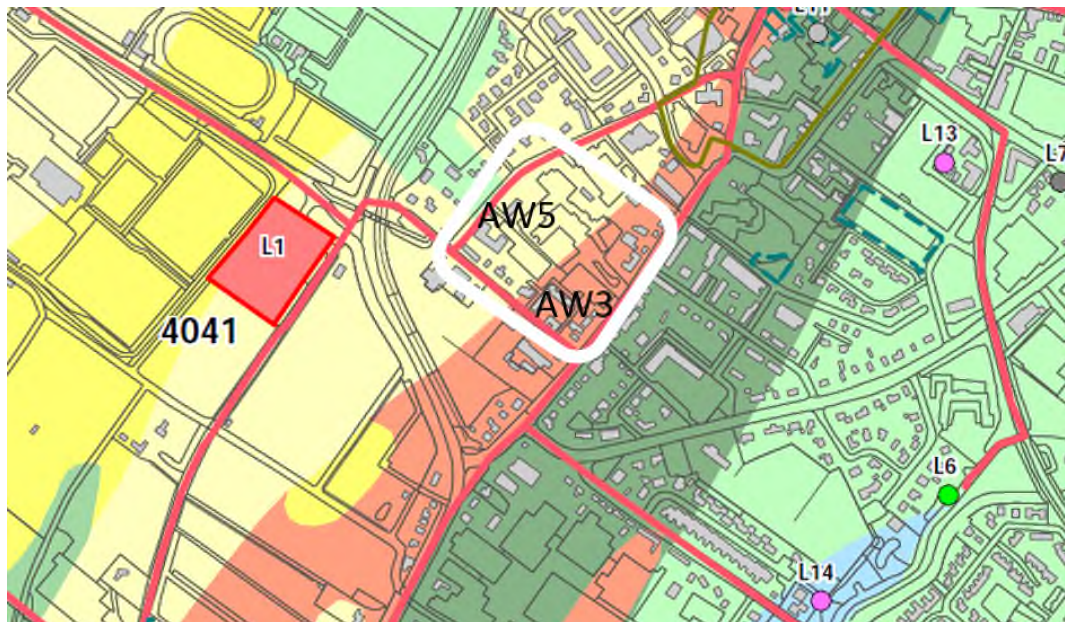
Om behoud op de oorspronkelijke plaats als prioriteit te stellen, wordt gestreefd naar het volwaardig meewegen van het archeologisch belang in planologische besluitvormingsprocessen door dit aspect al vanaf het begin bij de planvorming te betrekken. Op 16 januari 1992 is door de Raad van Europa het Europese verdrag van Malta – ook wel bekend als het verdrag van Valletta – gesloten. Het verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Belangrijk speerpunt is dat het archeologische erfgoed integrale bescherming nodig heeft en krijgt.

### *Plantoets*

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Lisse dorp 1995, waarin geen bestemming archeologie is opgenomen. Op de kaart in figuur 10, is voor het noordelijke deel een middelhoge verwachting (AW5) afgegeven voor archeologische waarden vanaf het Neolithicum. Voor het zuidelijke deel dat op een strandwal is gelegen is een hoge archeologische verwachting aangegeven (AW3) voor archeologische waarden vanaf het Neolithicum. Het project valt niet onder de vrijstellingsgrenzen.

---

<sup>11</sup> Omgevingsdienst West-Holland, advies ruimtelijke plannen, 24 juli 2020



Figuur 10. Uitsnede archeologische waardenkaart Lisse 2007 (bron: vindplaats en verwachtingenkaart Lisse Hillegom en Noordwijkerhout 2007, bewerking: Antea Group).

Voor het plangebied is in 2007 een archeologisch booronderzoek uitgevoerd waarbij in het selectieadvies is aangegeven dat er geen verder onderzoek noodzakelijk wordt geacht en is vrijgave van het gebied geadviseerd. In de regelgeving is voor het gebied een onderzoeksplicht middels een dubbelbestemming aangegeven. Omdat de vindplaats en verwachtingenkaart Lisse Hillegom en Noordwijkerhout uit 2007 stamt wordt verondersteld dat de bevindingen uit het voor het plangebied uitgevoerde onderzoek niet kon worden meegenomen.

#### Conclusie

Bij de gemeente zal geïnformeerd moeten worden of er een selectiebesluit is genomen voor het plangebied op basis van het in 2007 uitgevoerde archeologische onderzoek. Indien een selectiebesluit is genomen dan zal de daarin opgenomen beslissing bepalend zijn of er nog archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Dit laatste in het geval de gemeente het advies uit het onderzoek niet heeft meegenomen. Als de gemeente het advies wel heeft overgenomen, rust er geen archeologische onderzoeksplicht meer.

Desalniettemin wordt de kans op vondsten klein geacht. De grond is al bouwrijp gemaakt en door de sloopwerkzaamheden zullen mogelijke archeologische waarden verloren zijn gegaan. Daarnaast kunnen heipalen uit het verleden ook schade aanrichten aan de archeologische kwaliteiten van het gebied. Er zijn geen monumenten aanwezig in het plangebied. Ook is het plangebied geen onderdeel van een Beschermd Stads- en Dorpsgezicht. Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.10 Ecologie

### *Beleid*

Sinds 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden. Naast bescherming vanuit de Wnb zijn er ook gebieden die planologisch beschermd zijn. Het betreft het 'Natuurnetwerk Nederland' (hierna NNN). De bescherming van het NNN verloopt via het ruimtelijke ordeningsrecht en niet via de natuurwetgeving.

Het plan kan worden uitgevoerd als duidelijk is dat het plan niet in strijd is met de Wet natuurbescherming en het beleid van het NNN. Daarom is inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten en beschermde gebieden binnen de invloedssfeer van het plangebied en de effecten hierop. Dit wordt gedaan op basis van een Natuurtoets<sup>12</sup>.

### *Beschermde gebieden*

In het projectgebied en de directe omgeving is geen NNN-gebied aanwezig. Er is zowel van indirecte als directe aantasting van de NNN dan ook geen sprake. (Significant) negatieve effecten op NNN zijn uitgesloten. Er is daarom, ten aanzien van NNN, geen noodzaak voor vervolgstappen of een uitgebreidere toetsing.

In het plangebied is geen Natura 2000-gebied aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid ligt op circa 4,5 kilometer afstand ten westen van het plangebied. Als gevolg van de relatief grote afstand kunnen effecten van storingsfactoren (zoals versnippering, verstoring door geluid, verstoring door licht en verstoring door trillingen) op de Natura-2000 gebieden op voorhand worden uitgesloten.

### *Beschermde soorten*

Aangezien het plangebied grotendeels gecultiveerd en bebouwd is, in een verstoorde omgeving ligt en geen open water bevat zijn niet alle biotoop-kritische (sub)soortgroepen relevant. Zo zijn er onder andere op basis van het terreinbezoek geen effecten (overtredingen van verbodsbepalingen uit de Wnb) aan de orde op de beschermde (sub)soortgroepen amfibieën, reptielen, insecten, vissen en planten). Er is voor deze soort(groep)en geen essentieel leefgebied in het plangebied. Effecten zijn op voorhand uitgesloten.

Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat de volgende in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het plangebied:

- *Algemene broedvogels (nestplaatsen aanwezig)*; Tijdens het terreinbezoek zijn diverse algemene vogelsoorten waargenomen (o.a. ekster, kauw, merel, koolmees, pimpelmees en houtduif). De bomen en struiken in en rondom het plangebied bieden nestgelegenheid voor deze soorten. De aanwezigheid van algemene broedvogels kan niet worden uitgesloten.
- *Vleermuizen (mogelijk verblijfplaatsen in omgeving en foerageergebied)*; In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Het kan echter niet worden uitgesloten dat er verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied. Dit is bijvoorbeeld het geval in de woningen aan de Heereweg. Tevens is het plangebied geschikt foerageergebied. In het plangebied zijn, door het ontbreken van verbindende lijnvormige structuren, geen essentiële vliegroutes aanwezig.

<sup>12</sup> Antea Group, Natuurtoets Trompenburg Lisse, 23 maart 2020

### Conclusie

Significante negatieve effecten op beschermde gebieden zijn door de afstand van het plangebied tot deze gebieden uitgesloten. Wat betreft beschermde soorten kan er met de meeste broedvogels in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli<sup>13</sup>) en indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Omdat er relatief weinig bomen zijn in het plangebied en het sloopwerk marginaal is, zal dit niet tot problemen leiden voor de ontwikkeling van het plan.

Wat betreft vleermuizen kan in alle redelijkheid worden gesteld dat het voorgenomen plan weinig of geen invloed zal hebben op de vleermuisactiviteiten binnen en rondom het plangebied. Voor wat betreft vleermuizen zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de Wet Natuurbescherming. Het plan is wat betreft vleermuizen uitvoerbaar. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Wet Natuurbescherming aan de orde.

## **4.11 Stikstof**

### *Beleid*

Voor de voorgenomen ontwikkeling 'Trompenburg' zijn stikstofberekeningen uitgevoerd<sup>14</sup>. Hierbij is gebruik gemaakt van de meest recente versie van AERIUS-Calculator. Het onderzoek geeft de analyse weer van de wijze waarop er ten gevolge van de ontwikkeling geen significant negatieve effecten ( $\leq 0,00$  mol per hectare per jaar) zijn te verwachten voor de stikstofgevoelige habitats van de Natura 2000-gebieden. Het meest dichtbijgelegen Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitats betreft Kennemerland-Zuid. Het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid ligt op circa 4,5 kilometer afstand ten noordoosten van het plangebied. Onderstaand zijn de uitgangspunten en de uitkomsten in verkorte vorm weergegeven, voor de volledige memo en berekeningen zie bijlage.

### *Plantoets*

De gevolgen van de realisatiefase en de gebruiksfase van het plan 'Trompenburg' zijn berekend middels AERIUS-Calculator. Voor de realisatiefase is uitgegaan van de stikstofoxiden die worden gegenereerd door: het bouwverkeer, het slopen van het gebouw van de statushouderwoningen, het laden van sloopmateriaal, het bouwrijp maken en het bouwen van 62 woningen conform het programma in par. 2.2.3.

### Conclusie

Voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling 'Trompenburg' te Lisse berekent AERIUS Calculator voor beide fasen (de realisatiefase en de gebruiksfase) een bijdrage van niet meer dan 0,00 mol per ha per jaar op stikstofgevoelige habitats van Natura 2000-gebieden. Op basis van dit resultaat kan de geplande woningbouwontwikkeling doorgang vinden voor wat betreft het aspect stikstof; de Wet Natuurbescherming staat besluitvorming niet in de weg. Dit rekenresultaat is tot stand gekomen door onder andere uit te gaan van kengetallen voor bouwmaterieel met werktuigen van minimaal stage 4 (vanaf 2013) en vrachtwagens van minimaal Euro VI (vanaf 2013) m.u.v. de heistelling en het heiblok (stage IIb).

---

<sup>13</sup> Voor het broedseizoen wordt in het kader van de wet geen standaardperiode gehanteerd. Het broedseizoen is afhankelijk van klimatologische omstandigheden; dit houdt in dat het seizoen eerder dan wel later van start kan gaan en eerder dan wel later kan eindigen. Van belang is of er broedgevallen aanwezig zijn.

<sup>14</sup> Antea Group, AERIUS-berekening Trompenburg Lisse, 9 november 2020

De Wet Natuurbescherming staat besluitvorming niet in de weg, zie par. 4.10. In het kader van een planbesluit hoeft geen vergunning voor de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

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

##### *Beleid*

Voor ruimtelijke ontwikkelingen, is het in sommige gevallen verplicht een milieueffectenrapportage (m.e.r.) uit te voeren. Dit plan valt echter onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Na de wijziging van het Besluit m.e.r. in 2011 is het echter wel verplicht om een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Er bestaan inhoudelijke vereisten voor het toetsen of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze inhoudelijke vereisten staan benoemd in bijlage 3 van de Europese richtlijn m.e.r. In deze richtlijn staan drie aspecten waaraan de voorgenomen activiteiten in een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan getoetst worden:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

##### *Kenmerken van het project*

Doel van deze plantoets is om te beoordelen of de realisatie van 62 grondgebonden woningen nabij Rustoord in Lisse mogelijk is. Het project heeft geen bijzondere kenmerken ten aanzien van:

- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- De productie van afvalstoffen;
- Verontreiniging en hinder;
- Risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

##### *Plaats van het project*

Het plangebied is gelegen in de gemeente Lisse en ligt tussen de Achterweg, de Vuursteeglaan, de Heereweg en Woonzorgcentrum Rustoord in Lisse. Voor gebieden die niet direct grenzen aan het plangebied worden geen effecten verwacht.

##### *Kenmerken van het potentiële effect*

De kenmerken van de mogelijk potentiële effecten voor de verschillende milieu- en omgevingsaspecten zijn reeds in dit hoofdstuk uitgewerkt.

##### Conclusie

Op basis van het voorgaande en de overige behandelde milieu- en omgevingsaspecten in dit hoofdstuk kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen. Gelet op de kenmerken van het onderhavige project (zoals het feit dat de omvang ruimschoots beneden de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. ligt), de plaats van het onderhavige project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Alternatieven hoeven dan ook niet te worden afgewogen.

Een definitieve rapportage "Vormvrije m.e.r.-beoordeling" wordt opgesteld na het definitief maken van alle onderzoeken.



## 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan geeft aan voor welke functies percelen en bouwwerken mogen worden gebruikt. Dat kan bijvoorbeeld zijn voor wonen, groen, verkeer enzovoort. Daarnaast bevat het plan per functie regels waaraan het gebruik en/of het bouwen moet voldoen. Zo is vastgelegd waar gebouwd mag worden en waar niet, en zijn regels gesteld hoe mag worden gebouwd. Het plan geeft bijvoorbeeld de maximale bouw- en goothoogte van huizen, en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen aan.

### 5.2 Opbouw bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels zijn het juridische deel van het bestemmingsplan. In dit deel van het bestemmingsplan staan de rechten en plichten die voortvloeien uit het plan. In de plantoelichting zijn de achtergronden en uitgangspunten voor het beleid opgenomen. Met de toelichting worden de aanwezige belangen in het gebied afgewogen en wordt de beleidsmatige en milieutechnische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond.

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 regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Met een dubbelbestemming. Dit betreft een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Bijvoorbeeld voor archeologie of ondergrondse leidingen. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden.
- Met een aanduiding. Een aanduiding is een vlak op de verbeelding. Via een aanduiding wordt in de regels iets aanvullend geregeld. Dat kan betrekking hebben op maatvoering (bijvoorbeeld een specifieke goot- of bouwhoogte), bouwen (bijvoorbeeld voor specifieke bouwwerken als overkappingen) of functies (bijvoorbeeld horeca binnen wonen).

### 5.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen:

- Groen: deze bestemming is opgenomen voor hoofdzakelijk het groen binnen het plangebied;
- Verkeer- en verblijfsgebied: deze bestemming is hoofdzakelijk opgenomen voor verkeersdoeleinden;
- Wonen: deze bestemming geldt voor de beoogde woningen in het plan.

### 5.4 Opzet van de planregels

De hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen, hebben de volgende vaste volgorde:

- In de Inleidende regels worden de in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd en wordt de wijze van meten bepaald;

- In de Bestemmingsregels worden in alfabetische volgorde van de naam van de bestemmingen de regels gegeven waarmee die bestemmingen zoals die op de verbeelding voorkomen, nader worden omschreven;
- De Algemene regels bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelbepaling of de bepaling welke wettelijke regeling van toepassing;
- De Overgangs- en slotregels ten slotte geven overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

## 5.5 Bestemmingsregels

Het hoofdstuk Bestemmingsregels bevat de regels die specifiek gelden voor de bestemmingen in dit plan.

Groen: De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, ondergeschikt water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen;
- d. inzamelplaatsen voor huishoudelijk afval;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstobjecten.

Verkeer- en verblijfsgebied: De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verkeer, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen;
- e. inzamelplaatsen voor huishoudelijk afval;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen, kunstobjecten, speelvoorzieningen en water.

Wonen: De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. maximaal 65 woningen;
- c. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- d. verkeer- en verblijfsgebied;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, parkeervoorzieningen,
- f. verblijfsgebied, tuinen en water.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Financiële 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. Wilma Wonen maakt alle kosten en uitvoering voor het hele plangebied. De gemeente Lisse sluit een anterieure overeenkomst af met Wilma Wonen. Hiermee is de financiële haalbaarheid van het plan voldoende aangetoond.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het project betreft een inbreidingslocatie waar de ontwikkeling van een divers woningbouwprogramma beoogd is. Het programma bestaat uit een mix van middenhuur- en koopwoningen in diverse prijscategorieën. In par 2.2 is het beoogde stedenbouwkundig plan weergegeven welke in opdracht van Wilma Wonen is opgesteld. Dit plan is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Lisse. Samen met de architect, stedenbouwkundige en de vroegtijdige plantoetsing door Antea Group<sup>15</sup> is het plan ontwikkeld. Doormiddel van deze werkwijze is het plan aangescherpt op basis van de expertises binnen Antea Group en de relevante beleidskaders van de betrokken overheden.

Op de plantoets is gereageerd door de Omgevingsdienst<sup>16</sup>, GGD<sup>17</sup> en de gemeente. De opmerkingen die op het plan zijn binnengekomen en de reactie daarop zijn opgenomen in de bijlage en verwerkt in het bestemmingsplan.

Wilma Wonen en de gemeente Lisse willen graag een goede samenwerking en afstemming met omwonenden en belanghebbenden. Vanaf de start van de ontwikkeling tot het moment dat de toekomstige bewoners hun woning kunnen bewonen. Gezien de huidige coronamaatregelen is het lastiger om informatieavonden en dergelijke te organiseren. Daarom is er een website opgezet gericht op de omwonenden: [www.nieuwtrompenburg.nl](http://www.nieuwtrompenburg.nl) Via deze website betrekken wij omwonende of belanghebbende bij het project en wordt men steeds van de laatste informatie voorzien. Ook kunnen is er de mogelijkheid om vragen en suggesties te sturen. Men kan zich inschrijven voor nieuwsbrieven om op de hoogte te worden gehouden van de vorderingen/ontwikkelingen.

<sup>15</sup> Antea Group, Plantoets Trompenburg Lisse, 7 april 2020

<sup>16</sup> Omgevingsdienst West-Holland, advies ruimtelijke plannen, 8 juni en 24 juli 2020

<sup>17</sup> GGD-advies Trompenburg te Lisse d.d. 23-6-2020

---

## Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

---

## Contactgegevens

Monitorweg 29  
1322 BK ALMERE  
Postbus 10044  
1301 AA ALMERE

E. [job.vanschuppen@anteagroup.nl](mailto:job.vanschuppen@anteagroup.nl)

**[www.anteagroup.nl](http://www.anteagroup.nl)**