

Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving

Project
Status
Projectnummer
Kenmerk
Datum

*Grachtweg 47 Lisse
Versie 1.1
24355
GoFlo 24355 01
12 december 2025*



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Aanleiding en doel	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Projectgebied	5
1.3	Geldend omgevingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Project en toetsing omgevingsplan	7
2.1	Projectbeschrijving	7
2.2	Toetsing omgevingsplan	11
3	Ruimtelijk beleid	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	20
3.4	Gemeentelijk beleid	21
4	Omgevingskwaliteit	24
4.1	Cultuurhistorie, monumenten en archeologie	24
4.2	Duurzaamheid	27
4.3	Zorgvuldig ruimtegebruik / Ladder voor duurzame verstedelijking	28
5	Aspecten fysieke leefomgeving	30
5.1	Milieuzonering	30
5.2	Bodem	33
5.3	Externe veiligheid	35
5.4	Geur	37
5.5	Geluid	39
5.6	Kabels en leidingen	40
5.7	Licht	41
5.8	Lucht	43
5.9	Luchthavenindelingsbesluit	44
5.10	Milieueffectrapportage	45
5.11	Mobiliteit en parkeren	46
5.12	Natuur	47
5.13	Ontpofbare oorlogsresten	51
5.14	Trillingen	51
5.15	Waterbelang	52
5.16	Windhinder	55
5.17	Gezondheid	56
6	Beschrijving uitvoerbaarheid	57
6.1	Economische uitvoerbaarheid	57
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57

Bijlagen

- 1 Archeologisch onderzoek, IDDS, november 2025)
- 2 Akoestisch onderzoek milieuzonering, Peutz, december 2025
- 3 Verkennend bodemonderzoek, IDDS, mei 2025
- 4 Akoestisch onderzoek wegverkeer, Peutz, december 2025
- 5 Bezonningsstudie, Bezonningsingenieur, juli 2025
- 6 Aanmeldnotitie mer, Mees Ruimte & Milieu, december 2025
- 7 Natuurtoets, IDDS, april, 2025
- 8 Nader soortenonderzoek, IDDS, november 2025
- 9 Stikstofberekening, IDDS, december 2025
- 10 Parkeerbalans, 2025
- 11 Participatieverslag, 2025

1 AANLEIDING EN DOEL

1.1 AANLEIDING

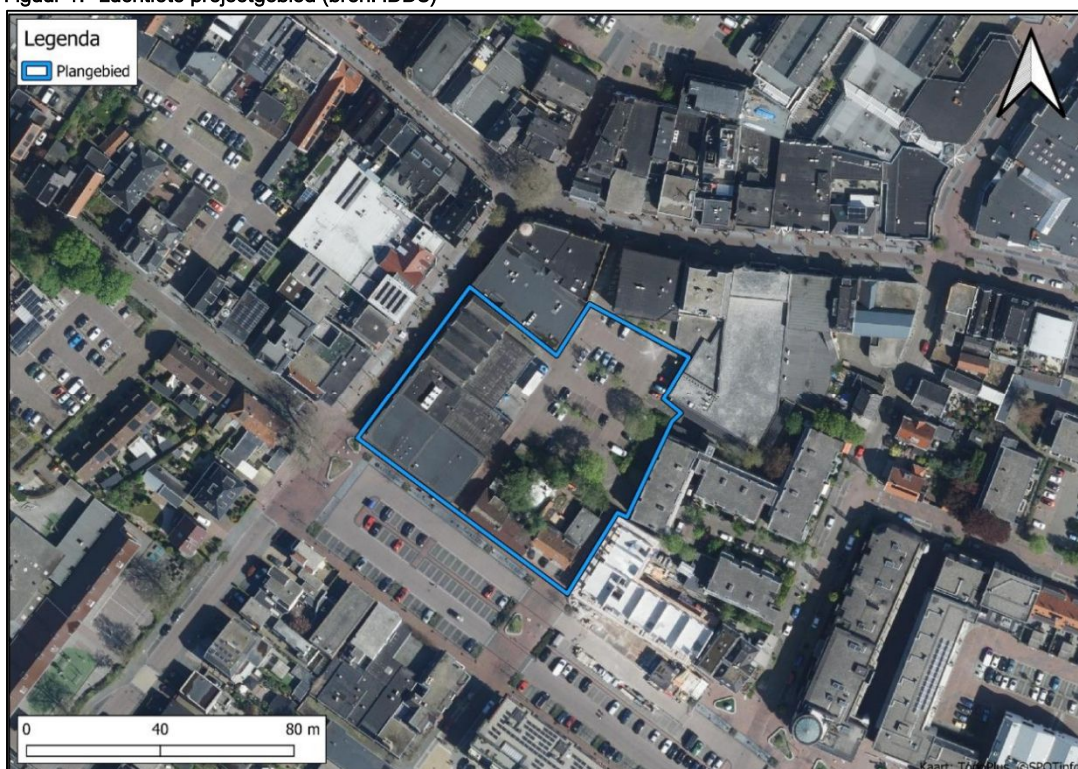
In opdracht van Hoogvliet Beheer heeft Mees Ruimte & Milieu een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving opgesteld voor de gewenste (her)ontwikkeling van een supermarkt met bovenwoningen ter plaatse van de Grachtweg 47 te Lisse. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het geldende omgevingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning voor een 'buitenplanse omgevingsplan activiteit' (hierna: BOPA). Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het geldende omgevingsplan, de zogenoemde 'Goede Onderbouwing van (de effecten op) de Fysieke LeefOmgeving' (hierna: GOFLO). Voorliggende rapportage betreft de GOFLO, waarin wordt gemotiveerd dat sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (hierna: ETFAL).

1.2 PROJECTGEBIED

Het projectgebied ligt in het centrum van Lisse, en omvat de bestaande supermarkt aan de Grachtweg 47 en het binnenterrein achter de bebouwing van de Grachtweg, Kapelstraat, Kanaalstraat en Molenstraat. In het projectgebied liggen de woningen aan de Grachtweg met huisnummers 53 tot en met 55A. Het projectgebied bestaat verder uit een parkeerterrein achter deze woningen en achter de supermarkt aan de Grachtweg 47-47A en Kapelstraat 5A.

Figuur 1. Luchtfoto projectgebied (bron: IDDS)



1.3 GELDEND OMGEVINGSPLAN

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het “Omgevingsplan gemeente Lisse” (/akn/nl/act/gm0553/2020/omgevingsplan), zoals gepubliceerd op 5 juni 2024 en in werking per 5 juni 2024. De projectlocatie valt onder het tijdelijk deel van het omgevingsplan, aangezien de voormalige bestemmingsplannen nog niet zijn omgezet in een definitief omgevingsplan. In paragraaf 2.2 van deze GOFLO wordt hier nader op ingegaan.

1.4 LEESWIJZER

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Het betreft de onderbouwing waarom sprake is van een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (ETFAL). De hiernavolgende hoofdstukken zijn als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: In dit hoofdstuk wordt het project (de beoogde ontwikkeling) beschreven en vindt toetsing aan het geldende omgevingsplan plaats.
- Hoofdstuk 3: In dit hoofdstuk worden de relevante beleidskaders beschouwd.
- Hoofdstuk 4: Dit hoofdstuk betreft een beschrijving van de omgevingskwaliteit, waarbij onder meer de stedenbouwkundige inpassing, archeologie en cultuurhistorie aan bod komen.
- Hoofdstuk 5: Dit hoofdstuk betreft een beschrijving van de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waar omgevingsaspecten zoals bodem, geluid en gezondheid aan bod komen.
- Hoofdstuk 6: In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het project beschreven.
- Hoofdstuk 7: Dit hoofdstuk betreft de conclusie ten aanzien van de ETFAL.

2 PROJECT EN TOETSING OMGEVINGSPLAN

2.1 PROJECTBESCHRIJVING

2.1.1 Huidige situatie

Het projectgebied bestaat uit een supermarktgebouw, vier woon-werkwoningen (met in totaal vijf woningen/appartementen) met aangrenzende tuinen en een parkeerterrein (zie ook figuur 1 op pagina 5). Onder het noordelijkste deel van het supermarktgebouw is een passage aanwezig. In het zuidelijk deel van het projectgebied langs de Grachtweg liggen een aantal gebouwen met gemengde functie voormalige detailhandel en woningen) die nu tijdelijk bewoond of verhuurd worden. De tuinen ten noorden van de woonhuizen zijn begroeid met diverse bomen en struiken. Het noordoostelijk deel van het plangebied betreft een parkeerterrein met 55 parkeerplaatsen. Deze is geheel verhard met klinkers. In het midden is een rij bomen aanwezig en rondom het parkeerterrein staan struiken en bomen. Rondom het plangebied zijn nog een parkeerterrein, blokken met appartementen, winkelpanden en woningen aanwezig. Het projectgebied maakt daarmee deel uit van het centrum van Lisse.

Figuur 2. Huidige situatie: supermarkt gezien vanaf het binnenparkeerterrein en passage (bron:IDDS).



Figuur 3. Huidige situatie: supermarkt en naastgelegen bebouwing, gezien vanaf de Grachtweg (bron: Google maps).



Op de begane grond van het supermarktgebouw is nu de supermarkt aanwezig met een bruto vloeroppervlak van 1.416,6 m². Op de eerste verdieping is nog eens 201,2 m² bvo aanwezig als nevenruimte voor de supermarkt, waarmee het totaal aantal bvo's van de supermarkt komt op 1.617,8 m². Daarnaast zijn op de verdieping twee bedrijfsruimtes van 747,5 m² en 170,3 m² aanwezig.

2.1.2 Toekomstige situatie

Het doel is de Hoogvliet supermarkt aan de Grachtweg te Lisse te herontwikkelen. Hierbij wordt het bestaande pand voorzien van twee nieuwe verdiepingen met 24 appartementen. De begane grond blijft behouden en wordt aan de oostzijde uitgebreid met 168,5 m². De passage aan de noordzijde wordt dichtgezet. Het parkeerterrein ten oosten van de supermarkt wordt uitgebreid en hiervoor worden de bestaande opstallen aan de Grachtweg 53 en 55 gesloopt. Ook worden de achtertuinen behorende bij deze opstallen verwijderd. De sloop van deze panden (Grachtweg 53, 53b, 55 en 55a) maakt deel uit van de beoogde ontwikkeling en is nodig om de voor het plan benodigde openbare ruimte, met onder meer extra parkeerplaatsen, te kunnen realiseren en een door de gemeente gewenste kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte te kunnen geven aansluitend bij het inrichtingsniveau van de inmiddels heringerichte Grachtweg.

Figuur 4. Nieuwe situatie gevel Kapelstraat (bron: Tordoir van den Berg).



Bouwhoogte

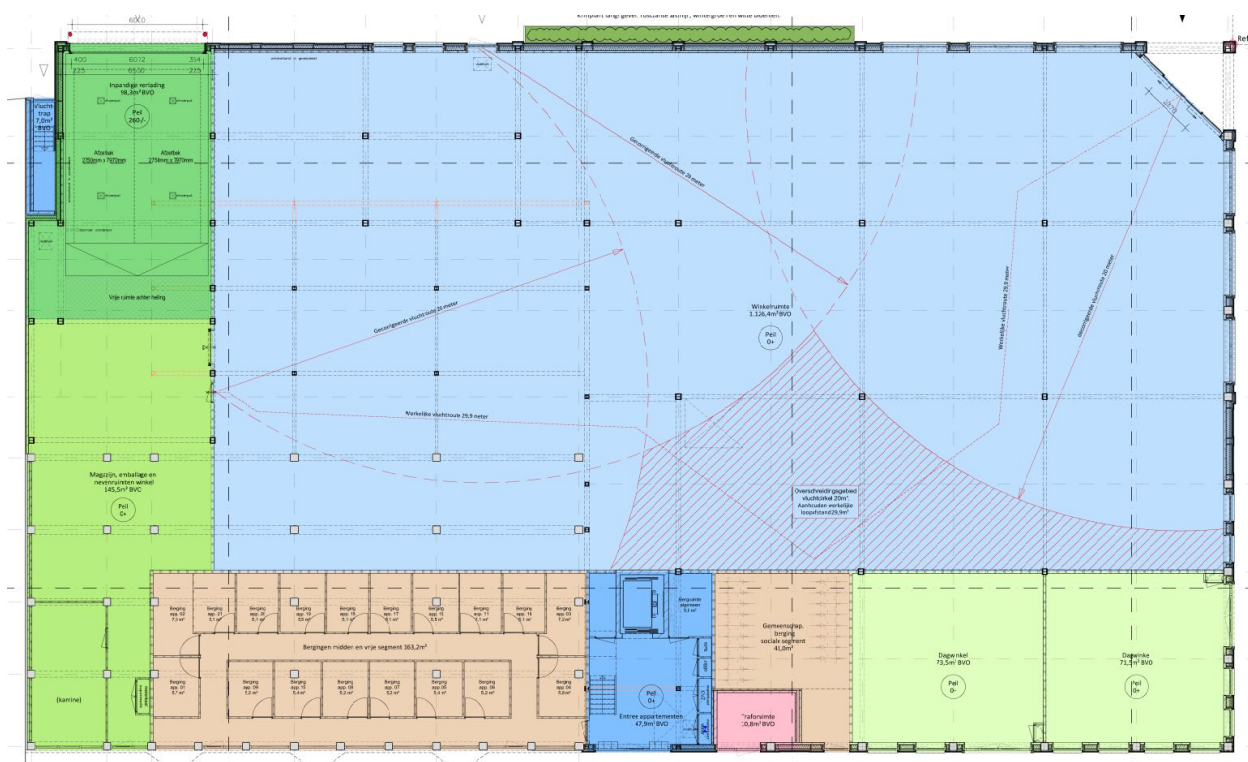
Met in totaal drie bouwlagen wordt de maximale bouwhoogte circa 11,5 meter.

Figuur 5. Nieuwe situatie gevel Grachtweg (bron: Tordoir van den Berg).



Op de begane grond blijft de supermarkt behouden en wordt in de Kanaalstraat nog aanvullende ruimte voor twee dagwinkels gerealiseerd (145 m²). De te renoveren supermarkt kent een totale bruto vloeroppervlakte van 1.370,2 m² (inclusief inpandig laden en lossen, magazijn en nevenruimte winkel). Ook bevindt zich in de Kanaalstraat de entree naar de bovenwoningen en zijn de bergingen (zowel individueel als gezamenlijk) gepositioneerd. Op de eerste verdieping worden 14 appartementen gerealiseerd waarvan er vier appartementen aan de Kanaalstraat ook een tweede woonverdieping hebben en een daktuin. Op de tweede verdieping komen nog eens 10 appartementen. In totaal worden er 24 woningen gerealiseerd waarvan 6 sociale huurwoningen met een oppervlakte tussen de 51 en 54 m² en 18 in het midden en vrije segment koopwoningen met een oppervlakte tussen de 62 en 150 m² gebruiksoppervlakte (gbo).

Figuur 6. Nieuwe situatie plattegrond begane grond (bron: Tordoir van den Berg).



Figuur 7. Nieuwe situatie eerste verdieping met daktuin groen gearceerd (bron: Tordoir van den Berg).



Herinrichting parkeerterrein

Het nieuwe parkeerterrein wordt vergroend en door het amoveren van de bestaande opstallen aan de Grachtweg ontstaat er ruimte voor 73 parkeerplaatsen, waar in de huidige situatie er 55 parkeerplekken zijn. Hiermee worden 18 parkeerplekken toegevoegd. Langs de Grachtweg wordt een groene zone gerealiseerd. Deze zone loopt recht door naar achteren om zo het parkeerterrein visueel te scheiden met deze groenzone. Ook wordt een nieuwe groenzone gerealiseerd langs het appartementencomplex aan Grachtweg 69-71. De bestaande 17 bomen op het parkeerterrein worden gerooid om een betere en efficiënte herinrichting mogelijk te maken. Maar zoals gesteld komt er veel groen voor terug én worden er ook 21 bomen teruggeplaatst.

Programmaoverzicht huidig en toekomstig

In onderstaande tabel staat een overzicht van het huidige programma en nieuwe programma.

Figuur 8. Overzicht programma huidig en nieuwe situatie.

	Huidige situatie	Nieuwe situatie
Supermarkt	1.617,8 m ²	1.370,2 m ²
Bedrijfsruimte (fysio)	182,8 m ²	-
Bedrijfsruimte (sportschool)	779,4 m ²	-
Woningen	5	24
Winkelruimte	-	145 m ²
Parkeerplaatsen	55	73

Figuur 9. Schets toekomstige situatie



2.2 TOETSING OMGEVINGSPLAN

In deze paragraaf wordt het initiatief getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege, bestaande uit:

- Bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen & exploitatieplannen;
- Lokale verordeningen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (indien aanwezig: Erfgoedverordening, Geurverordening en/of Verordening afvoer van hemelwater);
- Bruidsschat.

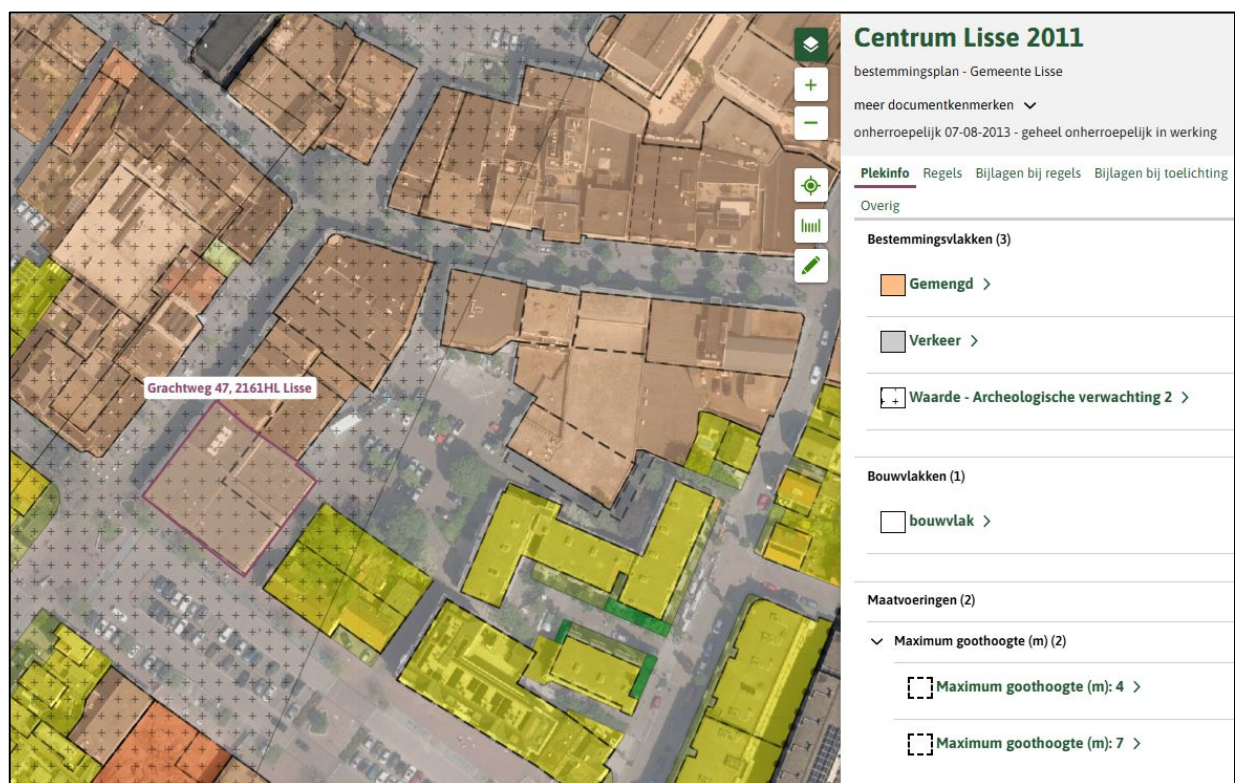
2.2.1 Bestemmingsplan 'Centrum Lisse 2011'

Ter plaatse van de projectlocatie is het bestemmingsplan "Centrum Lisse 2011" vigerend. Dit plan is op 29 november 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Lisse. De projectlocatie kent de bestemmingen

'Gemengd', 'Verkeer' en 'Wonen'. Daarnaast ligt over het westelijk deel van het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2'. Binnen de bestemming 'Gemengd' is een bouwvlak aangegeven waarbij gedeeltelijk een maximale goothoogte geldt van 7 meter en gedeeltelijk een maximale goothoogte van 4 meter. Binnen deze bestemming zijn bestaande woningen toegestaan (nu niet aanwezig), maar ook detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en horecavoorzieningen in de categorie 1 (lichte horeca). De bestemming 'Wonen' kent ook een bouwvlak met een maximale goothoogte van 6 meter en een functieaanduiding 'kantoor'. Hier is naast wonen ook een kantoorfunctie toegestaan in de eerste bouwlaag. De bestemming 'Verkeer' is bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, laden en lossen en het uitstellen van goederen.

Onderstaande figuur bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

Figuur 10. Uitsnede bestemmingsplan "Woongebieden Treslong-Meer en Dorp" (bron: QGIS, eigen bewerking).



Toets aan bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling voorziet onder andere in 24 woningen. Nieuwe woningen zijn niet toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd'. Daarnaast voorziet de nieuwe bebouwing in een bouwhoogte van circa 12 meter, waarmee de toegestane bouwhoogte wordt overschreden.

Daarnaast wordt aan de oostzijde van het bestaande gebouw een uitbreiding gerealiseerd binnen de bestemming 'Verkeer'. Dit is ook strijdig met de regels van het bestemmingsplan.

Binnen de bestemming 'Wonen' worden openbare parkeerplaatsen gerealiseerd en openbaar groen. Ook dit is strijdig met de regels voor 'Wonen'.

2.2.2 Bestemmingsplan 'Herziening begrippen'

De gemeenteraad van Lisse heeft op 10 september 2015 het bestemmingsplan 'Herziene begrippen' vastgesteld. Het gaat hierbij om een uniformering van begrippen en met name om het begrip wonen en de regeling Bordeelverbod. Deze ontwikkeling maakt wonen mogelijk en de begripsbepaling is (na onherroepelijk

worden van de vergunning) van toepassing op deze woningen. Daarnaast wordt er geen bordeel gerealiseerd.

2.2.3 Paraplubestemmingplan 'Parkeren Lisse'

Op 21 februari 2019 heeft de gemeenteraad van Lisse het paraplubestemmingsplan 'Parkeren Lisse' vastgesteld. Dit parapluplan voegt parkeerregels toe aan bestemmingsplannen. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren, waarbij wordt getoetst aan de regels uit dit parapluplan.

2.2.4 Crisis- en herstelwet bestemmingsplan aanvullende bouw- en gebruiksregels Lisse

Op 30 mei 2024 heeft de gemeenteraad van Lisse het bestemmingsplan 'aanvullende bouw- en gebruiksregels' vastgesteld. Hiermee zijn aanvullende beleidsregels vastgelegd om kleine afwijkingen mogelijk te maken. De voorgenomen ontwikkeling betreft geen kleine afwijking en deze regels zijn niet van toepassing.

2.2.5 Strijdigheden met het omgevingsplan

Op basis van voorgaande sub paragrafen kan geconcludeerd worden dat de gewenste ontwikkeling op een aantal punten strijdig is met de regels van het omgevingsplan:

- Het plan overschrijdt de toegestane bouwhoogte;
- Het realiseren woningen is niet toegestaan binnen de bestemming Gemengd;
- Het realiseren van een supermarkt en woningen is niet toegestaan binnen de bestemming Verkeer;
- Het realiseren van openbare parkeerplaatsen en groen is niet toegestaan binnen de bestemming Wonen.

Gelet op voorgaande dient een planologische procedure doorlopen te worden om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Met voorliggend plan wordt dit gedaan door het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).

2.2.6 Beperkingengebieden

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object. De Omgevingswet verplicht Rijk en provincie om beperkingengebieden aan te wijzen, zoals zones rond wegen, hoofdspoorwegen, luchthavens (bijvoorbeeld Luchthavenindelingsbesluit), waterkeringen, rijkswegen en vaarwegen. Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden. Er zijn geen beperkingengebieden voor deze locatie aangewezen.

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk. De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;*
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel;*
3. *Sterke en gezonde steden en regio's;*
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.*

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de NOVI is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. *Combineren boven enkelvoudig;*
2. *Kenmerken & identiteit;*
3. *Afwentelen voorkomen.*

3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling van woningen in het centrum van Lisse boven een supermarkt en het renoveren van de bestaande supermarkt past bij de ambities vanuit dit rijksbeleid, zoals het bijdragen aan sterke en gezonde steden en regio's met voldoende ruimte om te wonen, werken en bewegen door het herontwikkelen van dit stukje centrumgebied van Lisse. De kern en het centrum worden daarmee versterkt en door woningen binnenstedelijk toe te voegen, wordt voorkomen dat meer woningen nodig zijn in het landelijk gebied.

3.1.1.2 Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de NOVI.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan onder meer regels over omgevingswaarden, instructieregels en beoordelingsregels. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden.

Omgevingswaarden

Een omgevingswaarde is een van de instrumenten waarmee overheden het beleid van een omgevingsvisie kunnen uitvoeren. Deze moet objectief zijn vast te stellen en meetbaar zijn. De rijksomgevingswaarden zijn vastgesteld in hoofdstuk 2 van het Bkl. De rijksomgevingswaarden luiden als volgt:

- Lucht
- Waterveiligheid primaire waterkeringen
- Oppervlaktewaterkwaliteit
- Grondwater
- Bronnen voor drinkwater
- Zwemmen in oppervlaktewater
- NEC omgevingswaarden

Provincies en gemeenten mogen afwijkende of aanvullende omgevingswaarden stellen voor luchtkwaliteit, zwemwater en waterkwaliteit. Ook kunnen ze omgevingswaarden stellen voor onderwerpen waarover het Rijk geen omgevingswaarden stelt. Hierbij te denken aan omgevingswaarde voor geur- of lichthinder.

Instructieregels

Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Instructieregels gaan over de inhoud, toelichting of motivering van een instrument dat een bestuursorgaan op grond van de Omgevingswet kan inzetten. Voor deze GOFLO is met name hoofdstuk 8 van het Bkl relevant. Dit hoofdstuk bevat respectievelijk de instructieregels voor omgevingsvergunningen.

Regels voor monitoring

Bij monitoring verzamelen bestuursorganen gedurende langere tijd op systematische wijze gegevens over de fysieke leefomgeving of onderdelen daarvan.

3.1.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Hoofdstuk 8 van het Bkl bevat beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen. Deze beoordelingsregels gelden voor omgevingsvergunningen waarvoor het Rijk de vergunningplicht bepaalt in de Omgevingswet, het Besluit activiteiten leefomgeving of het Besluit bouwwerken leefomgeving. Beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen waarvoor decentrale overheden de vergunningplicht bepalen staan in het omgevingsplan, de waterschapsverordening of de omgevingsverordening.

In relatie tot de onderhavige ontwikkeling geldt dat de gemeente, en daar waar het wateraspecten betreft het desbetreffende waterschap, het bevoegde gezag is. In het Bkl zijn specifieke beoordelingsregels voor een aanvraag omgevingsvergunning (buitenplanse) omgevingsplan activiteit opgenomen (artikel 8.0b t/m 8.0e Bkl). Artikel 8.0b, eerste lid, in hoofdstuk 8 van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies over omgevingsplannen het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De toets aan deze instructieregels vindt plaats in de paragrafen waarin de desbetreffende omgevingsaspecten worden behandeld.

3.1.2.2 Conclusie

De relevante randvoorwaarden uit het Bkl komen in deze GoFlo bij uitwerking van de omgevingsaspecten nader aan bod.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert.

Toekomstige beleidsvernieuwing biedt kansen voor verbeteringen in Zuid-Holland. De provincie heeft hiervoor zeven vernieuwingsambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon. De ambities beschrijven waar Zuid-Holland naartoe wil en luiden als volgt:

- Ambitie 1: samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten;
- Ambitie 2: bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor;
- Ambitie 3: schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen;
- Ambitie 4: een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland;
- Ambitie 5: versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving;
- Ambitie 6: sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit;
- Ambitie 7: gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving.

De zeven ambities zijn geconcretiseerd in beleidsdoelen. De beleidsdoelen omschrijven aan welke maatschappelijke opgaves de provincie Zuid-Holland werkt. Deze opgaven worden geconfronteerd met concrete omstandigheden en doelen van maatschappelijke partners. In de uitkomst van deze confrontatie komen knelpunten naar voren en ontstaan er kansen om de opgaven verder te brengen.

Ruimtelijke ontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit

De provincie heeft, samen met andere overheden, een zorgtaak voor de kwaliteit van de leefomgeving. Daartoe behoort ook het sturen op ruimtelijke ontwikkelingen: 'de juiste ontwikkeling op de juiste plek'. De provincie stuurt daarop vanuit haar provinciale belangen en heeft daarnaast een regisserende verantwoordelijkheid op het bovenlokale en gemeentelijke niveau. In de Omgevingswet is hiervoor 'de gebiedsgerichte coördinatie van de uitvoering van taken en bevoegdheden door gemeenten en waterschappen' opgenomen als provinciale taak.

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden op de juiste plek, zijn ze mogelijk onder voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft of versterkt wordt. Ruimtelijke kwaliteit is de optelsom van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook toekomstvast (duurzaam houdbaar of bewust tijdelijk) en aantrekkelijk. Ruimtelijke kwaliteit omvat niet alleen de waarden die objecten en gebieden hebben, maar ook de potentie om waarden tot ontwikkeling te brengen. Het zijn waarden die te maken hebben met eigenheid, identiteit, herkenbaarheid, leefbaarheid, bruikbaarheid en continuïteit.

Om te bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang in relatie tot de gebiedsidentiteit. Gebiedsidentiteit is de aard of karakteristiek van een gebied dat is ontstaan in de loop der jaren. In die tijd zijn gemeenschappelijke kernwaarden in het gebied ontstaan die gekoppeld zijn aan gebruik en de verschijningsvorm. De gebiedsidentiteit van een plek is verbonden met de mensen die er

wonen, werken en er zich thuis voelen. Uitgangspunt is dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen verbonden worden met bestaande gebiedskenmerken.

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

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.
- Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is.
- In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Bij inpassen gaat het om een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De impact op het gebied is klein. Een aanpassing betreft een wijziging in de structuur van een gebied die aansluit bij de huidige gebiedsidentiteit. De impact op het gebied is groter. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuwe gebiedsidentiteit ontstaat. De impact van dit type ontwikkeling op een gebied is enorm. Bij transformatie is het dan ook belangrijk om goed vorm te geven aan de ontwikkeling van een nieuwe ruimtelijke kwaliteit, met vaak ook een nieuwe identiteit.

3.2.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij ambitie 4 : een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland en ambitie 6: sterke steden en dorpen in Zuid-Holland. Zuid-Holland wil een aantrekkelijke, duurzame, concurrerende toonaangevende provincie zijn, waar mensen met plezier wonen, werken en recreëren in een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Met de voorgenomen ontwikkeling worden 24 duurzame woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Daarnaast wordt de bestaande supermarkt gerenoveerd en kwalitatief verbeterd, tezamen met het naastgelegen parkeerterrein, dat uitgebreid wordt en vergroend.

Om te kunnen beoordelen of de voorgenomen ontwikkeling passend is conform de Omgevingsvisie worden de bovengenoemde uitgangspunten doorlopen.

Aard en schaal

Met de gewenste ontwikkeling wordt de huidige supermarkt ontdaan van de aanwezige bebouwing op de verdieping, op de begane grond uitgebreid en worden twee nieuwe verdiepingen gerealiseerd met in totaal 24 woningen. De verouderde opstallen langs de Grachtweg worden verwijderd en het bestaande parkeerterrein wordt heringericht, vergroend en uitgebreid. Hiermee wordt de bestaande stedelijke voorzieningen een kwaliteitsimpuls gegeven en past de herontwikkeling binnen de aard en schaal van het bestaande (centrum)gebied.

Gebiedsprofiel

De projectlocatie valt binnen het gebiedsprofiel Duin- en Bollenstreek. De Duin- en Bollenstreek is een kustlandschap, een productielandschap voor de tuinbouw en een woonlandschap. Het is een verstedelijkt gebied, met een grote variatie in woonvormen: tuinderswoningen, arbeidershuisjes, landhuizen, stedelijke linten, buurtschappen, kernen op de strandwal, kernen in de binnenduinrand, recreatiewoningen, duinvilla's, klooster, instituten en voormalige instituten die tot woningen zijn getransformeerd. De bollenteelt brengt specifieke bebouwing met zich mee: bollenschuren, ondersteunend glas en aan de bollenteelt gelieerde bedrijvigheid en transport. Juist die menging en variatie is een karakteristiek van het gebied.

In de loop van de tijd hebben zich niet alleen langs de noord-zuid verlopende wegen maar ook langs de oost-west wegen bebouwingslinten ontwikkeld. Het is kenmerkend voor de bebouwingslinten dat ze bijna altijd uit een mix aan woningen bestaan, die een verschillende omvang en ouderdom hebben. Bijna alle lintbebouwing is aan twee zijden van de weg gesitueerd.

In de Bollenstreek ligt de opgave om naast de voorziene uitbreiding van de woonkernen in het buitengebied nog 600 Greenport-woningen te bouwen. Dit kan deels geclusterd worden uitgevoerd, en deels ook gespreid door het gebied. Deze bouwopgave kan worden benut om landschappelijke verschillen in het gebied te versterken. Waar bollenbedrijven stoppen doet zich in de linten de opgave voor om de sloop van bedrijvengebouwen te compenseren door woningbouw. Hierbij gaat het om een zorgvuldige inpassing van de bebouwing in het lint.

De voorgenomen herontwikkeling van supermarkt en toevoeging van woningen vindt plaats in het centrum van Lisse binnen het bestaande stedelijke ensemble. Hiermee wordt het kenmerkende bollenlandschap in het buitengebied niet aangetast.

3.2.1.2 Conclusie

Het bouwen van extra woningen boven een winkelvoorziening in een dorpscentrum is in lijn met de ambities uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

3.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

In de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (hierna: ZHOV) (geconsolideerde versie 24-07-2024) zijn de regels over de fysieke leefomgeving van de provincie opgenomen. In de verordening staat aangegeven wat wel en niet is toegestaan: mag bijvoorbeeld op een bepaalde locatie een bedrijf worden uitgebreid of kan dat niet vanwege een grondwaterbeschermingsgebied. Ook staan er instructieregels in voor gemeentelijke omgevingsplannen en taken van waterschappen. De ZHOV is in werking vanaf 1 januari 2024.

3.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Er zijn diverse regels uit de Omgevingsverordening waar de voorgenomen ontwikkeling aan moet voldoen. Een samenvatting van deze regels met de relevante voorwaarden voor de voorgenomen ontwikkeling is onderstaand weergegeven.

Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen

In paragraaf 7.3.6.a van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn de regels ten aanzien van toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen opgenomen. Deze paragraaf is van toepassing op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Op grond van artikel 7.41a dient rekening te worden gehouden met de risico's van klimaatverandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte;

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's van bodemdaling. Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's. In artikel 7.41aa is opgenomen dat een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met 12 woningen of meer mogelijk maakt, daarbij de mogelijkheden en kansen voor toekomstbestendig bouwen betreft. De volgende aspecten van toekomstbestendig bouwen worden blijkens het tweede lid van artikel 7.41aa betrokken:

- a. de risico's van klimaatverandering;
- b. de energiehuishouding van de gebouwen, met name het gebruik en de opwekking van energie;
- c. de toepassing van circulaire of biobased grondstoffen of producten;
- d. de mogelijkheden om de emissies van NOx en CO2 te beperken in de bouw- en gebruiksfase;
- e. het reduceren van drinkwatergebruik door waterbesparende maatregelen te treffen;
- f. het versterken van de biodiversiteit; en

g. het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving.

In paragraaf 'Duurzaamheid en natuurinclusief bouwen' van onderhavig plan wordt nader ingegaan op de aspecten duurzaamheid en natuurinclusief bouwen, waarbij ook wordt ingegaan op de energiehuishouding van gebouwen, het versterken van de biodiversiteit, het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving en het toepassen van zoveel mogelijk circulaire materialen.

In paragraaf 'Waterbelang' wordt ingegaan op het wateraspect. Verder wordt in paragraaf 'Gezondheid' nader toegelicht op welke wijze binnen het plangebied een gezonde en veilige leefomgeving wordt gerealiseerd. Vooruitlopend op deze paragrafen kan geconcludeerd worden dat de artikelen 7.41a en 7.41aa niet aan vaststelling van onderhavig plan in de weg staan.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 7.3.7 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn de regels ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit opgenomen. De paragraaf is van toepassing op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Onderhavig plangebied is niet aangewezen met een beschermingscategorie als bedoeld in artikel 7.42. Artikel 7.42 is derhalve niet van toepassing. In artikel 7.43, 43a en 43c wordt het soort ruimtelijke ontwikkeling onderscheiden en de wijze waarop per soort ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit dient te worden gewaarborgd. Met het voorliggend project is sprake van een vorm van inpassen, omdat de ontwikkeling past bij de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging op structuurniveau voorziet en past bij de aard en de schaal van het gebied.

Stedelijke ontwikkelingen

In paragraaf 7.3.8 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn de regels ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen opgenomen. Op basis van artikel 7.44 dient een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen, bedrijventerreinen of kantoren mogelijk maakt rekening te houden met de op de behoefteramingen van Gedeputeerde Staten gebaseerde regionale afgestemde behoefte aan deze ontwikkeling. De regionaal afgestemde behoefte kan blijken uit de instemming met of vaststelling van regionale bestuurlijke afspraken door Gedeputeerde Staten of uit een door Gedeputeerde Staten openbaar gemaakt document. De regionale bestuurlijke afspraken bevatten een uitwerking van de in de provinciale Omgevingsvisie genoemde doelstellingen. De provincie heeft als doelstelling uitgesproken om tot 2030 bijna 250.000 woningen te bouwen en hiervan dient zo veel als mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. Voor de kwalitatieve behoefte geldt dat de ontwikkeling voorziet in sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. Op deze wijze wordt getracht te voorzien in de kwalitatieve behoefte aan betaalbare woningen in de gemeente Lisse.

Op basis van artikel 7.45 dient een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de motivering in te gaan op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 'Zorgvuldig ruimtegebruik / Ladder voor duurzame verstedelijking' van deze GoFlo vindt deze toets plaats.

Op basis van artikel 7.45b dient een omgevingsplan voor een stedelijke ontwikkeling met de functie wonen, rekening te houden met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en dient het plan bij te dragen aan een goede woon- en leefomgeving. Hierbij dienen ook de mogelijkheden voor gevarieerde woningtypen betrokken te worden. De beoogde ontwikkeling voorziet in sociale huurwoningen en middel dure huurwoningen, waar veel vraag naar is. Met het voorgenomen programma wordt geborgd dat voldoende bereikbare woningen worden gerealiseerd.

Artikel 7.45c bepaalt verder dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid en in artikel 7.45ca is bepaald dat ook de mogelijkheden voor het bevorderen van de biodiversiteit moeten worden betrokken. In paragraaf 'Mobiliteit en parkeren' van deze motivering is ingegaan op de verkeersgeneratie- en afwikkeling als gevolg van dit plan en in paragraaf 'Natuur' en paragraaf 'Duurzaamheid' is ingegaan op de kansen voor biodiversiteit. Zodoende is in dit plan voldoende rekening gehouden met de gevolgen voor de bereikbaarheid en de kansen voor biodiversiteit.

Wonen

De bepalingen in paragraaf 7.3.8a van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zien toe op wonen. Artikel 7.47a bepaalt dat een omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling met 12 woningen of meer mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen, zijnde huurwoningen met een aanvangsprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, die minimaal 25 jaar in stand worden gehouden en via een woonruimteverdeelsysteem worden verhuurd. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan 30% sociale huurwoningen of wat hierover is vastgelegd in de afgestemde regionale behoefte als bedoeld in artikel 7.44. Binnen deze ontwikkeling wordt 25% van het totaal aantal te realiseren woningen in het sociale huursegment gerealiseerd, 50% van de woningen in de middeldure koopsector en 25% in de dure koopsector. Dit is mede ingegeven door de technische beperkingen die de realisatie van woningen op een bestaand gebouw met zich meebrengt. Met name de bestaande hoofddraagconstructie stuurt hier in zekere mate de mogelijkheden om in maatvoering tot een evenwichtige verdeling en courante woningindeling te komen. Hiermee wordt weliswaar niet voldaan aan de eis van 30% sociale huur, maar is vanwege het grote middeldure koopprogramma en een daardoor 75% betaalbare woningen een gewenste toevoeging en acceptabele afwijking. Bovendien wil Hoogvliet beheer de sociale huurwoningen en middensegment woningen toewijzen met voorrang aan woningzoekenden binnen de gemeente, gezien de behoefte naar middensegment gebaseerd is op lokale vraag en sociale huur schaars is in heel de regio.

3.2.2.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

3.2.3 Provinciale Woonvisie

Het voorzien van passende en betaalbare woningen is door de provincie Zuid-Holland zelf omschreven als iets belangrijks. Zij beschrijft dat voor sommige projecten die voor belang zijn van de regio dat bovenlokale sturing op wonen nodig is. In Zuid-Holland moeten de komende 10 jaar 200.000 woningen worden gebouwd, dit is een toevoeging van 10% op de huidige woningbouwvoorraad. Een van de doelen is dat diverse doelgroepen een passende en betaalbare woning kan vinden. De provincie wil de woningbouw versnellen en zorgen dat de woningbouw op peil is.

3.2.3.1 Relatie tot ontwikkeling

Deze ontwikkeling voorziet in de bouw van 24 woningen in een dorpscentrum. Het draagt daardoor op kleine schaal bij aan het bijbouwen van 200.000 duizendwoningen in de komende 10 jaar. Het grootste deel van deze woningen gaan betaalbare huurwoningen worden. Daardoor draagt het ook bij aan voor iedereen een passende en betaalbare woning.

3.2.3.2 Conclusie

De ontwikkeling is passend bij de provinciale woonvisie.

3.3 REGIONAAL BELEID

3.3.1 Regionale woonagenda Holland Rijnland 2023

De Regionale Woonagenda 2023 van Holland Rijnland, vastgesteld op 28 juni 2023, speelt in op de verwachtingen van de provincie met betrekking tot regionaal woonbeleid. Het doel van deze agenda is om het wonen in de regio te versterken door een goed evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt te creëren en de kwaliteit van wonen in de regio te verbeteren.

3.3.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling van 24 woningen aan de Grachtweg past binnen de Regionale Woonagenda 2023 van Holland Rijnland. Deze agenda beschrijft de afspraken over woningbouw in de regio, waaronder het aantal te bouwen woningen, de locaties, het type woningen en de doelgroepen.

De Regionale Woonagenda 2023 heeft als doel om tot en met 2030 maar liefst 36.500 nieuwe woningen te bouwen, waarvan 30% sociale huurwoningen en 35% middeldure huurwoningen of betaalbare koopwoningen. De ontwikkeling aan de Grachtweg draagt bij aan deze doelstellingen door de realisatie van 6 sociale huurwoningen, 12 betaalbare koopwoningen en 6 dure koopwoningen.

Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de uitgangspunten van de Regionale Woonagenda, zoals het verbeteren van de doorstroom, het versnellen van de woningbouw, het realiseren van betaalbare woningen en het geven van ruimte aan aandachtsgroepen. De woningen aan de Grachtweg voorzien in de behoefte aan betaalbare woningen in de regio en dragen bij aan een evenwichtige en duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.3.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Regionale Woonagenda 2023.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Lisse 2040 – Actualisatie 2024

Op 28 november 2024 is de Omgevingsvisie Lisse 2040 vastgesteld. Dit betrof een actualisatie van de op 25 november 2021 vastgestelde Omgevingsvisie Lisse 2040. In de Omgevingsvisie is omschreven wat de gemeente Lisse in de toekomst wil zijn en de weg naar 2040. De Omgevingsvisie loopt voorop op de aankomende Omgevingswet. De Omgevingsvisie brengt sociaal-maatschappelijke thema's die raakvlak hebben met de fysieke leefomgeving bij elkaar. Met de omgevingsvisie wil Lisse:

1. De leefomgeving laten bloeien;
2. Leren, werken en ondernemen met oog op de toekomst;
3. Dorps wonen in het centrum van de Bollenstreek;
4. Iedereen een leven lang laten floreren; en
5. Duurzaam zijn.

Onder de omgevingsvisie zijn drie ambities opgesteld onder 'dorps wonen in het centrum van de bollenstreek':

1. Ruimte bieden aan een gevarieerde woningvraag;
2. Woonwijken en woningen klaar voor de toekomst;
3. Lang zelfstandig wonen als onderdeel van de gemeenschap.

Wonen

De ambities met betrekking tot wonen zijn de volgende:

1. Ruimte bieden aan een gevarieerde woningvraag:
 - a. Voldoende en divers aanbod in woningbouw;
 - b. Variatie in woonvormen met nieuwe concepten.
2. Woonwijken en woningen klaar voor de toekomst:
 - a. verduurzaming van het woonaanbod in de wijken.
3. Lang zelfstandig wonen als onderdeel van de gemeenschap:
 - a. passend woonaanbod bij iedere levensfase

3.4.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Er moeten in Lisse de komende jaren ruim 1000 woningen bij worden gebouwd. Deze ontwikkeling draagt daaraan bij door 24 woningen te realiseren in zowel het sociale huursegment, betaalbare en dure koopwoningen. Hiermee zijn de woningen geschikt voor jongeren en ouderen waarbij bijgedragen wordt aan een gevarieerde woningvraag en men langer zelfstandig kan wonen als onderdeel van de gemeenschap. Zeker door de woningen in het centrum toe te voegen met alle gewenste voorzieningen op loopafstand. Een deel van het pand blijft daarnaast behouden, dit is circulair en daardoor duurzamer dan sloop-nieuwbouw. Ook is de ontwikkeling onderdeel van de totale herstructurering van de Gracht, de openbare ruimte en

parkeerterrein. Hierdoor draagt het bij aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit van dit stuk centrumgebied van Lisse.

3.4.1.2 Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie Lisse.

3.4.2 Woonprogramma Lisse 2020-2024

Woningbouw blijft nodig om in de lokale woningbehoefte te voorzien en het tekort aan woningen te verminderen. Volgens de behoefteraming van de provincie zijn in Lisse van 2018 tot 2030 nog 810 extra woningen nodig om aan de woningbehoefte te voldoen.

Tot 2030 neemt de woningbehoefte in Lisse toe. Deze toenemende behoefte bestaat voor een belangrijk deel uit grondgebonden koopwoningen. Ook in de huursector neemt de behoefte tot 2030 toe. Er is vooral behoefte aan huurappartementen, die grotendeels afkomstig zal zijn van ouderen en starters. Tussen 2030 en 2040 neemt net als het aantal huishoudens ook de behoefte aan huurwoningen af. Dit betekent overigens niet dat deze woningen leeg komen te staan. Gezien de druk op de markt in de regio zullen naar verwachting ook na 2030 voor leegkomende huurwoningen weer nieuwe huurders gevonden worden. In de koopsector zal tussen 2030 en 2040 de behoefte aan woningen ongeveer gelijk blijven.

Daarnaast is een betere doorstroming op de woningmarkt benodigd, is er vraag naar nieuwe woonvormen en wordt er volop ingezet op energiebesparing en klimaatadaptatie.

De gemeente focust zich op de volgende thema's:

1. Een goed functionerende woningmarkt voor een gevarieerde woningvraag
 - a. Voldoende en divers woningaanbod
 - b. Variatie in woonvormen, met nieuwe woonconcepten
2. Verduurzaming van het woningaanbod in de wijken
3. Lang zelfstandig thuis wonen

3.4.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De gemeente Lisse wil evenwicht op de woningmarkt. Er is veel vraag naar woningen voor jong en oud en naar mensen met gezinnen. Daarnaast moeten de woningen klaar zijn voor de toekomst. Ze zijn energiezuinig en klimaatbestendig. Ten slotte wil Lisse ervoor zorgen dat mensen die zorgbehoevend zijn zo veel mogelijk kunnen blijven deelnemen in de samenleving. Deze ontwikkeling draagt hierin aan bij door duurzame toekomstbestendige woningen te ontwikkelen die dichtbij voorzieningen zijn.

3.4.2.2 Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met het woonprogramma 2020-2024.

3.4.3 Bomenbeleidsplan

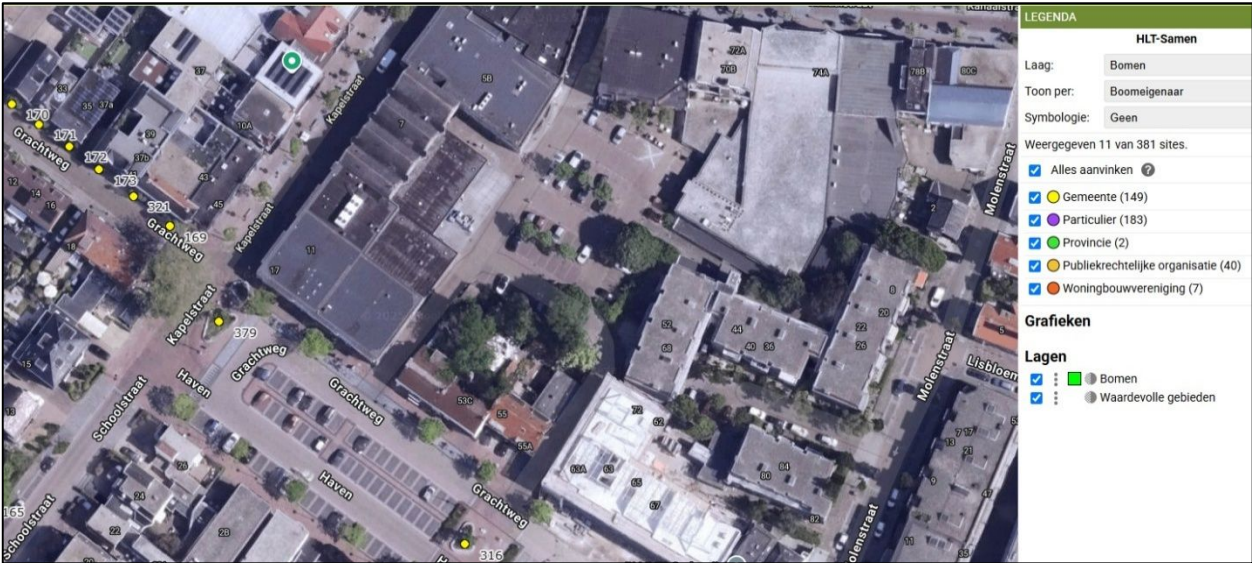
In december 2013 is het bomenbeleidsplan voor Lisse vastgesteld, met een herziening in december 2015. Het bomenbeleidsplan is vastgelegd met een visie tot 2030. De gemeente Lisse had tijdens het schrijven van het bomenbeleidsplan 0,5 boom per inwoner in beheer. De ambitie is om deze hoeveelheid te behouden. Met behulp van het bomenbeleidsplan heeft als doel om het kapitaal aan bomen te waarborgen, het belang van behoud en versterking van de bomenstand vast te leggen. Hier wordt concreet invulling aangegeven.

3.4.3.1 Relatie tot ontwikkeling

Vanuit de "kaart waardevolle bomen" worden geen beschermde waardevolle bomen in het projectgebied toegekend, zie figuur 10.

Omdat er wel een aantal volwassen bomen in het projectgebied staan die gekapt worden, wordt een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd. Deze wordt toegevoegd bij de benodigde kapvergunning.

Figuur 11. Uitsnede bomenbeleidskaart gemeente Lisse.



3.4.3.2 Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met het bomenbeleidsplan.

4 OMGEVINGSKWALITEIT

In de Omgevingswet is een goede omgevingskwaliteit opgenomen als een centrale doelstelling (artikel 1.3 Omgevingswet). Dit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. Het gaat daarbij om de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving.

4.1 CULTUURHISTORIE, MONUMENTEN EN ARCHEOLOGIE

Algemeen

Onderdeel van de fysieke leefomgeving is het cultureel erfgoed en werelderfgoed. Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen, namelijk monumenten (dit kunnen gebouwde monumenten zijn maar bijvoorbeeld ook tuinen en parken), archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschap en roerend of immaterieel erfgoed (dit kan bijvoorbeeld een haven met historische schepen zijn). Alle wettelijke regelingen rond de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving zijn in de Omgevingswet terecht gekomen. Artikel 5.130 en Artikel 5.131 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat de instructieregels voor het cultureel erfgoed. Het beschermingsregime in het omgevingsplan moet ertoe strekken om in een vroeg stadium inzicht te verschaffen in het cultureel erfgoed dat binnen het desbetreffende gebied aanwezig is en om dit cultureel erfgoed voldoende te beschermen als een activiteit wordt ontplooid. De Omgevingswet vormt samen met de Erfgoedwet (2016) het fundament voor de bescherming van het erfgoed.

Monumenten

De aanwijzing van rijksmonumenten is opgenomen in de Erfgoedwet en deze monumenten zijn daarmee wettelijk beschermd. In een Omgevingsplan kan een rijksmonument worden opgenomen, maar dit is door de bescherming op grond van de Erfgoedwet niet verplicht. In een Omgevingsplan dienen voor alle beschermde monumenten regels te zijn opgenomen om de omgeving van het beschermde monument te beschermen.

In de periode tot eind 2029 geldt een overgangsfase voor gemeentelijke monumenten. Na de overgangsfase worden alle gemeentelijke monumenten beschermd in een Omgevingsplan. Tot die tijd kunnen gemeentelijke monumenten ook beschermd worden via een erfgoedverordening.

Archeologische monumenten

In een Omgevingsplan dient rekening te worden gehouden met de (te verwachten) archeologische waarden. Een archeologische onderzoeksplicht in het Omgevingsplan regelt bijvoorbeeld wanneer archeologisch onderzoek moet plaatsvinden en aan welke eisen dit moet voldoen. In beginsel is een project kleiner dan 100 m² vrijgesteld, maar in een Omgevingsplan kan een andere vrijstellingsgrens worden vastgelegd.

Stads- en dorpsgezichten & cultuurlandschappen

Zowel het Rijk, de provincie als een gemeente kan een stads- of dorpsgezicht met een bijzonder cultuurhistorisch karakter aanwijzen voor bescherming. In een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht zijn de rechtsgevolgen niet gelijk aan die van een gemeentelijk beschermd gezicht. Vergunningsvrij bouwen is in een Rijksbeschermd stadsgezicht bijvoorbeeld ingeperkt. Een landschappelijk waardevol gebied kan beschermd zijn als cultuurlandschap.

Roerend of immaterieel erfgoed

In de Omgevingswet is bepaald dat in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld aan roerend of immaterieel erfgoed als dit erfgoed direct of indirect voorwerp kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Denk hierbij bijvoorbeeld aan regels voor een haven met historische schepen. Of het

toedelen van een functie aan een locatie die samenhangt met een (lokaal) volksgebruik dat wordt aangemerkt als immaterieel cultureel erfgoed.

Werelderfgoed

Naast de bescherming van erfgoed via de regels in artikel 5.130, is in artikel 5.131 voorzien in een specifieke regel voor het werelderfgoed. Een Omgevingsplan dient regels te bevatten voor het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed.

Daarbij geldt dat een ontwikkeling in een betreffende gemeente invloed kan hebben (bijv. hoogbouw) op de universele waarde van werelderfgoed in een omliggende gemeente.

Relatie tot ontwikkeling

Cultureel erfgoed

Ter plaatse van het projectgebied is in het omgevingsplan niks opgenomen ter bescherming van het cultureel erfgoed. Er zijn geen monumenten aanwezig in het projectgebied en de locatie maakt geen onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Archeologie

Wel kent een deel van het projectgebied een archeologische dubbelbestemming. In dit kader is door IDDS in november 2025 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is als bijlage terug te vinden en de resultaten zijn hieronder integraal weergegeven.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied ligt op de flank van een strandwal die is ontstaan tussen 4000 en 3850 voor Chr. Bovenop de strandafzettingen bevindt zich waarschijnlijk een veenpakket, welke wordt afgedekt door een zandpakket. Het zand betreft vermoedelijk deels een opgebracht pakket en deels overstoven ontkalkt duinzand van de oude duinen die ten westen lagen. De diepte waarop de strand(wal)afzettingen aanwezig zijn, is onbekend. Echter, aangezien tot tenminste een diepte van 2,9 m -mv (-3,0 m NAP) veen wordt verwacht zullen de strandafzettingen nog dieper liggen. Op basis van het bureauonderzoek wordt verwacht dat de top van het veenpakket zich bevindt tussen 1,4 en 2,1 m -mv (-1,4 tot -2,1 m NAP). In de top van de strand(wal)afzettingen, onder het veen, kunnen archeologische resten worden aangetroffen uit de periode Neolithicum - Bronstijd. Hoe hoger het plangebied op de flank van de strandwal ligt, hoe hoger de verwachting voor resten van bewoning en intensief landgebruik. Het veenpakket heeft een lage archeologische verwachting aangezien het weinig mogelijkheden bood voor gebruik door de mens. Het zand bovenop het veen kan archeologische waarden bevatten. De kans op de aanwezigheid van dergelijke waarden is afhankelijk van de mate van intactheid van het zandpakket. Op basis van het bureauonderzoek is onduidelijk wat de ouderdom van eventuele archeologische waarden in het zandpakket zouden kunnen zijn. Echter, aangezien het veenpakket vermoedelijk in de Bronstijd is ontstaan kan het zand niet ouder zijn dan de Bronstijd. Op basis van het bureauonderzoek kan verwacht worden dat het zandpakket ten minste gedeeltelijk verstoord is. Gebaseerd op de resultaten van diverse onderzoeken in de directe omgeving van het plangebied kan verwacht worden dat de ondergrond binnen het plangebied verstoord kan zijn tot een diepte van 0,6 m -mv (-0,6 NAP) of dieper. Eventuele archeologische waarden kunnen in dat geval verstoord zijn geraakt. Indien de verstoring reikt tot in de strandwalflank is er een lage verwachting voor het aantreffen van in situ archeologische waarden in het plangebied. Op basis van historisch kaartmateriaal blijkt het plangebied sinds begin 17e eeuw, en mogelijk al eerder, te liggen langs een watergang. Onder de bestaande bebouwing binnen het plangebied aan de Grachtweg kunnen zich mogelijk nog restanten bevinden van de huizen en erven die zijn afgebeeld op het Minuutplan.

Uit het veldonderzoek komt een ander verwachtingsmodel naar voren. Het plangebied ligt in een duinlandschap op de strandwal en in het zuidelijke deel van het plangebied komt een met veen opgevulde laagte voor tussen de duinen. Ook is op een vergelijkbaar niveau met het diepste deel van de laagte een vegetatiehorizont aangetroffen die de overgang tussen strandwal en duinen lijkt aan te geven. Voor de vegetatiehorizont geldt een middelhoge verwachting voor waarschijnlijk de periode Neolithicum tot en met IJzertijd (omdat onbekend is wanneer de duinen zijn ontstaan) op een niveau van -2,3 m NAP. Voor de onderzijde van het veen, ofwel de flank van het duin, geldt in het diepe deel een middelhoge en in het ondiepe

deel een hoge archeologische verwachting. Deze verwachtingen gelden waarschijnlijk voor de periode Neolithicum tot en met Middeleeuwen omdat het onbekend is wanneer de laagte is ontstaan, de veenvorming begon en hoe lang de veenvorming heeft plaatsgevonden. Dit niveau loopt op van -2,5 in het zuiden tot -1,0 m NAP naar het noorden.

Onder een (submodern) ophoogpakket is een oude bouwvoor aangetroffen en onder deze oude bouwvoor ligt een potentieel archeologisch niveau voor diep reikende sporen. Dit niveau heeft een middelhoge verwachting voor waarschijnlijk de periode Middeleeuwen en Nieuwe tijd en dit niveau wordt verwacht op ongeveer -1,0 m NAP. Langs de Grachtweg geldt ter plaatse van de te slopen gebouwen een hoge archeologische verwachting voor funderingen en andere archeologische resten uit de 18e tot 20e eeuw. Eenzelfde hoge verwachting geldt ook voor het steegje in het noorden van het plangebied aan de Kanaalstraat, maar dan alleen voor resten uit de 20e eeuw. In beide gevallen hebben dergelijke archeologische resten een lage archeologische waarde. Deze niveaus liggen ongeveer op -0,5 m NAP.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied ligt op een duinlandschap en dat in de ondergrond verschillende potentiële archeologische voorkomen. Voor deze niveaus gelden verschillende adviezen, van geen onderzoek tot onderzoek indien dieper gegraven wordt dan deze niveaus (zie onderstaande tabel).

Naam	diepte (m -mv)	niveau (m NAP)	Advies
Fundering 20 ^e eeuw	0,6	-0,5	Geen onderzoek, lage waarde 20 ^e -eeuwse resten
Fundering 18 ^e -20 ^e eeuw	0,3	-0,5	Geen onderzoek, lage waarde 18 ^e -20 ^e -eeuwse resten
Oude bouwvoor	1,1	-1,0	Onderzoek vanaf onderzijde Oude bouwvoor
Onder veen, ondiepe zone	1,1	-1,0	Onderzoek vanaf onderzijde veen
Onder veen, diepe zone	2,0	-2,0	Onderzoek vanaf onderzijde veen
Vegetatiehorizont	2,4	-2,3	Onderzoek van de vegetatiehorizont

Aanvullend archeologisch onderzoek kan het beste bestaan uit een proefsleuvenonderzoek, echter gezien de diepteligging van enkele van deze niveaus en de onbekendheid van de mogelijke ingrepen, is het wenselijk om de vorm van aanvullend onderzoek, indien noodzakelijk, af te stemmen met het bevoegd gezag.

Voor de nieuwe funderingen is duidelijk dat deze niet dieper reiken dan de al verstoorde bovengrond (ophooglaag en oude bouwvoor) in het plangebied. Bij alle andere ingrepen wordt aangenomen dat ook deze niet dieper reiken dan 0,8 m -mv of -0,7 m NAP. IDDS Archeologie adviseert om het plangebied, voor wat betreft het aspect archeologie, vrij te geven voor ingrepen die niet dieper gaan dan 0,8 m -mv en -0,7 m NAP en waarbij gebruik wordt gemaakt van een archeologievriendelijk heipalenplan (wanneer sprake is van onderheien), waardoor eventueel aanwezige archeologische resten behouden kunnen blijven.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie en monumenten vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling op de projectlocatie. Voor archeologie geldt dat geen ingrepen dieper dan 0,7 m -NAP worden verricht en dat gebruik wordt gemaakt van een archeologievriendelijk heipalenplan (wanneer nodig), waardoor eventueel aanwezige archeologische resten behouden kunnen blijven. Hiermee vormt ook archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 DUURZAAMHEID

4.2.1 Klimaat en energietransitie

Algemeen

Beleid Rijk

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI, zie paragraaf 3.1.1.1 van deze GOFLO) zijn de ambities van het Rijk opgenomen die onder andere betrekking hebben op de fysieke leefomgeving in Nederland. Onderdeel hiervan is het beleidsdoel om ruimte te bieden voor klimaatadaptatie en energietransitie. Hiervoor heeft het Rijk de volgende beleidsdoelen:

- Nederland is in 2050 klimaatbestendig en water robuust. Bij (her)ontwikkelingen wordt voorkomen dat het risico op schade en slachtoffers door overstromingen of extreem weer toeneemt, voor zover dat redelijkerwijs haalbaar is.
- Om de klimaatdoelstellingen voor 2050 te behalen is ervoor gekozen dat het grootste gedeelte van de energieproductie wordt gerealiseerd door middel van windparken op de Noordzee. Ook de ruimte op zee is schaars: naast de vraag om ruimte voor energie, is er ruimte nodig voor scheepvaart, visserij, natuur(herstel), luchtvaart, defensieoefengebieden, zandwinning, olie- en gaswinning en recreatie. De opgave is om de juiste maatschappelijke balans te vinden in de ruimtelijke ontwikkeling van de Noordzee binnen de randvoorwaarden van een gezond ecosysteem. Dit is uitgewerkt in het Programma Noordzee 2022-2027.
- De energie-infrastructuur wordt geschikt gemaakt voor duurzame energiebronnen.
- De opgave van duurzame energie wordt gerealiseerd met het oog voor de kwaliteit van de omgeving en zo veel mogelijk gecombineerd met een andere functie.

Beleid Provincie

In artikel 7.41a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van:

1. wateroverlast door overvloedige neerslag;
2. overstroming;
3. hitte;
4. droogte;
5. risico van bodemdaling.

Relatie tot ontwikkeling

Wateroverlast

Uit de klimaatatlas van de provincie Zuid-Holland blijkt dat het plangebied, met een waterdiepte van grotendeels 10 cm, niet gevoelig is voor extreme neerslag. De neerslag die er valt zal infiltreren in de bodem. Specifieke maatregelen met betrekking tot wateroverlast worden daarom niet nodig geacht. Desalniettemin wordt bij de voorgenomen ontwikkeling rekening gehouden met de waterhuishouding en zullen de richtlijnen vanuit het waterschap in acht worden genomen.

Overstroming

Volgens de overstromingskaart van de klimaatatlas blijkt dat ter plaatse van het plangebied een extreem kleine overstromingskans is van primaire en regionale waterkeringen. Specifieke maatregelen met betrekking tot overstroming worden daarom niet nodig geacht.

Hitte

Ter plaatse van het plangebied is het volgens de klimaatatlas op dit moment afwisselend warmer dan gemiddeld (1,4 tot 1,6 graden stedelijk hitte eiland effect). De hittestress zal echter niet toenemen door onderhavige ontwikkeling: het bestaande pand wordt iets uitgebreid, maar de bestaande woningen binnen het plangebied worden gesloopt en het parkeerterrein wordt uitgebreid en juist vergroend. Ook wordt op de eerste verdieping een groen dak aangelegd waarbij hemelwater vertraagt afgevoerd kan worden.

Bodemdaling

Volgens de bodemdalingskaart van de klimaatatlas ligt het projectgebied niet binnen een bodemdalingsgevoelig gebied en toont de kaart dat de bodem ook niet daalt.

Conclusie

Het aspect klimaat en energietransitie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 ZORGVULDIG RUIMTEGEBRUIK / LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Algemeen

De toets voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, ook wel de 'laddertoets' genoemd, moet gedaan worden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen die 'voldoende substantieel' zijn. Het doel van de laddertoets is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in (niet-) stedelijke gebieden.

Wettelijk kader

Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stede- lijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 8.0b Besluit kwaliteit leefomgeving

1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, anders dan een omgevingsplanactiviteit van provinciaal of nationaal belang, zijn op de beoordeling van de aanvraag van overeenkomstige toepassing:
 - a. de regels van hoofdstuk 5;

Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. Om te beoordelen of de stedelijke ontwikkeling als 'voldoende substantieel' gekwalificeerd kan worden, moet de jurisprudentie geanalyseerd worden. Zie hiervoor de overzichtsuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724). Zo ligt bijvoorbeeld bij wonen de grens op het op het toevoegen van 11 woningen of meer en / of bij detailhandel op het toevoegen van een brutovloeroppervlak van 500 m² of meer.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 24 woningen, waarbij vijf woningen verwijderd worden. Het betreft dus een toevoeging van 19 woningen ten opzichte van de huidige situatie. De grens van 11 woningen wordt overschreden waardoor de ladder van toepassing is en de behoefte aan het plan dient te

worden aangetoond. Voor de supermarkt en winkelruimte kan gesteld worden dat de huidige supermarkt meer vierkante meters b.v.o. kent dan de nieuwe situatie: er is sprake van een afname van circa 250 m² aan bvo voor de supermarkt. Wel komt er in totaal 145 m² bij voor dagwinkels. Dit valt echter ook ruim onder de grens van 500 m² of meer. De ladder hoeft voor de detailhandelsfunctie niet doorlopen te worden. Volledigheidshalve wordt wel opgemerkt dat het toevoegen van deze ruimte voor dagwinkels een bijdrage levert aan het versterken van de voorzieningenstructuur in het centrum.

Ten behoeve van de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking moet zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling worden aangetoond. Dit betekent dat er een duidelijke vraag moet zijn naar de nieuwe woningen en dat deze woningen een toegevoegde waarde moeten hebben voor de leefomgeving.

Voor de locatie aan de Grachtweg is er sprake van een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Dit betekent dat de ontwikkeling voldoet aan de eisen van artikel 6.10 van de Omgevingsverordening, waarin wordt gesteld dat stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied moeten plaatsvinden. De ontwikkeling van 6 sociale huurwoningen, 12 middeldure koopwoningen en 6 dure koopwoningen draagt bij aan de behoefte aan betaalbare woningen in de regio.

Daarnaast wordt in de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking verwezen naar regionale visies waarin de behoefte aan stedelijke ontwikkeling al is gemotiveerd. Dit benadrukt het provinciaal belang bij de toepassing van de ladder en zorgt ervoor dat de ontwikkeling in lijn is met de regionale en provinciale beleidskaders.

Kortom, de ontwikkeling van 24 woningen is goed onderbouwd en voldoet aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking, wat zorgt voor een evenwichtige en duurzame stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing. Op basis van beleid blijkt dat er behoefte is aan de ontwikkeling.

5 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING

In deze Goede onderbouwing van de Fysieke leefomgeving (GOFLO) wordt beschreven op welke wijze rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze aspecten omvatten in ieder de onderdelen die zijn opgenomen in artikel 1.2 van de Omgevingswet.

5.1 MILIEUZONERING

Algemeen

Milieuozonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuozonering' (VNG, 2009) opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 1. Richtafstanden bedrijven en milieuozonering.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk / rustig buitengebied	Richtafstanden 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
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

Relatie tot ontwikkeling

De locatie kenmerkt zich op basis van het geldende omgevingsplan als een gemengd gebied: een centrumgebied met gemengde bestemmingen waar diverse functies zijn toegestaan en omliggende bestemming wonen. Het perceel zelf heeft ook een gemengde bestemming en daarnaast verkeers en woonbestemming.

Volgens het bedrijvenbestand van de Omgevingsdienst liggen in de omgeving van het plangebied bedrijven behorende tot milieucategorie 1; hiervoor geldt een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. In het pand aan Kapelstraat 5 bevindt zich een kringloopwinkel. Hiervoor geldt een minimale richtafstand van maximaal 10 meter in gemengd gebied. Deze locatie heeft ook de aanduiding: specifieke aanduiding van detailhandel-vuurwerk. Een dergelijk bedrijf valt onder milieucategorie 1. De sportschool op Grachtweg 147 valt onder milieucategorie 2, maar deze keert niet terug na de herontwikkeling. Woningen aan de noordoostzijde van de Kapelstraat bevinden zich op 11 meter van de planlocatie. Hiervoor wordt aan de richtafstand voldaan.

Supermarkt

In het plan komt weer een supermarkt terug. Een supermarkt valt onder categorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Voor de bovenliggende woningen wordt niet voldaan aan de richtafstand. Er is een akoestisch onderzoek nodig om te beoordelen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) en voldaan wordt aan de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit onderzoek is in november 2025 uitgevoerd door Peutz.

Parkeerterrein

Het parkeerterrein wordt uitgebreid. Autoparkeerterreinen (Sbi 5221) vallen onder milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. In de zuidoosthoek van het plan ligt nu al een inrit naar het bestaande parkeerterrein. Voor de naastgelegen woningen aan Grachtweg 52 tot en met 72 wordt niet voldaan aan de richtafstand. Overigens wordt er in de huidige situatie ook niet aan voldaan. De inrit komt in de nieuwe situatie op iets grotere afstand van deze woningen te liggen. Het parkeerterrein is ook nader onderzocht in het akoestisch onderzoek van Peutz.

Het onderzoek is als bijlage terug te vinden, de resultaten zijn hieronder weergegeven.

Akoestisch onderzoek

Doel van het onderzoek is het geluid ten gevolge van de activiteiten van de supermarkt te toetsen aan de wettelijke geluidgrenswaarden zoals gesteld in het omgevingsplan van de gemeente Lisse. Dit betreffen zowel de optredende geluidniveaus op de gevels van bestaande en nieuwe woningen alsmede de geluidniveaus binnen de geluidgevoelige ruimten van de boven de supermarkt te situeren appartementen. Om te voldoen aan geluidgrenswaarden binnen de geluidgevoelige ruimten van de boven de supermarkt te situeren appartementen worden bouwkundige maatregelen getroffen. Deze zijn qua principe in de tekeningen van de architect beschreven en zijn in de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen inzichtelijk gemaakt.

Ten behoeve van het bepalen van het geluid op de gevels van woningen is een akoestisch rekenmodel opgesteld waarin de relevante geluidbronnen (technische installaties, laden/lossen, verkeersbewegingen e.d.) met betrekking tot de supermarkt zijn opgenomen. Met dit rekenmodel zijn de geluidimmissieniveaus op de gevels van de geprojecteerde en bestaande woningen berekend.

Geluid op de gevels van woningen

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidgrenswaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau uit het omgevingsplan van 50 en 45 dB(A) in respectievelijk de dagen avondperiode worden overschreden op zowel de gevels van de bestaande woningen als op die van de geprojecteerde woningen. Daarbij zijn het wisselen van containers, rijden met winkelwagens over de klinkerverharding van het parkeerterrein en het aan- en afrijden met personenwagens de bepalende geluidbronnen die de overschrijdingen veroorzaken. In de nachtperiode (dus vóór 07.00 uur en na 23.00 uur) wordt wel voldaan omdat genoemde activiteiten dan niet plaatsvinden.

De maximale geluidniveaus als gevolg van het rijden met winkelwagens en het dichtslaan van autoportieren zijn in de dag- en avondperiode eveneens hoger dan de geluidgrenswaarden van 70 en 65 dB(A) uit het omgevingsplan.

Maatregelen

Ten opzichte van eerdere plannen en mede na overleg tussen Hoogvliet en gemeente worden diverse maatregelen getroffen ter reductie van het geluid in de omgeving welke in het huidige plan zijn opgenomen.

Dit betreft:

- Gewijzigde indeling van het parkeerterrein met parkeervakken op grotere afstand tot de bestaande woningen;
- Aangepaste bestrating door toepassing speciale 'Lingeformaat' straatklinkers, waarbij het geluid van rijdende winkelwagens wordt beperkt;
- Het geheel binnen de expeditieruimte plaatsen van containers;
- Het boven de expeditieruimte aanbrengen van een luifel, overigens ook bedoeld ter beperking van brandoverslag;
- Vervallen van de buiten opstelplaats voor winkelwagens;
- Toepassing van een stille condensor op het dak van de supermarkt.

Voor wat betreft het geluid naar de omgeving zijn de volgende activiteiten relevant:

- Bevoorrading supermarkt;
- Stationaire installaties;
- Rijden en parkeren van personenwagens van bezoekers;
- Rijden van winkelwagens.

Het geluid vanuit andere commerciële winkels (alleen 2 'dagwinkels') op de begane grond naar de boven de winkels gesitueerde woningen is zeer beperkt. Bij de verplichting om te voldoen aan de eisen uit het Bbl, wordt ruimschoots voldaan aan de binnenwaarden voor de boven de supermarkt te realiseren woningen. De supermarkt zal voldoen aan de strengere voorwaarden (strenger dan wettelijk vereist) qua luchtisolatie en contactgeluid.

Maatwerkvoorschrift

Echter ook dan zal niet geheel voldaan worden aan de geluidgrenswaarden die opgenomen zijn in het omgevingsplan. Voorgesteld wordt de al gereduceerde geluidniveaus, zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als maximale geluidniveaus door middel van een maatwerkvoorschrift te verlenen. Aangetoond is dat verdergaande maatregelen in redelijkheid niet mogelijk zijn en dat binnen de geluidgevoelige ruimten van de woningen voldaan wordt aan maximaal toelaatbare binnenwaarden vanwege het geluid op de gevels. Dit vraagt om een voldoende geluidwering van de gevel van een aantal nieuw te realiseren woningen. In dat geval moet het bevoegd gezag de binnenwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 35 dB(A)-etmaalwaarde in acht nemen en maximale geluidniveaus van 55 en 45 dB(A) in zowel de avond- als nachtperiode voor het maximale geluidniveau veroorzaakt door respectievelijk aandrijfgeluid van transportmiddelen en andere piekgeluiden.

Om aan de binnenwaarde van 35 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau te voldoen moet de geluidwering van de gevel van de te realiseren appartementen minimaal 20 dB bedragen. Om te voldoen aan een binnenwaarde van 45 dB(A) voor de maximale geluidniveaus ten gevolge van de bepalende geluidbron (dichtslaan autoportieren) in de avondperiode moet de geluidwering van de gevel van de appartementen hoger zijn, te weten minimaal 29 dB. Het realiseren van dergelijke gevelweringen voor nieuwbouw is niet onmogelijk, maar vraagt wel aandacht voor de toe te passen gevelconstructies.

Op de gevels van bestaande woningen aan de Kanaalstraat en Molenstraat (ten noorden en ten oosten van het nieuw in te richten parkeerterrein) kunnen in de dag- en avondperiode maximale geluidniveaus optreden van 70 dB(A) als gevolg van het dichtslaan van autoportieren en 59 dB(A) als gevolg van het rijden met winkelwagens. Deze maximale geluidniveaus zijn niet wezenlijk anders dan in de huidige (bestaande) situatie.

Verkeersaantrekkende werking

In het kader van de planologische beschikking worden ook de gevolgen beschouwd die verband houden met het verkeer van personen en goederen van en naar de inrichting (dat wil zeggen rijdend op de openbare weg), ook wel verkeersaantrekkende werking genoemd. De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van en naar de inrichtingen is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Lucht- en contactgeluidisolatie

Teneinde in de boven de supermarkt te realiseren appartementen te kunnen voldoen aan de grenswaarden binnen de woning wordt geadviseerd bepaalde lucht- en contactgeluidisolatiewaarden te realiseren. Deze waarden zijn uitgedrukt in eengetalswaarden I_{lu} (luchtgeluidisolatie-index) en I_{co} (contactgeluidisolatie-index) in dB, berekend volgens NEN 5077 (2001). De I_{co} -waarden gelden daarbij voor de vloer van de bedrijfsruimte inclusief de vloerafwerking. Dit betreft de volgende waarden:

- Tussen het magazijn/expeditie en de appartementen:
 - luchtgeluidisolatie $I_{lu} \geq +10$ dB (DnT,A,k hoger dan ongeveer 60 dB);
 - contactgeluidisolatie $I_{co} \geq +30$ dB (LnT,A lager dan ongeveer 30 dB).
- Tussen de winkelruimte en de appartementen:
 - luchtgeluidisolatie $I_{lu} \geq +5$ dB (DnT,A,k hoger dan ongeveer 55 dB);
 - contactgeluidisolatie $I_{co} \geq 25$ dB (LnT,A lager dan ongeveer 35 dB).

Deze waarden zijn derhalve strenger dan de waarden voor DnT,A,k en LnT,A uit het Bbl voor nieuwbouw.

Bij toepassing van de gedilateerde onderheide vloer van de expeditie, de zwevende vloerconstructie in het magazijn, een adequate aanrijbeveiliging van wanden en kolommen in de supermarkt, de zwevende vloerconstructies in de woningen en de constructie tussen winkel, magazijn, expeditie en woningen zullen de vereiste lucht- en contactgeluidisolatiewaarden gerealiseerd worden.

Conclusie

Met inachtneming van de doorgevoerde maatregelen en aangezien voldaan kan worden aan de eisen ten aanzien van de geluidwering gevels, kan gesteld worden dat in het kader van milieuzonering sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwbouwwoningen én voor de bestaande woningen. Ook door het realiseren van de aangegeven lucht- en contactgeluidisolatiewaarden kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden voor de boven de supermarkt geprojecteerde woningen. De benoemde maatregelen worden als voorwaarden in de omgevingsvergunning opgenomen. In het kader van activiteiten en milieuzonering is sprake van een ETFAL.

5.2 BODEM

Algemeen

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerksvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Bal);

- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5). Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Er is immers sprake van de realisatie van 24 woningen. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is daarmee verplicht. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door IDDS op 8 mei 2025 een bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen behorende bij deze GoFlo. De resultaten zijn hieronder kort weergegeven.

Op basis van de resultaten worden de volgende conclusies vastgesteld:

- Ter plaatse van deellocatie herontwikkeling openbaar gebied is de grond (veen) ter plaatse van boring 13 (traject 1,9 à 2,3 m-mv) sterk verontreinigd met koper en matig verontreinigd met lood;
- De overige grond ter plaatse van deze deellocatie en de overige deellocaties is niet tot hooguit licht verontreinigd met zware metalen en plaatselijk met PCB en minerale olie;
- Het grondwater ter plaatse van alle deellocaties is niet verontreinigd met de onderzochte parameters;
- Op indicatieve wijze is geen asbest aangetoond in het mengmonster van de grond ter plaatse van de deellocaties herontwikkeling openbaar gebied en sloop en herontwikkeling. Een vervolgonderzoek naar asbest wordt derhalve niet noodzakelijk geacht;
- Het aangetroffen asbestverdachte plaatmateriaal in de achtertuin van de Grachtweg 53 B-C betreft hechtgebonden chrysotiel (asbest). De grond is niet onderzocht en mogelijk dient hier nog aanvullend onderzoek voor plaats te vinden.

Middels dit bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. De grond is zeer plaatselijk (deellocatie herontwikkeling openbaar gebied) sterk verontreinigd met koper en matig verontreinigd met lood (boring 13; traject 1,9 à 2,3 m-mv). Dit betreft echter de locatie van de huidige uitrit van het parkeerterrein op de Grachtweg, waar geen bodemgevoelige functie wordt gerealiseerd. De overige grond is hooguit licht verontreinigd. Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Wel dient opgemerkt te worden dat er de concentraties zware metalen ter plaatse van de individuele boringen 10 en 22 niet bekend zijn, omdat deze door beperkte monsterhoeveelheid niet in de uitsplitsingen mee konden worden genomen.

Er kan niet worden uitgesloten dat er een bodemvolume van minimaal 25 m³ voor grond aanwezig is waarbinnen gemiddeld de interventiewaarden voor koper en lood worden overschreden. Op basis van deze resultaten is aanleiding verkregen tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek naar de verontreinigingen met zware metalen.

Daarnaast wordt aanleiding verkregen tot het uitvoeren van een verkennend asbestonderzoek ter plaatse van het asbesthoudende plaatmateriaal in de achtertuin van Grachtweg 53 B-C om vast te stellen of dit niet mogelijk ook in de grond aanwezig is (als fijne fractie). Opgemerkt wordt dat ook op deze locatie geen bodemgevoelige functie is geprojecteerd, maar een groenzone/parkeerterrein.

Geconcludeerd kan worden dat voor wat betreft de realisatie van de bodemgevoelige objecten (woningen) er geen belemmering vanuit het bodemaspect bestaat voor het afgeven van de vergunning. Voor de daadwerkelijke werkzaamheden ten aanzien van de herontwikkeling van het parkeerterrein en verwijderen achtertuinen, is nader onderzoek nodig. Dit onderzoek wordt uitgevoerd.

Conclusie

In het kader van bodem is sprake van een ETFAL.

5.3 EXTERNE VEILIGHEID

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen, de veiligheid van inrichtingen en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Externe veiligheidsbeleid biedt de kaders waarmee een gebied zo ingericht kan worden dat mensen die er wonen of werken voldoende zijn beschermd bij ongevallen met gevaarlijke stoffen. Door vooraf na te denken over bescherming en doeltreffende maatregelen te nemen, kunnen mensen die in het gebied wonen of werken worden beschermd. Dit kan bijvoorbeeld door afstand te houden of mensen in het gebied de mogelijkheid te bieden om te vluchten of schuilen. Het 'plaatsgebonden risico' en 'aandachtsgebieden' zijn instrumenten van het externe veiligheidsbeleid waarmee invulling gegeven wordt aan het beschermen van de omgeving.

Het wettelijk kader m.b.t. externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het besluit staan instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij de beoordeling van de externe veiligheid zijn twee begrippen van belang:

- **Plaatsgebonden risico (PR):** de kans op het overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).
- **Aandachtsgebieden:** aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

- Brandaandachtsgebied
- Explosieaandachtsgebied
- Gifwolkaandachtsgebied

Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit staat in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Dit artikel biedt de gemeenteraad een eigen afwegingsruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

binnen een aandachtsgebied. Dat wil zeggen: zolang het gaat om een locatie buiten de afstand waar de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico geldt. Het noemen van het aantal van tien personen betekent niet dat de kans berekend moet worden. De vraag of van een groepsrisico sprake is, kan de gemeente ook beantwoorden met demografische gegevens of onderbouwde schattingen.

Maatregelen

Het bevoegd gezag kan diverse maatregelen inzetten om mensen te beschermen binnen de aandachtsgebieden. Deze gereedschapskist bestaat uit de volgende maatregelen:

- afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied
- aanvullende risicocommunicatie
- beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron
- vlucht- en schuilmogelijkheden
- omgevingsmaatregelen
- aanvullende bouwmaatregelen in een voorschriftengebied.

Voorschriftengebied

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. De gemeente wijst in dat geval een locatie binnen een (brand- of explosie)aandachtsgebied als (brand- of explosie)voorschriftengebied aan in het omgevingsplan. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

Deze aanvullende bouweisen staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Zij hebben tot doel om mensen in een gebouw beter te beschermen tegen de effecten van een brand of explosie. Voor gedeelten van het bouwwerk buiten het voorschriftengebied gelden geen aanvullende bouweisen uit het Bbl. Als de gemeente geen brand- of explosievoorschriftengebied in het omgevingsplan heeft aangewezen, gelden binnen het aandachtsgebied geen aanvullende bouweisen.

Zeer kwetsbare gebouwen

Locaties voor zeer kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied moeten altijd worden aangewezen als voorschriftengebied. Voor deze gebouwen zijn de aanvullende bouweisen na aanwijzing van het voorschriftengebied in het omgevingsplan dus altijd van toepassing. Het gaat dan om bijvoorbeeld ziekenhuizen, basisscholen en kinderdagverblijven. De aanvullende bouweisen gelden niet voor bestaande gebouwen die binnen een voorschriftengebied liggen. Deze gelden alleen in geval van nieuwbouw of vervangende nieuwbouw.

Groepsrisico

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

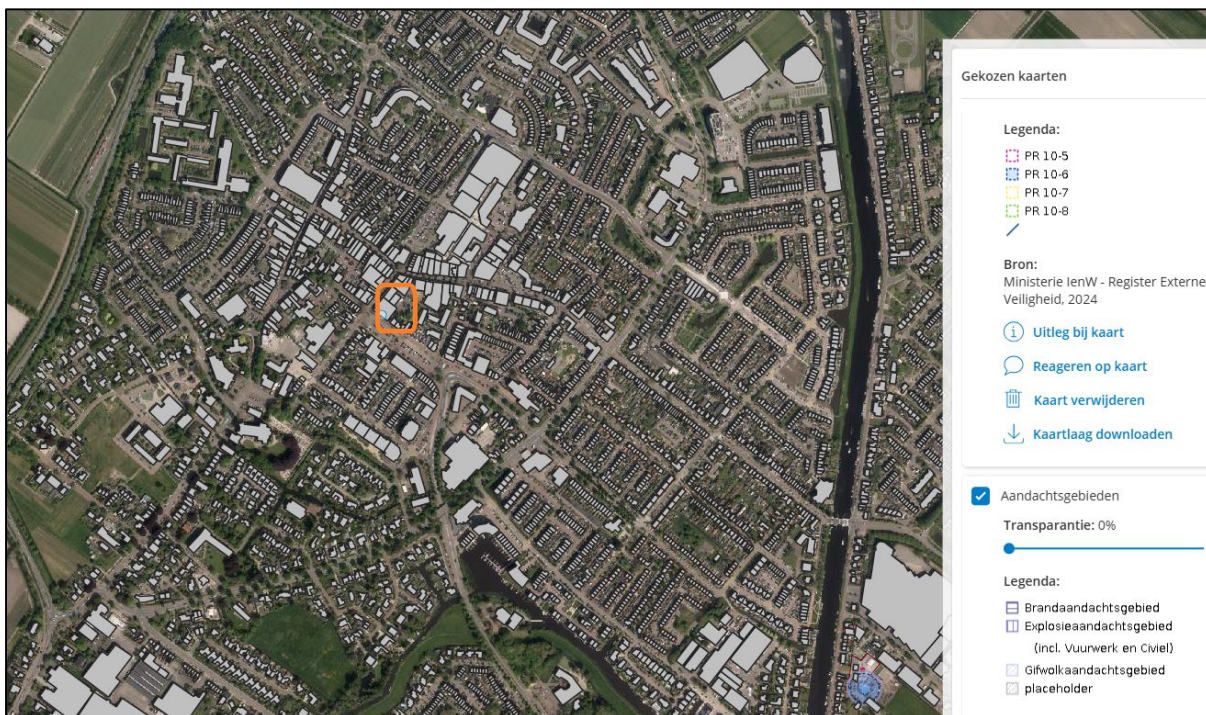
Relatie tot ontwikkeling

De kaartviewer Atlas Leefomgeving is een tool die de risico-objecten van de Risicokaart op een geografische kaart laat zien.

Op de Atlas Leefomgeving is te zien dat:

- Het projectgebied niet ligt binnen het aandachtsgebied van een activiteit met risico's;
- Het projectgebied niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het projectgebied niet ligt binnen het aandachtsgebied van een nabij gelegen transportroute;
- Het projectgebied niet ligt binnen het aandachtsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Figuur 12. Uitsnede risicokaart (bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl>).



Het voorgenomen initiatief zelf is geen risicovolle activiteit. Op basis van de externe veiligheidskaarten is de locatie niet gelegen binnen-, of in de nabije omgeving van een aandachtsgebied.

Conclusie

In het kader van externe veiligheid is sprake van een ETFAL.

5.4 GEUR

Algemeen

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat gemeenten in het omgevingsplan rekening dienen te houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur werkt 2 kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven

Gemeenten dienen dus te overwegen wat de beste locatie is voor een activiteit en/of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

Geurgevoelige gebouwen

In artikel 5.91, lid 1 Bkl is bepaald dat een geurgevoelig gebouw in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw is met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied* en nevengebruiksfuncties daarvan;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied* en nevengebruiksfuncties daarvan.

* een bedgebied is een verblijfsgebied met een of meer bedruimten

Onder geurgevoelige gebouwen vallen eveneens ruimten met een nevengebruiksfunctie van de woonfunctie, bijvoorbeeld een garage of een kantoor aan huis. Daarnaast wordt onder een geurgevoelig gebouw ook

verstaan een gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een afwijkactiviteit mag worden gerealiseerd.

In het omgevingsplan kunnen gemeenten bepalen dat:

- niet het gehele gebouw geurgevoelig is, door bijvoorbeeld de woonfunctie in een gedeelte van een gebouw uit te sluiten;
- (voormalige) bedrijfswoningen niet beschermd worden tegen geur van dit bedrijf. Er kan hierbij sprake zijn van een functionele binding tot het bedrijf (artikel 5.95 Bkl) of voormalige functionele binding (artikel 5.96 Bkl);
- andere (gedeelten van) gebouwen worden aangewezen als geurgevoelig, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (artikel 5.91, lid 4 Bkl).

Aanvaardbare geurhinder

De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

Wanneer in het omgevingsplan geurwaarden zijn bepaald, gelden deze waarden bij een geurgevoelig gebouw op de gevel van het gebouw. De gemeente mag in het omgevingsplan ook vastleggen dat de waarde geldt op een locatie dichterbij de activiteit, bijvoorbeeld op een vast referentiepunt. Voor geurafststanden geldt dat deze gelden tot de gevel. Is het gebouw nog niet gerealiseerd, dan gelden de waarden en afstanden op en tot de plaats waar volgens het omgevingsplan de gevel van het gebouw mag komen te staan.

In het omgevingsplan dient ook rekening te worden gehouden met mogelijke cumulatie van geur door meerdere activiteiten.

Bebouwingscontour geur

Gemeenten zijn verplicht in het omgevingsplan een 'bebouwingscontour geur' vast te stellen, wanneer in het omgevingsplan regels staan voor een rioolwaterzuiveringsinstallatie of agrarische activiteiten (artikel 5.97 Bkl). De gemeente wijst in ieder geval een bebouwingscontour aan rond het stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Het gaat hierbij om bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel, horeca en de bij deze bebouwing horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur. Voor lintbebouwing kan de gemeente zelf kiezen of deze binnen de bebouwingscontour wordt gebracht.

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling is voor wat betreft de realisatie van woningbouw aan te merken als een geurgevoelig gebouw. In het geldende omgevingsplan zijn geen geurafststanden / geurwaarden vastgesteld. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies wordt evenwel beoordeeld of er omliggende bedrijven zijn die voor geurhinder kunnen zorgen en door de komst van de woningen mogelijk belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. In dit kader zijn de in de nabijheid gelegen horecagelegenheden relevant.

In de Kapelstraat op nummer 8A is restaurant en pizzeria Il Forno gelegen. Deze ligt aan de overzijde van het projectgebied op circa 14 meter afstand van de gevel van de nieuw te realiseren woningen. Een restaurant kent een milieucategorie 1 en daarmee een richtafstand van 10 meter in rustig woongebied en 0 meter in een gemengd gebied (zie ook paragraaf 5.1). Boven deze horecagelegenheid, alsmede op de verdiepingen van de aangrenzende noordelijk gelegen panden, is wonen toegestaan en bevinden zich ook bovenwoningen. De pizzeria moet op dit moment al rekening houden met de aldaar gelegen woningen op kortere afstand dan de nieuwbouwwoningen die het project mogelijk maakt. In dat kader kan gesteld worden dat de te realiseren woningen de bedrijfsvoering van de pizzeria niet verder belemmerd dan de nu al bestaande woningen doen.

In de Kanaalstraat zijn ook enkele horecagerelateerde voorzieningen aanwezig, waarbij de dichtbij gelegen voorziening Baaij-Fresch is, waar zowel vlees, vis als maaltijden verkocht worden. Deze vestiging ligt echter op ruim 55 meter afstand van de nieuw te realiseren woningen, waarbij ook hier weer geldt dat op dit moment

al woningen op de verdiepingen in de Kanaalstraat zowel planologisch toegestaan als aanwezig zijn. Ook hiervoor geldt dat de nieuw te realiseren woningen, mede gezien de grote afstand en het feit dat al woningen op korte afstand zijn gelegen, de bedrijfsvoering van deze zaak niet belemmerd.

Conclusie

In het kader van geur is sprake van een ETFAL.

5.5 GELUID

Algemeen

De instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor geluid wijzen geluidgevoelige gebouwen en ruimten aan ter bescherming van mensen tegen geluid. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie van belang, te weten:

- Woonfunctie
- Onderwijsfunctie
- Bijeenkomstfunctie voor kinderopvang
- Gezondheidszorgfunctie

Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke standaardwaarde geluid of de grenswaarde geluid uit het Bkl. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsort. De onderstaande tabel geeft de waarden weer.

Geluidbronsort	Standaardwaarde (tabel 5.78t Bkl)	Grenswaarde (tabel 5.78u Bkl)
Provinciale wegen	50 L _{den}	60 L _{den}
Rijkswegen		
Gemeentewegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Waterschapswegen		
Lokale spoorwegen	55 L _{den}	65 L _{den}
Hoofdspoorwegen		
Industrieterreinen	50 L _{den}	55 L _{den}
Industrieterreinen	40 L _{night}	45 L _{night}

Op het moment dat wordt voldaan aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid om meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar te beoordelen, maar dan dient aan een aantal wettelijke eisen te worden voldaan. Voorbeelden hiervan zijn dat er geen geluidbeperkende maatregelen getroffen kunnen worden om aan de standaardwaarde te voldoen of dat de geluidbeperkende maatregelen zorgen voor zoveel mogelijk beperking van overschrijding van de standaardwaarde. Geluid boven de grenswaarde is niet toegestaan, behoudens enkele uitzonderingen. Zo kan bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen, onder voorwaarden, een overschrijding van maximaal 5 dB van de grenswaarde worden toegestaan. Wel dient als compensatie daarvoor te worden nagedacht over het realiseren van een geluidluwe gevel.

Er zijn ook andere gebouwen en locaties die niet zijn aangeven als geluidgevoelig. Voorbeelden hiervan zijn: kantoren, recreatiewoningen, begraafplaatsen of parken. Hiervoor geldt dat de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid kan bepalen vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Zodra in een gebouw of op een locatie met zekere regelmaat en voor een langere tijd personen kunnen verblijven dient het onderdeel geluid nader bekeken te worden. De praktijk wijst uit dat een goede locatiekeuze van activiteiten of functies meestal voldoende is voor het bereiken van het gewenste beschermingsniveau.

De instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) beperken zich tot geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige ruimten. Deze instructieregels verschillen (deels) per type geluidsbron zoals bedrijven en wegen. Daarnaast moet er gekeken worden naar geluid van alle geluidbronnen samen. Tot slot geldt voor geluidsnormen van onversterkt menselijk stemgeluid, zoals dat van spelende kinderen op een schoolplein, dat dit niet met waarden wordt gereguleerd. Volgens artikel 5.59 van het Bkl moet het omgevingsplan regelen dat het geluid dat wordt veroorzaakt door een activiteit op een geluidsgevoelig gebouw (zoals woningen) aanvaardbaar is. In een omgevingsplan kunnen, om het stemgeluid van spelende kinderen te reguleren, voorschriften worden opgenomen. Dit kan bijvoorbeeld zijn ten aanzien van het aantal kinderen dat tegelijkertijd buiten mag spelen om een aanvaardbaar geluidniveau te behouden.

Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een geluidgevoelig gebouw of ruimte in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De projectlocatie is daarnaast gelegen in de zone van de weg met geluidruimte. In dit kader is door Peutz op 5 december 2025 een akoestisch onderzoek opgeleverd naar het wegverkeerslawaai. De rapportage is als bijlage terug te vinden, de resultaten zijn hieronder weergegeven. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in het kader van milieuzonering door Peutz ook onderzoek gedaan is naar geluid in de omgeving. Dit is in paragraaf 5.1 aan bod gekomen.

Het doel van het onderzoek is om de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de gevels van de geplande nieuwe woningen te bepalen en dit geluid te beoordelen op basis van de instructieregels zoals deze zijn opgenomen in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) en op basis van de regels uit het gemeentelijk geluidbeleid. Tevens wordt bij een overschrijding van de standaardwaarde de (on)mogelijkheid van geluidbeperkende maatregelen omschreven.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de hoogst berekende geluidbelasting L_{den} ten gevolge van de gemeentewegen 53 dB bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB.

Conclusie

Uit de berekende geluidbelastingen blijkt dat er op alle gevels van de geprojecteerde appartementen boven de supermarkt wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB L_{den} . In het kader van geluid is sprake van een ETFAL.

5.6 KABELS EN LEIDINGEN

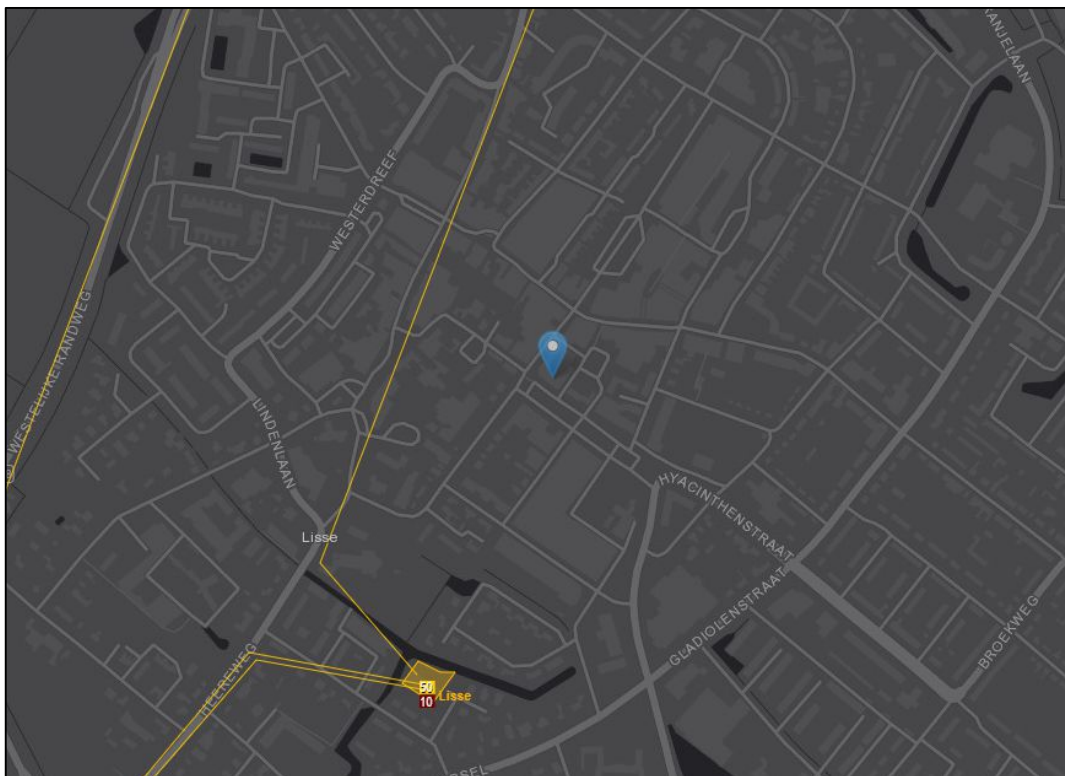
Algemeen

In (de omgeving van) de projectlocatie kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Relatie tot ontwikkeling

In het omgevingsplan "Gemeente Lisse" zijn geen regels opgenomen over buisleidingen / hoogspanningsleidingen met een bijbehorende beschermingszone. Op de hoogspanningsnet netkaart is te zien dat er geen hoogspanningsleiding is gelegen nabij de projectlocatie. De dichtstbij gelegen leiding betreft een ondergrondse 50KV kabel op ruim 200 meter afstand (langs de Herenweg). De projectlocatie valt ruim buiten de daarbij behorende magneetveldzone.

Figuur 13. Uitsnede Hoogspanningsnetkaart, projectlocatie rood omcirkeld (bron: Hoogspanningsnet)



Conclusie

In het kader van kabels en leidingen is sprake van een ETFAL.

5.7 LICHT

5.7.1 Bezonning

Algemeen

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving. Voldoende zonlicht of juist voldoende schaduw op bijvoorbeeld gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken is belangrijk. Zo draagt voldoende zon bij aan een aangenaam verblijfsklimaat, maar geldt eveneens dat men in de steeds hetere zomers ook de schaduw moet kunnen opzoeken. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Gemeenten kunnen door regels aan bouwwerken te stellen in het omgevingsplan voorkomen dat er te veel of te weinig schaduw ontstaat. Hierbij kan gedacht worden aan: voldoende afstanden tussen (hoge) bebouwing, bouwhoogten, fysieke vorm van de gebouwen, ligging openbare ruimte en speelplekken ten opzichte van bebouwing en zongericht verkavelen. Naast stedenbouwkundige oplossingen kunnen gemeenten ook kiezen voor het vastleggen van een omgevingsvergunningplicht in het omgevingsplan of vastleggen van een meldingsplicht voor bouwen van hoge gebouwen in het omgevingsplan. Daarnaast kan in het omgevingsplan worden opgenomen dat bij een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling een bezonningsonderzoek op basis van de TNO-norm dan wel gemeentelijke norm dient te worden uitgevoerd

TNO-norm

Voor het beoordelen of sprake is van voldoende zonlicht op de gevels van omliggende woningen, hanteren veel gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen de (niet wettelijk verplichte) TNO-norm. TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm:

- de 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam;
- de 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam;

Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht. In sommige gevallen kan het echter wenselijk zijn om ook de bezonnings situatie voor deze woningen inzichtelijk te maken. Doorgaans wordt een bezonningsstudie aanbevolen bij een bouwhoogte van meer dan 25 meter.

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in bebouwing van circa 11,5 meter hoogte. Conform de TNO-norm is bezonningsonderzoek niet noodzakelijk. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is door de Bezonningsingenieur.nl een bezonningsstudie uitgevoerd om de veranderende bezonnings situatie visueel inzichtelijk te maken. Het onderzoek is als bijlage terug te vinden. Gesteld kan worden dat ten gevolge van de geplande nieuwbouw de hoeveelheid bezonning niet onaanvaardbaar verslechtert voor de woningen rondom het plangebied. De maatgevende woning (Kapelstraat 8-10a) rondom het plangebied voldoet in de geplande situatie aan de lichte TNO-bezonningsnorm. Ten aanzien de zonnestraling op het hele dak van Grachtweg 47B kan beredeneerd worden dat over het hele jaar genomen de invloed beperkt is.

Conclusie

Het aspect bezonning vormt geen belemmering.

5.7.2 Lichthinder

Algemeen

Kunstmatige verlichting kan vier soorten negatieve effecten veroorzaken, te weten:

1. Hinder voor de mens
2. Hinder langs wegen
3. Verstoring van de natuur
4. Horizonvervuiling

Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat daarom geen rijksinstructieregels voor lichthinder. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen staan rijksregels in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Het Bal noemt Lichthinder niet als een specifieke milieubelastende activiteit. Wel kan een lichthinder veroorzakende activiteit een functioneel ondersteunende activiteit zijn bij een milieubelastende activiteit in de zin van het Bal. In dat geval is de specifieke zorgplicht van het Bal van toepassing op het veroorzaken van lichthinder. Het bevoegd gezag kan maatwerkvoorschriften stellen, lokaal algemeen verbindende voorschriften stellen en kan eventueel ook direct handhavend optreden als er onmiskenbaar strijd is met de zorgplicht. Overheden kunnen hierbij de “Richtlijn lichthinder” van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) als uitgangspunt hanteren. Concreet kan bijvoorbeeld gedacht worden aan kwantitatieve of kwalitatieve normen, aan het opleggen van een bepaalde afstelling of aan armaturen met afschermkapjes. Dit kan ook voor vormen van lichthinder die niet door het Bal zelf geregeld worden.

Daarnaast kunnen in de provinciale verordening, een gemeentelijke visie en/of het omgevingsplan regels gesteld worden omtrent (het voorkomen van) lichthinder.

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van bovenwoningen boven de te renoveren supermarkt en is daarmee geen activiteit die lichthinder kan veroorzaken. Daarnaast zijn er geen ontwikkelingen in de omgeving, waarvan lichthinder te verwachten is.

Conclusie

In het kader van licht is sprake van een ETFAL.

5.8 LUCHT

Algemeen

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier reeds een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Het CIMLK is in opdracht van IenW in beheer bij het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De structuur en betekenis van gegevens in het CIMLK is vastgelegd in een Informatiemodel Monitoring Luchtkwaliteit.

Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)

Toetsen aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig indien een project of activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Dan gaat het bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of activiteit waarvoor een omgevingsvergunning nodig is maar waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Indien dit het geval is, is er geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) nodig. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In artikel 5.54 van het Bkl staan standaardgevallen niet in betekenende mate aangegeven, waaronder:

- Gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan: 1.500 woningen netto bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen;
- Gebouwen met een kantoorfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² brutovloeroppervlak en een gelijkmatige verkeersverdeling bij twee ontsluitingswegen;
- Zowel gebouwen met een kantoorfunctie als gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties van die gebruiksfuncties, met:
 - één ontsluitingsweg: het aantal woningen maal 0,0008 en een bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan in vierkante meter maal 0,000012 dat samen opgeteld kleiner is dan of gelijk is aan 1,2; of
 - twee ontsluitingswegen: een evenredig aantal woningen en een evenredig grote bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties.

Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van de renovatie van een bestaande supermarkt en toevoeging van 24 woningen en 145 m² aan dagwinkels, waarbij vier woon-werkwoningen worden gesloopt evenals de bestaande bedrijfsruimtes op de verdieping van de supermarkt. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de totale concentratie is ter plaatse van een specifiek rekenpunt. De totale concentratie bestaat uit de achtergrondconcentratie (op basis van de GCN-kaart) en de lokale bijdrage (van lokale bronnen, op basis van data over o.a. verkeersgegevens). Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze concentraties zijn: 40 µg/m³ voor stikstofdioxide NO₂, 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}. Onderstaande tabel toont de totale concentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (geraadpleegd via Atlas Leefomgeving) met bijbehorende grenswaarden.

Tabel 1. Totale concentraties, receptor wegverkeer 27370966_15850215 (bron: CIMLK)

	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2025	13,98	14,83	7,40
2030	11,90	14,12	6,76
Grenswaarde	40	40	25

Conclusie

In het kader van lucht is sprake van een ETFAL.

5.9 LUCHTHAVENINDELINGSBESLUIT

Algemeen

Wet luchtvaart

De Wet luchtvaart betreft luchtverkeer, luchtvaartuigen en luchthavens. De wet is zowel verkeersrechtelijk als omgevingsrechtelijk van aard. De hoofdstukken 8, 8A en 10 van de Wet luchtvaart bevatten (voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet) omgevingsrechtelijke aspecten, namelijk regels over (externe) veiligheid, geluidbelasting en lokale luchtverontreiniging. De hoofdstukken bevatten op elkaar afgestemde regels voor het luchtverkeer (gebruik van het luchtruim, luchtverkeerswegen, luchthavens) en regels voor de ruimtelijke beperkingen op de grond (vooral bouwbeperkingen).

Samenhang Omgevingswet

De fysieke leefomgeving staat centraal in de Omgevingswet. De regels uit de Wet luchtvaart die leiden tot beperkingen ten aanzien van de aan gronden toe te kennen functie en het toegestane gebruik van gronden worden daarom overgebracht naar de instructieregels. Het gaat daarbij in ieder geval om regels met het oog op het waarborgen van de veiligheid en het beschermen van de gezondheid rond luchthavens, het behoeden van de staat en werking van luchthavens en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de directe omgeving daarvan.

Luchthaven(indelings)besluit Schiphol

Luchthavenbesluiten vormen het kerninstrument voor de regulering van luchthavens. Luchthavenbesluiten bevatten aan de ene kant regels over het luchthavenverkeer en aan de andere kant regels over de ruimtelijke indeling in de nabijheid van de luchthaven. Omdat de Omgevingswet alle regels over de fysieke leefomgeving bundelt, vallen deze laatste regels onder de reikwijdte van de Omgevingswet.

Het luchthavenbesluit bevat uitsluitend regels over het luchthavenverkeer en een aanwijzing van de beperkingengebieden. Dit kunnen beperkingengebieden zijn in verband met de (vlieg)veiligheid, geluidhinder, externe veiligheid, laserstraalvrije gebieden of vogelbeperkingsgebieden. De ruimtelijke beperkingen die in de verschillende beperkingengebieden gelden, zijn opgenomen als instructieregels voor omgevingsplannen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Daarmee ligt de doorwerking van de ruimtelijke beperkingen naar omgevingsplannen vast.

Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen buiten de beperkingengebied bebouwing van het LIB. Wel is de locatie gelegen binnen het beperkingengebied voor maatgevende toetshoogtes en de toetszone windturbines en laser. Deze toetszone betreft het gebied waarin het niet is toegestaan om windturbines van een bepaalde hoogte en/of (vaste) laserinstallaties te plaatsen. De beoogde ontwikkeling ziet niet op het realiseren van windturbines of laserinstallaties, daardoor is toetsing niet noodzakelijk.

Conclusie

In het kader van het Luchthavenindelingsbesluit is sprake van een ETFAL.

5.10 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Omgevingswet (afdeling 16.4) en het Omgevingsbesluit (hoofdstuk 11) met bijlage V. In afdeling 16.4 Omgevingswet is onderscheid gemaakt tussen de MER en de mer-beoordeling voor plannen en programma's (paragraaf 16.4.1) en tussen de MER en de mer-beoordeling voor projecten (paragraaf 16.4.2). In bijlage V van het Omgevingsbesluit is de aanwijzing van de m.e.r-(beoordelings-)plichtige projecten en besluiten geregeld. In bijlage V zijn verschillende kolommen opgenomen. Zo bevat kolom 1 in samenhang met kolom 2 van bijlage V Omgevingsbesluit de projecten waarvoor een project-MER moet worden gemaakt. Kolom 1 in samenhang met kolom 3 van bijlage V Omgevingsbesluit bevat de projecten waarvoor een project-mer-beoordeling moet worden verricht. De besluiten waarvoor de projectMER-plicht of de project-mer-beoordelingsplicht geldt, zijn aangewezen in kolom 4 van bijlage V Omgevingsbesluit. In kolom 4 wordt onder 'het omgevingsplan' ook 'de omgevingsplanactiviteit' verstaan (art. 11.6 lid 3 Omgevingsbesluit). Indien een ontwikkeling bijvoorbeeld kwalificeert als een stedelijk ontwikkelingsproject, is een mer-beoordeling noodzakelijk. Er dient in dat geval te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen.

De initiatiefnemer van een mer-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag (zie ook Omgevingsbesluit artikel 11.10). De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud. In de praktijk staat de informatie vaak in een aparte notitie (aanmeldnotitie). In deze mededeling staat de informatie die het bevoegd gezag nodig heeft om te bepalen of de initiatiefnemer een MER moet maken. De mededeling en aanvraag kunnen tegelijkertijd, het verzoek om de mer-beoordelingsbeslissing is dan onderdeel van de aanvraag. Het is ook mogelijk om eerst te verzoeken om een mer-beoordelingsbeslissing, en daarna de aanvraag te doen.

Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die boordeling op in de te verlenen omgevingsvergunning (artikel 11.11 Omgevingsbesluit).

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject, categorie J.11. Derhalve is het doorlopen van de mer-beoordeling noodzakelijk. In dit kader dient een mededeling te worden gedaan van het aangewezen project bij het bevoegd gezag, waarin een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten zijn opgenomen. Hiervoor is een aanmeldnotitie mer opgesteld die ook terug te vinden is als bijlage.

Geconcludeerd wordt dat het project geen significant negatieve milieueffecten met zich meebrengt waardoor een nadere mer-beoordeling of MER niet nodig is.

Conclusie

De renovatie van de bestaande supermarkt en toevoeging van netto 19 appartementen op de verdiepingen

ten opzichte van de nu aanwezige bedrijfsruimte op de projectlocatie leidt niet tot significant negatieve milieueffecten.

5.11 MOBILITEIT EN PARKEREN

Algemeen

Bij mobiliteit en ruimtelijke planvorming dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Nieuwe ontwikkelingen mogen namelijk niet leiden tot problemen op de omliggende wegen. Mobiliteit speelt op alle schaalniveaus (Rijk, provincie, regio en gemeente). Zo bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) verschillende rijksinstructieregels voor de instandhouding van de rijksinfrastructuur. In de omgevingsvisies, de omgevingsverordening en het omgevingsplan komt het aspect mobiliteit ook terug. Op het moment dat de gemeente of provincie specifieke ambities heeft voor mobiliteit kan dit uitgewerkt worden in een programma, zoals bijvoorbeeld een Regionaal mobiliteitsprogramma (RMP). In deze RMP's wordt hoofdzakelijk gefocust op verbetering van de duurzame mobiliteit middels een regionale aanpak.

Nota Parkeernormen Lisse 2024

Het beleid ten aanzien van parkeren is door de gemeente vastgelegd in de Nota Parkeernormen Lisse 2024. In deze nota zijn de parkeernormen vastgelegd en zijn van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen zoals nieuwbouw of uitbreiding van bedrijven. Deze nota beschrijft de beleidsregels en normen voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen bij dergelijke ontwikkelingen, om parkeeroverlast en verrommeling van de openbare ruimte te voorkomen.

Relatie tot ontwikkeling

Parkeerbehoefte auto

Op basis van het parkeerbeleid kan berekend worden hoeveel autoparkeerplaatsen er nodig zijn en of er derhalve voldoende parkeergelegenheid voor auto's aanwezig is of gerealiseerd kan worden. Het beoogde programma voorziet in de realisatie van 24 woningen en 152,9 m² dagwinkel bovenop de bestaande supermarkt en ter vervanging van een sportschool van 779,4 m² en fysio van 182,8 m² en vijf woningen.

Er is een parkeerbalans opgesteld waarbij getoetst is wat de parkeerbehoefte van de nieuw toe te voegen functies is ten opzichte van de huidige functies. Dit is daarna ook afgezet tegen de aanwezigheidspercentages van de functies: woningen hebben immers een ander aanwezigheidspercentage gedurende de dag dan een sportschool of fysio. De parkeerbalans is als bijlage terug te vinden.

Geconcludeerd wordt dat voor de toe te voegen dagwinkel en 24 woningen er totaal (inclusief bezoek) 32,65 parkeerplaatsen nodig zijn (ongewogen parkeerbehoefte). Voor de te verdwijnen functies (deel supermarkt, sportschool, fysio en woningen Grachtweg) geldt een ongewogen parkeerbehoefte van 52,52 parkeerplaatsen. Dit betekent een ongewogen afname van circa 20 plekken. Echter op basis van de aanwezigheidspercentages ligt het maatgevende moment voor de nieuwe situatie (dus met woningen) op een werkdagnacht: dat is ook het enige moment dat sprake is van een parkeerbehoefte ten opzichte van de huidige situatie en zijn er 15 parkeerplaatsen extra nodig.

Op de overige momenten (ochtend, middag, avond, koopavond en weekenden) is sprake van een afname van de behoefte.

Figuur 14. Uitsnede parkeerbalans aanwezigheidspercentages

Functie	parkeerbehoefte	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag	categorie gebruikt
woningen	22,8	11,40	11,40	20,52	18,24	22,80	13,68	18,24	15,96	woningen bewoners
woningen (bezoekers)	4,8	0,48	0,96	3,84	3,36	0,00	2,88	4,80	3,36	woningen bezoekers
dagwinkel	5,05	1,51	3,03	0,50	3,78	0,00	5,05	3,53	0,00	detailhandel
saldo toevoegingen plan		13,39	15,39	24,86	25,38	22,80	21,61	26,57	19,32	
supermarkt	10,17	3,05	6,10	4,07	8,14	0,00	10,17	4,07	10,17	supermarkt
sportschool	26,50	13,25	13,25	26,50	26,50	0,00	26,50	26,50	19,87	sportfuncties binnen
fysio	7,25	7,25	5,44	0,73	0,73	0,00	0,73	0,73	0,73	sociaal medisch
woning/bedrijf nr 53-55	7,60	3,80	3,80	6,84	6,08	7,60	4,56	6,08	5,32	woningen bewoners
woning/bedrijf nr 53-56 (bezoekers)	1,00	0,10	0,20	0,80	0,70	0,00	0,60	1,00	0,70	woningen bezoekers
saldo wat verdwijnt		27,45	28,79	38,93	42,14	7,60	42,55	38,37	36,79	
saldo saldering		-14,06	-13,40	-14,07	-16,76	15,20	-20,95	-11,80	-17,47	

Er zijn derhalve voor het maatgevende moment 15 extra parkeerplaatsen nodig. In het plan worden 18 parkeerplaatsen extra gerealiseerd op het nieuw in te richten parkeerterrein. Hierdoor kan de extra behoefte in de nachtperiode worden opgevangen én ontstaat er meer parkeerbehoefte overdag voor bezoekers van supermarkt en centrum.

Parkeerbehoefte fiets

Voor de middeldure en vrije sectorwoningen worden er in pandige individuele beringen gerealiseerd die conform het Bbl geschikt zijn voor fietsparkeren. Voor de sociale huurwoningen worden geen aparte beringen gerealiseerd, waardoor het fietsparkeren in de openbare ruimte opgelost moet worden. De fietsparkeernorm betreft 2,25 fietsen per woning, waardoor er in totaal $13,5 = 14$ fietsparkeerplaatsen nodig zijn. Deze worden in een gezamenlijke fietsenberging gerealiseerd, waardoor er voldaan wordt aan de invulling van de fietsparkeerbehoefte.

Verkeersafwikkeling

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de CROW-rekentool geraadpleegd. Hierbij hebben de volgende invoergegevens als uitgangspunt gediend: Lisse sterk stedelijk, Centrum, waarbij woningen worden toegevoegd en 145 m^2 aan dagwinkels. Hierbij is de verkleining van de supermarkt en het verdwijnen van diverse bedrijfsfuncties en de woningen aan de Grachtweg niet meegenomen, waardoor sprake is van een worst-case situatie.

Type woning	Aantal mvt/etmaal (obv rekentool CROW online)
6 sociale huurwoningen < 75 m^2	10,2
12 koopappartementen < 75 m^2	38,4
6 koopappartementen > 100 m^2	34,8
145 m^2 binnenstad of hoofdwinkelcentrum 20-30.000 inwoners	46,8

Dit leidt op basis van de rekentool tot een totale verkeersgeneratie van in totaal 130 motorvoertuigen per etmaal. Deze verkeersbewegingen komen in de plaats van de verkeersbewegingen door toedoen van de bestaande bedrijfsruimtes op de verdieping (fysio en sportschool) en de bestaande woningen aan Grachtweg 53-55 met dienstverleningsfuncties op de begane grond. Deze verkeersbewegingen kunnen goed opgevangen worden via het bestaande wegennetwerk.

Conclusie

In het kader van mobiliteit en parkeren is sprake van een ETFAL.

5.12 NATUUR

Algemeen

De Omgevingswet regelt per 1 januari 2024 het belang van natuur als onderdeel van de fysieke leefomgeving. De wet borgt het welzijn van de mens, verbetert de bescherming van natuurkwaliteiten en

breidt deze zo nodig uit. In de Omgevingswet wordt onderscheid gemaakt tussen de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden.

Bescherming gebieden

De Omgevingswet bevat instrumenten om natuurgebieden te beschermen. Hierbij gaat het om Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en bijzondere natuurgebieden en landschappen. Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen vastgelegd aan de hand van een aanwijzingsbesluit.

Instandhoudingsdoelstellingen

Instandhoudingsdoelstellingen zoals bedoeld in artikel 2.43 Omgevingswet geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitatype of -soort weer in een gunstige staat te brengen. Herstel in geval van habitattypen kan zowel uitbreiding oppervlakte als verbetering kwaliteit betreffen. In het geval van een herstelopgave voor soorten kan het gaan om uitbreiding van de omvang van het leefgebied en om verbetering van de kwaliteit van het leefgebied voor uitbreiding van de populatie.

Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk en is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van aanwezige dier- en plantsoorten, natuurlijke habitats en leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen. Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN. De provincie wijst in de omgevingsverordening de NNN-gebieden aan.

Naast de Natura 2000-gebieden kan de minister van LNV bijzondere nationale natuurgebieden aanwijzen (artikel 2.44 lid 2 Omgevingswet). De provincie kan in de omgevingsverordening bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aanwijzen (artikel 2.44 lid 5 Omgevingswet).

Bescherming soorten

Door een groot aantal activiteiten en invloeden staat het voortbestaan van veel dier- en plantsoorten onder druk. Daarom is soortenbescherming een onderdeel van de Omgevingswet. Hierbij gaat het om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen en om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Hier zijn als eerste de provincies verantwoordelijk voor. Ook andere overheden kunnen actief beleid voeren, zo is het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming een mogelijkheid.

Bescherming houtopstanden

Bomen en bossen vallen onder houtopstanden en vervullen een belangrijke en unieke functie in de fysieke leefomgeving. Bescherming van houtopstanden is derhalve onderdeel van de Omgevingswet. Door de lange ontwikkelingstijd van bossen is deze bescherming van groot belang.

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

De Omgevingswet regelt in het Besluit activiteiten leefomgeving activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. De activiteiten met betrekking tot de planologie zijn onder te verdelen in:

- Natura 2000-activiteiten;
- Geen Natura 2000-activiteit, wel nadelig voor Natura 2000-gebied;
- Flora- en fauna-activiteit (activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild)
- Vellen en beheren van houtopstanden

Omgevingswaarden natuurgebieden

Depositie van zwaveldioxide (SO₂) en stikstofdioxiden (NO₂) kan schade veroorzaken aan natuurgebieden. Om kwetsbare vegetatie te beschermen gelden omgevingswaarden ([besluit kwaliteit leefomgeving, 2018](#),

paragraaf 2.2.1, art. 2.3 lid 1; art. 2.4 lid 2). Deze omgevingswaarden gelden enkel voor natuurgebieden met een oppervlakte van 1.000 m² of meer. Bovendien moet het natuurgebied liggen binnen;

- 20 km van een aangewezen aaneenschakeling van steden en dorpen;
- 5 km van bebouwing, een IPPC- installatie of een andere milieubelastende installatie, of een autosnelweg of autoweg waarvan per dag meer dan 50.000 motorvoertuigen gebruik maken.

Relatie tot ontwikkeling

In het kader van de herontwikkeling is door IDDS in april 2025 een natuurtoets Omgevingswet uitgevoerd. Het rapport is als bijlage terug te vinden, de resultaten zijn hieronder weergegeven.

Soortbescherming

Uit het bureauonderzoek en de biotooptoets komt naar voren dat in het plangebied mogelijk meerdere geschikte verblijfplaatsen voor huismus, spreeuw en vleermuizen aanwezig zijn. Door middel van nader onderzoek moet vastgesteld worden of het plangebied een (essentiële) functie heeft voor deze beschermde soorten.

Tevens kunnen binnen het plangebied en binnen de versturende invloedssfeer van de werkzaamheden eksters en vogels zonder jaarrond beschermd nest broeden. Algemene vogelsoorten die broeden zijn gedurende deze tijd beschermd (grofweg van 15 februari tot 15 augustus, in gebruik zijnde nesten zijn ook buiten deze periode beschermd). Het advies luidt om de werkzaamheden buiten dit broedseizoen te laten plaatsvinden. Indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, dient een broedvogelinventarisatie uitgevoerd te worden door een ecologisch deskundige. Indien broedende vogels aanwezig zijn, moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest verlaten is.

Ook kunnen in omliggende gebouwen vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn. Vleermuizen zijn gevoelig voor lichtverstoring bij hun verblijven. Wanneer gewerkt wordt met (bouw)verlichting en deze verlichting op de omliggende panden geschoten wordt, kan verstoring ontstaan van vleermuisverblijven. Het advies luidt daarom om in niet met (bouw)verlichting op de omliggende woningen te schijnen om verstoring van verblijven van vleermuizen te voorkomen. Verlichting kan ook in de toekomstige situatie voor verstoring zorgen. Dit betekent dat in de toekomstige situatie niet met (extra) verlichting op de omliggende panden geschoten mag worden. Wanneer dit niet mogelijk is, moet nader onderzoek uitwijzen of vleermuisverblijven aanwezig zijn.

Zorgplicht: het Besluit activiteiten leefomgeving (onderdeel van de Ow) kent een specifieke zorgplicht. Dit betekent dat alle maatregelen genomen moeten worden om nadelige gevolgen op flora en fauna te voorkomen. Dit geldt ook voor soorten die zijn opgenomen op de Rode lijst, flora en fauna met een gunstige staat van instandhouding, uitgezette dieren buiten hun natuurlijke verspreidingsgebied en (in het kader van ruimtelijke ontwikkeling) vrijgestelde soorten, zoals de huisspitsmuis. Daarom moeten de volgende maatregelen genomen worden:

- Maai/snoei voorafgaand aan de werkzaamheden de vegetatie in het werkgebied kort. Hierdoor wordt het voor grondgebonden zoogdieren minder aantrekkelijk om te verblijven in deze zone tijdens de werkzaamheden.
- Voer de werkzaamheden rustig en in één richting uit. Op deze manier zijn dieren in de gelegenheid om te vluchten naar andere leefgebieden.
- Wees tijdens de werkzaamheden alert op de aanwezigheid van (beschermde) soorten en geef deze de tijd en ruimte om te vluchten.
- Schakel steeds een deskundige in bij het aantreffen van (beschermde) soorten.

Nader ecologisch onderzoek

In de periode mei – oktober 2025 is een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd door IDDS. De rapportage is in november 2025 opgeleverd en als bijlage terug te vinden. De resultaten zijn hieronder vermeld.

Vleermuizen

Tijdens de veldbezoeken voor het vleermuisonderzoek zijn drie verschillende soorten vleermuizen waargenomen. De waargenomen vleermuizen betreffen de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en rosse

vleermuis. Tijdens het nader onderzoek is één uitvliegend individu van de gewone dwergvleermuis binnen het plangebied waargenomen. Het plangebied vervult een functie als zomerverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. Tijdens het najaarsonderzoek is een paarterritorium vastgesteld binnen het plangebied. De bijbehorende paarverblijfplaats bevindt zich mogelijk in de te slopen bebouwing in het plangebied. Voor het verstoren of vernietigen van deze verblijfplaatsen is een vergunning voor een flora- en fauna activiteit van de Omgevingswet nodig.

Huismus

Tijdens de veldbezoeken zijn op circa 80 meter afstand van het plangebied vier huismusnesten vastgesteld. Tevens is geconstateerd dat de tuinen in het plangebied door de huismus worden gebruikt als functioneel leefgebied. Omdat soortgelijk gebied binnen 100 meter van het plangebied ontbreekt, wordt dit leefgebied als essentieel beoordeeld. Voor het verstoren en/of vernietigen van dit essentiële leefgebied, is een vergunning voor een flora- en fauna activiteit van de Omgevingswet nodig.

Spreeuw

Binnen het plangebied en de verstorende invloedssfeer van de werkzaamheden zijn geen spreeuwnesten aangetroffen. Voor de spreeuw is geen omgevingsvergunning voor een flora en fauna-activiteit benodigd.

Eindconclusie

In het plangebied zijn één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, één paarterritorium van de gewone dwergvleermuis en essentieel leefgebied van de huismus vastgesteld. Om de werkzaamheden uit te mogen voeren is een vergunning voor een flora- en fauna activiteit van de Omgevingswet nodig voor de aangetroffen beschermde functies van de huismus en gewone dwergvleermuis.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant verstorend effect op soorten. Effecten van stikstof op de Natura 2000-gebieden Kennemerland-Zuid en Coepelduynen zijn op voorhand niet uitgesloten.

Door IDDS is in december 2025 een stikstofberekening uitgevoerd. De resultaten van deze berekening zijn hieronder weergegeven, de rapportage is terug te vinden als bijlage. Opgemerkt moet worden dat bij de berekening van de gebruiksfase uitgegaan is van een toevoeging van de gehele supermarkt (en dus een worst-case heeft berekend, aangezien de supermarkt nu al aanwezig is en door de komst van de woningen (met bergingen en entree) juist kleiner wordt.

Het projecteffect is berekend met behulp van de AERIUS Calculator versie 2025. Hierbij is een berekening gemaakt voor de uitstoot van de bouwmachines en het verkeer in de sloop-en aanlegfase en het verkeer in de gebruiksfase. De conclusie luidt dat geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden worden getroffen door de voorgenomen ontwikkeling. De rekentool geeft op basis van de opgestelde input, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van het planvoornemen treedt daarom geen toename van de stikstofdepositie op in Natura 2000-gebieden. Aangezien uit de analyse blijkt dat het projecteffect niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jr, geldt geen vergunningsplicht volgens Artikel 5.1, lid 1 (Ow). Een nader onderzoek naar stikstofdepositie is daarom niet nodig.

Bescherming houtopstanden

De bestaande 17 bomen op het parkeerterrein worden gerooid om een betere en efficiënte herinrichting mogelijk te maken. De te kappen bomen worden gecompenseerd door nieuwe groenvakken én het terugplaatsen van in totaal 21 nieuwe bomen. Zoals eerder aangegeven moet rekening worden gehouden met de algemene zorgplicht voor het kappen buiten het broedseizoen.

Conclusie

In het kader van natuur is sprake van een ETFAL.

5.13 ONTPLOFBARE OORLOGSRESTEN

Algemeen

Niet gesprongen explosieven zijn ontplofbare oorlogsresten, bijvoorbeeld uit de Eerste of de Tweede Wereldoorlog. Wanneer deze verplaatst of geraakt worden bij werkzaamheden in de grond, kunnen ze een gevaar opleveren. Conform Arbowetgeving dient het terrein daarom voorafgaand aan grondroerende werkzaamheden onderzocht te worden op de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. Hiermee wordt voorkomen dat tijdens werkzaamheden in de bodem ontplofbare oorlogsresten worden aangetroffen die een gevaar voor de werknemers en de openbare orde en veiligheid kunnen vormen.

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot ontplofbare oorlogsresten. Gemeenten dienen hierin een eigen afweging te maken. Voor zover gemeenten in de Algemene Plaatselijke Verordening / Verordening van de fysieke leefomgeving regels hebben opgenomen met betrekking tot dit onderwerp, blijven die regels onverkort van kracht zolang ze niet actief worden meegenomen in het gemeentelijk omgevingsplan. De Omgevingswet heeft daarnaast geen invloed op gemeentelijk beleid ten aanzien van ontplofbare oorlogsresten.

Relatie tot ontwikkeling

Binnen de gemeente Lisse is nog geen vooronderzoek naar ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd. In het omgevingsplan “gemeente Lisse” zijn ook geen bepalingen inzake dit onderwerp opgenomen. Op de projectlocatie is nu al een gebouw aanwezig waarvan de begane grond en fundering behouden blijft. Daarnaast wordt een parkeerterrein heringericht. Aangezien het om een centrumlocatie gaat die al bebouwd is en waar de grond al geroerd is, is het niet de verwachting dat ontplofbare oorlogsresten aangetroffen worden. Een onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten is derhalve niet noodzakelijk. Indien tijdens de werkzaamheden oorlogsresten worden aangetroffen, moeten beheersmaatregelen getroffen worden in overleg met het bevoegd gezag.

Conclusie

In het kader van ontplofbare oorlogsresten is sprake van een ETFAL.

5.14 TRILLINGEN

Algemeen

Onder de Omgevingswet worden trillinggevoelige gebouwen – zoals gebouwen voor woongebruik, onderwijs of kinderopvang – beschermd tegen trillingen veroorzaakt door activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn hiervoor in paragraaf 5.1.4.4 instructieregels opgenomen. Instructieregels zijn bindende regels voor bestuursorganen. De instructieregels in paragraaf 5.1.4.4 Bkl zijn van toepassing op het toelaten van:

- a. een activiteit, anders dan het wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een afwijkactiviteit; of
- b. een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz plaatsvinden die veroorzaakt worden door een activiteit, anders dan het wonen, die is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een afwijkactiviteit.

De paragraaf is in beginsel niet van toepassing op:

- a. een trillinggevoelige ruimte in een trillinggevoelig gebouw dat geheel of gedeeltelijk is gelegen op een industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- b. met uitzondering van artikel 5.82 en 5.83, op een trillinggevoelig gebouw dat in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een afwijkactiviteit is toegelaten voor een duur van niet meer dan tien jaar; en
- c. doorgaand verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

Trillinggevoelige gebouwen en ruimten

Een trillinggevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- c. gezondheidszorgfuncties met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Bovenstaande geldt niet voor een gedeelte van een gebouw als het omgevingsplan in dat gedeelte geen trillinggevoelige ruimten toelaat. Ook zijn woonwagens en drijvende woonfuncties geen trillinggevoelige gebouwen.

Een trillinggevoelige ruimte is een verblijfsruimte of verblijfsgebied van de functies die in sub a t/m d zijn beschreven.

Aanvaardbaarheid

Het Bkl bepaalt dat in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van een trillinggevoelig gebouw. Het omgevingsplan dient er daarnaast in te voorzien dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Van deze aanvaardbaarheid is sprake wanneer in het omgevingsplan toepassing is gegeven aan de waarden zoals benoemd in artikel 5.87, eerste en tweede lid, artikel 5.87, vierde lid, artikel 5.88 of 5.89 Bkl. Of aan deze waarden kan worden voldaan, dient te blijken uit een onderzoek naar trillingshinder.

Beoordeling trillingshinder

De meet- en beoordelingsrichtlijn voor trillingen van Stichting Bouwresearch Rotterdam (SBR-richtlijn) vormt de basis voor het bepalen van trillingen. De SBR-richtlijn heet voluit: Meet- en Beoordelingsrichtlijn, deel B, 'Hinder voor personen in gebouwen 2006'. Deze richtlijn is ook het uitgangspunt voor de Beleidsregel trillinghinder spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. Het beoordelingskader voor trillinghinder door activiteiten is overgenomen uit deze richtlijn. Dit beoordelingskader staat in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling is voor wat betreft de woningen aan te merken als een trillinggevoelig gebouw en/of een trillinggevoelige ruimte als bedoeld in het Bkl. In de directe omgeving van de projectlocatie zijn diverse activiteiten die trillingen veroorzaken niet aanwezig. Ook ligt de projectlocatie ruim 2 kilometer vanaf de dichtstbijzijnde gelegen spoorlijn Haarlem – Leiden. Het uitvoeren van een onderzoek naar trillingshinder is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

In het kader van trillingen is sprake van een ETFAL.

5.15 WATERBELANG

Algemeen

Op grond van de Omgevingswet is het wegen van het waterbelang noodzakelijk bij het vaststellen van het omgevingsplan. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets. De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan (artikel 5.37 van het Bkl). De regeling voor weging van het waterbelang is geformuleerd als instructieregel. De betekenis van deze instructieregel moet gezien worden in het licht van de belangenafweging die plaatsvindt in het omgevingsplan. Art. 5.37 lid 1 verplicht de gemeente bij die belangenafweging om in het omgevingsplan met de relevante waterbelangen rekening te houden en daarbij de opvattingen van de waterbeheerder te betrekken. Daarnaast is de weging ook noodzakelijk bij bijvoorbeeld een buitenplanse omgevingsactiviteit (paragraaf 8.1.1.2 Bkl).

De waterbeheerder brengt het waterbelang bij de totstandkoming van een ruimtelijk plan onder de aandacht van het bestuursorgaan dat bevoegd is het betreffende ruimtelijk plan vast te stellen. Daarbij vormt de toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan het kader. De waterbelangen zien met name op het voorkomen en beperken van overstromingen (waterveiligheid), wateroverlast en droogte (waterkwantiteit). Verder strekt de weging van het waterbelang zich uit over het belang van een goede waterkwaliteit. Ook de vervulling van op grond van de wet aan watersystemen toegekende maatschappelijke functies, zoals scheepvaart of zwemwater, is een van deze waterbelangen. Door ontwikkelingen als klimaatverandering, met meer extreem natte en droge periodes, en bodemdaling wegen waterbelangen steeds nadrukkelijker mee bij ruimtelijke beslissingen. Het is aan het daartoe bevoegde bestuursorgaan om in het betreffende ruimtelijk plan rekening te houden met de waterbelangen. In zoverre zijn de opvattingen van de waterbeheerder dus niet doorslaggevend. Het is nadrukkelijk de bedoeling dat via deze regeling de waterbelangen meer aan de voorkant van het planproces aan de orde komen (*Stb.* 2018, 292, p. 340).

In de Omgevingswet en Besluit kwaliteit leefomgeving geeft het Rijk aan welke vergunningplichten gelden voor verschillende wateractiviteiten. Zo stelt het Rijk een vergunningplicht voor onder andere een beperkingengebiedactiviteit met betrekking tot een waterstaatswerk, een beperkingengebiedactiviteit met betrekking tot een installatie in een waterstaatswerk, lozingsactiviteiten op een oppervlaktewaterlichaam of op een zuiveringstechnisch werk, stortingsactiviteiten op zee en wateronttrekkingsactiviteiten. Waterschappen kunnen ook een vergunningplicht hanteren in hun waterschapsverordening.

Beleid

Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma is vastgesteld op 18 maart 2022. Het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 worden de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en vaarwegen beschreven.

In het Nationaal Water Programma zijn drie hoofdambities opgenomen:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Een veilige en klimaatbestendige delta

Vanwege het feit dat Nederland kwetsbaar is voor de gevolgen van klimaatverandering, zijn maatregelen vereist die verdere klimaatverandering tegengaan. Daarnaast zijn stappen nodig om ons aan te passen aan de gevolgen van klimaatverandering. Dit wordt klimaatadaptatie genoemd. Klimaatadaptatie is een opgave die vele beleidsterreinen en sectoren raakt en daar dwars doorheen loopt.

Klimaatadaptatie is een belangrijk onderdeel van het waterveiligheidsbeleid. Het Rijk bouwt voort op bestaande strategieën, zoals de overstromingsrisicobenadering en meerlaagsveiligheid. Uiterlijk in 2050 moeten de primaire waterkeringen aan de aangescherpte wettelijke normen voldoen. Ook wordt gewerkt aan het versterken van regionale keringen.

Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is.

Een concurrerende, duurzame en circulaire delta

Een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Daarom moet Nederland in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Het Rijk werkt aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.

Het Rijk wil de internationale concurrentiekracht van de mainports en van de Nederlandse maritieme sector op een duurzame manier versterken en daarom wordt gewerkt aan een vlot, veilig, robuust en duurzaam goederenvervoersystemen over water.

Daarnaast richt Rijkswaterstaat op maatregelen voor het tegengaan van verzilting en het verkennen van mogelijke systeeminterventies voor een klimaatbestendige zoetwatervoorzieningen.

Vervolgens werkt Rijkswaterstaat aan vlot, veilig, robuust en duurzaam verkeer van scheepvaart over water door de aanleg en het beheer en onderhoud van rijkswateren en vaarwegen. Hierbij wordt veel aandacht besteed aan het klimaatbestendig maken van het netwerk en aan de verduurzaming van aanleg, beheer en onderhoud. Met innovaties op het gebied van technologie, data en digitalisering wordt gewerkt aan veiliger, schoner en efficiënter vervoer over water.

Ten slotte bezuinigt Rijkswaterstaat op het eigen energieverbruik en het zet in op klimaatneutraal werken. Door het onder voorwaarden laten gebruiken van het Rijkswaterstaat-areaal voor het opwekken van duurzame energie voor en door derden kan een bijdrage geleverd worden aan de energietransitie.

Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur

Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen. Het Rijk neemt in de planperiode van dit NWP veel maatregelen voor een natuurlijker inrichting van de grote wateren om de doelen van de Kaderrichtlijn Water (KRW) te bereiken. Deze maatregelen zijn opgenomen in de stroomgebiedbeheerplannen 2022-2027. In de afgelopen periode zijn daarnaast extra middelen vrijgemaakt voor de Delta aanpak Waterkwaliteit, het Deltaplan Agrarisch Waterbeheer en de Programmatische Aanpak Grote Wateren (PAGW). Al deze maatregelen betekenen een grote stap naar het halen van de doelen voor waterkwaliteit en natuur. Het Programma Natuur en het Programma Versterken Biodiversiteit bevatten maatregelen om de waternatuur te versterken. De aanpak van bodemdaling is ook voor het waterbeheer van groot belang. Het Programma Ontwikkeling Nationale Strategie (ONS) Landschap ondersteunt een landschapsinclusieve aanpak van de wateropgaven. Rijkswaterstaat richt zich in de planperiode van het NWP op het uitvoeren van de 3e tranche KRW-maatregelen, het opstellen en uitvoeren van Natura 2000beheerplannen en het verkennen en uitvoeren van de PAGW-maatregelen in de rijkswateren. Daarbovenop gaat extra aandacht uit naar opkomende en zeer zorgwekkende stoffen, zowel op het gebied van vergunningverlening als kennisontwikkeling. Voor het grondwatersysteem gaat Rijkswaterstaat samen met regionale waterbeheerders de effecten op het grondwater van de rijkswateren en eigen werkzaamheden daarin verkennen. Hierbij wordt ook gekeken of de rijkswateren een positieve bijdrage kunnen leveren aan de gewenste grondwatersituatie van het regionale grondwatersysteem. Dit mede ter bestrijding van gevolgen van wateroverlast en voornamelijk verdroging.

Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen in het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Effect op waterkwaliteit

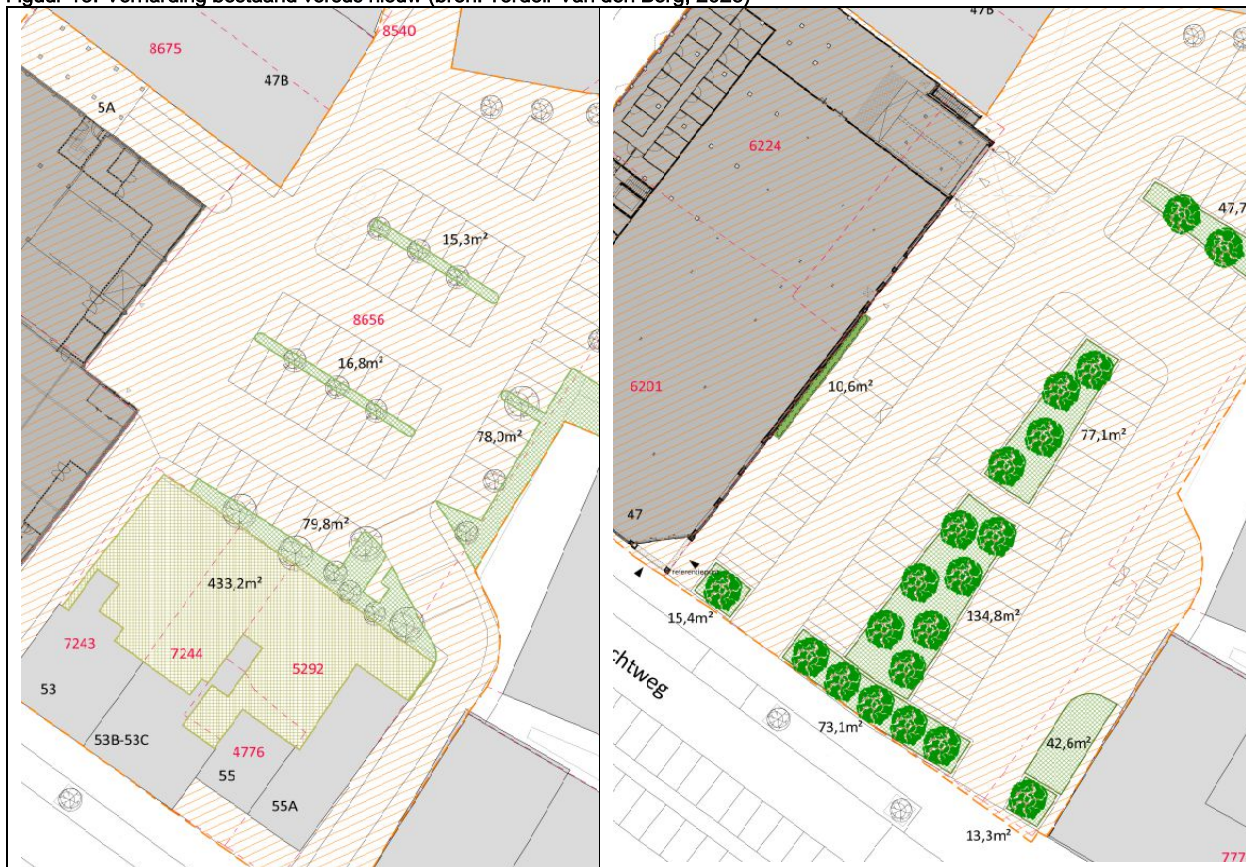
Hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater en afgekoppeld van het afvalwater. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Dit is hier het geval.

Effect op waterkwantiteit

Het projectgebied is in de huidige situatie voor een groot deel verhard met bestaande supermarkt, parkeerterrein en woningen. Als gevolg van het bouwplan vindt een kleine toename aan onverhard terrein plaats van 9 m². Watercompensatie is niet aan de orde.

	Huidige situatie m ²	Nieuwe situatie m ²	Afname in m ²
Verharding	4.630	4.621	9
Onverhard	406	415	-9
Totaal	5.036	5.036	

Figuur 15. Verharding bestaand versus nieuw (bron: Tordoir Van den Berg, 2025)



Overigens wordt op de eerste verdieping een extensief groendak gerealiseerd waarbij water gebufferd wordt in de substraatlaag en waarmee het hemelwater vertraagt afgevoerd wordt.

Conclusie

In het kader van water is sprake van een ETFAL.

5.16 WINDHINDER

Algemeen

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving, zoals bedoeld in artikel 2.1 Omgevingswet. Hiermee is windhinder ook een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties in het omgevingsplan. De gemeente heeft hier wel een ruime mate van beleidsvrijheid in, nu voor het aspect windhinder instructieregels van het Rijk ontbreken.

Beoordelingskader NEN-norm voor windhinder

De NEN 8100 is een norm voor de beoordeling van het windklimaat. De norm werkt met uurgemiddelde windsnelheden (m/s) gerelateerd aan de overschrijdingskans in percentage van uren per jaar. In een tabel is voor verschillende situaties en activiteiten (doorlopen, slenteren, langdurig zitten) aangegeven of het windklimaat slecht, matig of goed is.

In deze norm zit een beslismodel dat aangeeft wanneer een windonderzoek nodig kan zijn:

- gebouwen hoger dan 30 meter: windonderzoek is nodig
- beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is
- onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is

De NEN 8100 is vanuit de wet niet verplicht, maar wordt wel algemeen gebruikt om te beoordelen of de ontwikkeling in overeenstemming is met een veilige en gezonde fysieke leefomgeving (voorheen: een goede ruimtelijke ordening).

Borging windhinder in het omgevingsplan

In het omgevingsplan kan de gemeente regels opstellen over de wijze waarop windhinder in de planvorming betrokken dient te worden. Dit kan bijvoorbeeld door het opnemen van een omgevingsvergunningplicht in het omgevingsplan, door het opnemen van maatregelen in het omgevingsplan (wanneer de maatregelen voor het beperken van windhinder reeds bekend zijn) of door het vastleggen van een meldingsplicht voor bouwen van hoge gebouwen in het omgevingsplan.

In onderstaand kader is een voorbeeld van een omgevingsvergunningplicht opgenomen.

Voorbeeld omgevingsvergunningplicht

De gemeente neemt een vergunningplicht op voor bebouwing hoger dan 30 meter. Hieraan koppelt de gemeente een beoordelingsregel. De beoordelingsregel stelt als voorwaarde dat de initiatiefnemer aantoont dat er een aanvaardbaar windklimaat ontstaat. Eventueel kan de gemeente in het omgevingsplan vastleggen dat de initiatiefnemer dit aantoont met een windonderzoek dat voldoet aan de NEN norm 8100 voor windhinder en windgevaar.

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in bebouwing van circa 11,5 meter hoogte. Conform het beslismodel van de NEN 8100 is windonderzoek niet noodzakelijk. Ook worden geen verblijfsfuncties gerealiseerd direct aangrenzend aan het nieuwe gebouw (bv. terras ten behoeve van horeca), waardoor ondanks de lage hoogte er alsnog een afweging in het kader van windhinder gemaakt moet worden.

Conclusie

In het kader van windhinder is sprake van een ETFAL.

5.17 GEZONDHEID

Algemeen

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

Relatie tot ontwikkeling

De gemeente Lisse heeft nog geen specifiek beleid vastgesteld met betrekking tot gezondheid. Gelet op de conclusies met betrekking tot de hiervoor benoemde aspecten omtrent de effecten of de fysieke leefomgeving zoals geluid, luchtkwaliteit, lichthinder, externe veiligheid en natuur, kan met betrekking tot gezondheid worden geconcludeerd dat er als gevolg van het project geen sprake is van negatieve effecten.

Conclusie

In het kader van gezondheid is sprake van een ETFAL.

6 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twifelen.

Ten behoeve van de herontwikkeling aan de Grachtweg 47 te Lisse wordt een overeenkomst gesloten tussen Gemeente Lisse en initiatiefnemer. Hierin wordt overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan initiatiefnemer.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Participatie

Op 15 april 2025 organiseerde ontwikkelaar Hoogvliet Beheer een bewonersavond voor direct betrokkenen en omwonenden van de Grachtweg in Lisse. Tijdens deze bijeenkomst werd het conceptplan toegelicht, dat momenteel verder wordt uitgewerkt en voorbereid voor indiening als omgevingsplan bij de gemeente.

De aanwezigen kregen de gelegenheid om vragen te stellen, suggesties aan te dragen en opmerkingen te maken over het gepresenteerde plan. De bijeenkomst vond plaats in De Proeverij aan de Bondstraat 1 in Lisse en werd bezocht door circa 59 personen. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt dat als bijlage terug te vinden is.

6.2.2 Planologische procedure

De Algemene wet bestuursrecht kent twee voorbereidingsprocedures: de korte voorbereidingsprocedure en de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Voor deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen.

Tijdens de uitgebreide procedure maakt het bestuursorgaan een ontwerpbesluit, waarover zienswijzen openstaan. Nadat het definitieve besluit is genomen, is er nog beroep mogelijk. In een beroepsprocedure geeft de rechter een oordeel over een besluit van het bevoegd gezag. Bij de meeste besluiten is beroep in eerste instantie bij de rechtbank mogelijk. Daarna kan degene die in beroep is gegaan, nog eenmaal in hoger beroep gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS).

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

7 CONCLUSIE ETFAL

De initiatiefnemer heeft als doel de bestaande supermarkt aan de Grachtweg 47 te Lisse te renoveren, gedeeltelijk uit te breiden op de begane grond, de bestaande verdieping te slopen en hiervoor in de plaats in totaal 24 woningen te realiseren boven de supermarkt. Ook wordt het parkeerterrein heringericht en worden de bestaande woningen (5 stuks) met commerciële plint langs de Grachtweg verwijderd.

Het geldende omgevingsplan staat de beoogde ontwikkeling niet geheel toe. Voor deze ontwikkeling dient dan ook een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning voor de 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA). In dit kader is voorliggende 'goede onderbouwing van (de effecten op) de fysieke leefomgeving' (GOFLO) opgesteld.

Middels voorliggende GOFLO is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten. De uitvoerbaarheid van het initiatief is getoetst aan de diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is gewaarborgd.