

Aanmeldnotitie mer- beoordeling

Project
Status
Projectnummer
Kenmerk
Datum

*Grachtweg 47 Lisse
Versie 1.2
24335
24335.AN/MER
8 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	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Mer-beoordeling	5
2.1	Algemeen	5
2.2	Beoordeling	5
2.2.1	Kenmerken van de projecten	5
2.2.1.1	Projectlocatie	5
2.2.1.2	Beoogde ontwikkeling	6
2.2.1.3	Bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden	8
2.2.1.4	Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	9
2.2.1.5	Productie en verwerking van afvalstoffen	9
2.2.1.6	Cumulatie met andere projecten	10
2.2.2	Locatie van de projecten	10
2.2.2.1	Bestaande grondgebruik	10
2.2.2.2	Opnamevermogen van het natuurlijke milieu	10
2.2.3	Kenmerken van het potentiële effect	11
2.2.3.1	Bodem	11
2.2.3.2	Geluid	11
2.2.3.3	Verkeer	12
2.2.3.4	Lucht	12
2.2.3.5	Natuur	13
2.2.3.6	Water	14
2.2.3.7	Milieuzonering en geur	15
2.2.3.8	Externe veiligheid	15
2.2.3.9	Lichthinder	16
3	Conclusie en verzoek	17

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

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 (met 5 woningen en commerciële plint) aan de Grachtweg 53 en 55 gesloopt. Ook worden de achtertuinen behorende bij deze opstallen verwijderd.

Omdat het geldende omgevingsplan, waar het bestemmingsplan "Centrum Lisse 2011" tijdelijk onderdeel van uitmaakt, niet toereikend is voor de geplande ontwikkeling, wordt een aanvraag omgevingsvergunning om af te wijken van de regels van het omgevingsplan voorbereidt.

In afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit is de wetgeving rond de milieueffectrapportage (mer) opgenomen. Door het bevoegd gezag dient een afzonderlijk besluit genomen te worden of een mer-beoordeling volstaat. Deze aanmeldnotitie is de eerste stap in de procedure voor het uitvoeren van een mer-beoordeling. In voorliggende aanmeldnotitie wordt gemotiveerd dat geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten, waardoor een mer-beoordeling volstaat.

1.2 LEESWIJZER

In voorliggende aanmeldnotitie wordt gemotiveerd dat geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten, waardoor een mer-beoordeling volstaat. In hoofdstuk 2 wordt de relatie met het projectplan beschreven. Deze aanmeldnotitie wordt in hoofdstuk 3 afgesloten met een verzoek aan het bevoegd gezag.

2 MER-BEOORDELING

2.1 ALGEMEEN

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn de projecten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt, zie onderstaande tabel. Het voorgenomen project is onder J.11 opgenomen in kolom 1 van bijlage V. In voorliggend geval is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject met de renovatie van de bestaande supermarkt, het toevoegen van 19 appartementen (door het amoveren van vijf bestaande woningen en realiseren van 24 nieuwe woningen) en herinrichting van het parkeerterrein. Uit kolom 2 blijkt dat een mer-plicht niet van toepassing is. Op grond van kolom 3 is een mer-beoordeling wel nodig.

Tabel 1. Relevant onderdeel J.11 uit bijlage V van het Omgevingsbesluit

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J.11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

In het kader van de mer-beoordeling 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.

De vorm van een mer-beoordelingsbesluit is niet bepaald, maar de inhoud waar een mer-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (mer richtlijn, 2014/52/EU). In de milieueffectbeoordeling dient de volgende inhoud te zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten;
2. Locatie van de projecten;
3. Soort en kenmerken van het potentiële effect.

In de volgende paragrafen wordt achtereenvolgens op de bovenstaande punten ingegaan.

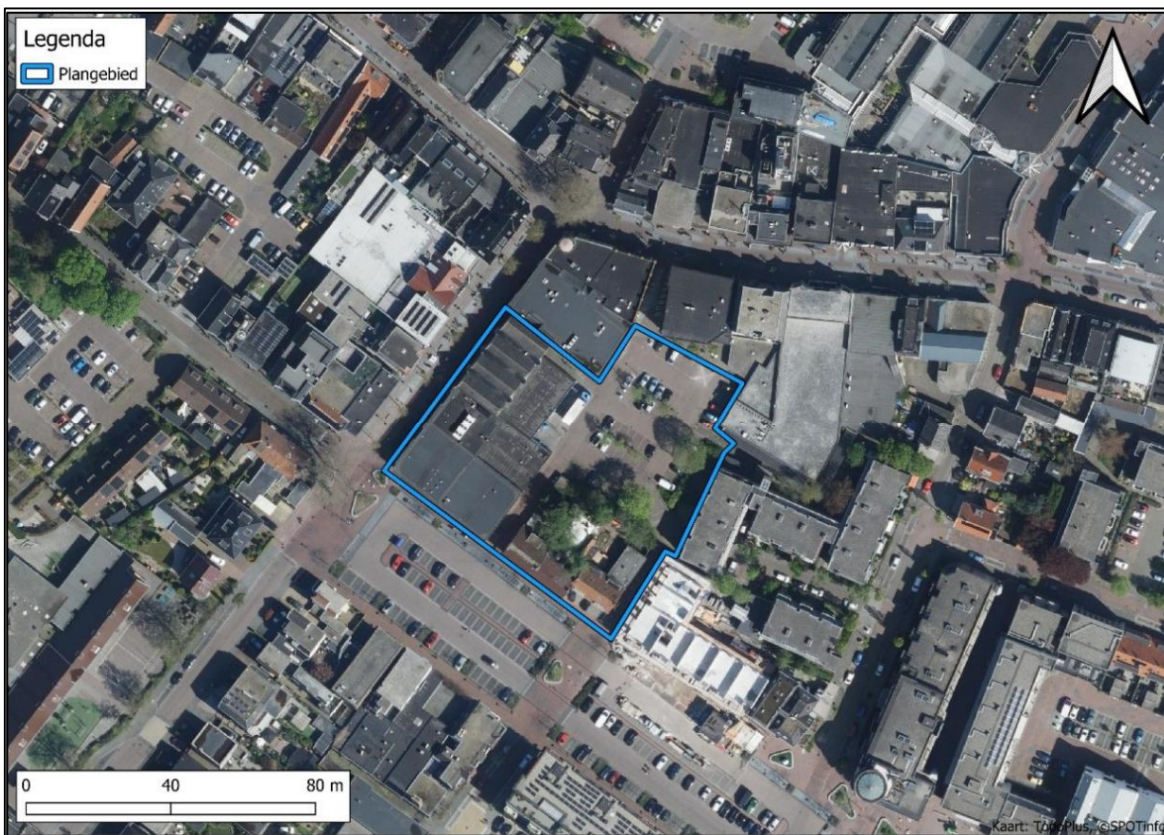
2.2 BEOORDELING

2.2.1 Kenmerken van de projecten

2.2.1.1 Projectlocatie

Het projectgebied ligt in het centrum van Lisse, en omvat de bestaande supermarkt aan de Grachtweg 47 met bedrijfsruimtes op de verdieping 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



2.2.1.2 Beoogde ontwikkeling

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.

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

Figuur 2. 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). 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 3. Nieuwe situatie (bron: Tordoir van den Berg).



Figuur 4. 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.

Tabel 2. Programma huidig en nieuw

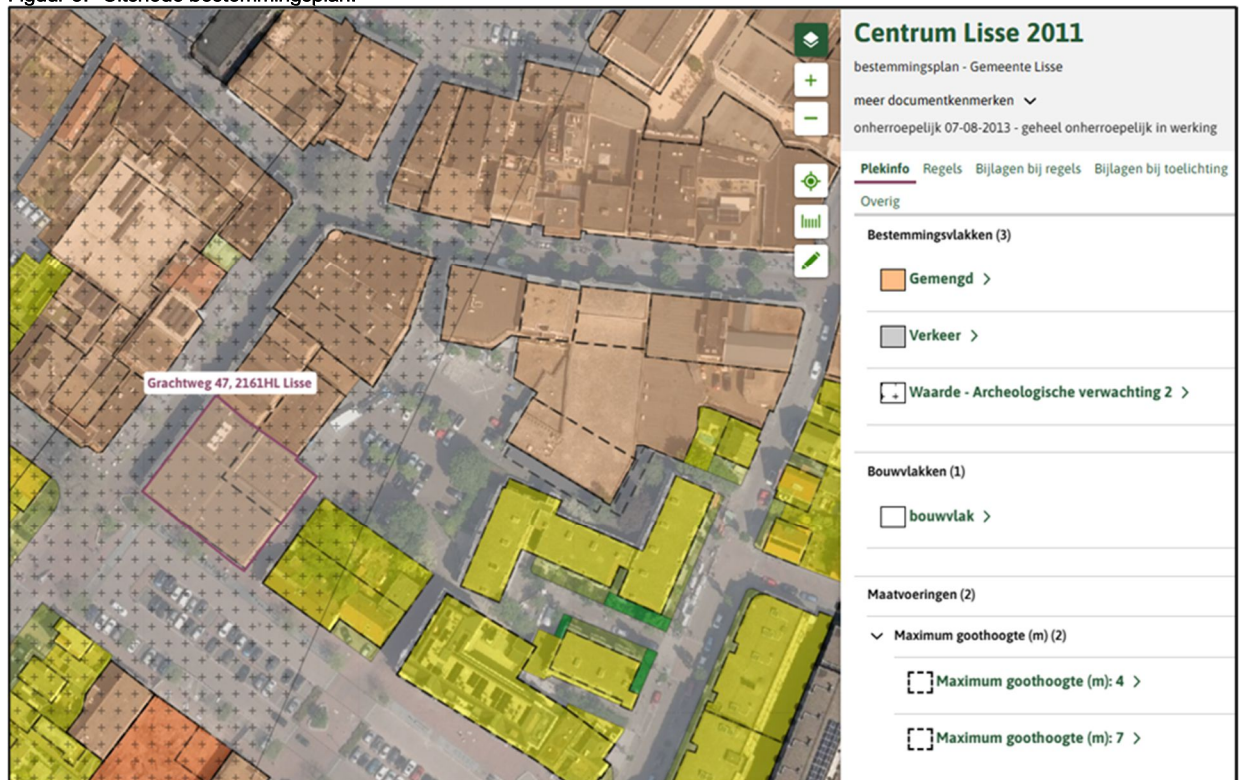
	Huidige situatie	Nieuwe situatie
Supermarkt	1.617,8 m ²	1.370,2 m ²
Bedrijfsruimte (fysio)	182,8 m ²	-
Bedrijfsruimte (sportschool)	779,4 m ²	-
Woningen	5	24
Winkelruimte	-	145 m ²
Parkeerplaatsen	55	73

2.2.1.3 Bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden

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 5. Uitsnede 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'. Gelet op voorgaande dient een planologische procedure doorlopen te worden om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

2.2.1.4 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

De beoogde ontwikkeling maakt de realisatie van supermarkt (renovatie) met woningbouw mogelijk en een uitbreiding van het parkeerterrein. Voor de realisatie van het project worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal, zoals beton, hout, staal en grond. Een andere locatie zal niet leiden tot minder gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

2.2.1.5 Productie en verwerking van afvalstoffen

De beoogde ontwikkeling maakt de realisatie van woningen mogelijk. Er is geen sprake van productieprocessen en/of het verwerken van afvalstoffen anders dan regulier huisvuil. Daarnaast wordt aangesloten op de bestaande riolering ter plaatse. Voor de te renoveren supermarkt geldt dat het bedrijfsafval via de reguliere wijze afgevoerd wordt conform het Besluit activiteiten leefomgeving.

2.2.1.6 Cumulatie met andere projecten

De voorgenomen ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van andere nieuwe grote herontwikkelingen.

2.2.2 Locatie van de projecten

Voor een weloverwogen beoordeling is het van belang dat, naast de locatiekenmerken, de plaats van het project nader beschouwd wordt.

2.2.2.1 Bestaande grondgebruik

Zoals beschreven bestaan de gronden waar het project wordt gerealiseerd uit een bestaande supermarkt met op de verdieping bedrijfsruimtes (sportschool en fysiopraktijk). Daarnaast zijn een viertal woon-werkwoningen aanwezig langs de Grachtweg en hierachter ligt een bestaand parkeerterrein.

2.2.2.2 Opnamevermogen van het natuurlijke milieu

In onderstaande tabel is de toetsing opgenomen aan alle typen gebieden zoals genoemd in bijlage III van de EU-Richtlijn.

Tabel 3. Typen gebieden zoals genoemd in bijlage III van de EU-Richtlijn

Type gebied	Juridisch kader	Relevantie voor voorgenomen ontwikkeling
Wetlands	Conventie van Ramsar	In of in de directe nabijheid van de projectlocatie zijn geen aangewezen Wetlands aanwezig.
Kustgebieden	Richtlijn 2014/89/EU	De projectlocatie is niet gelegen in een kustgebied.
Berggebieden en bosgebieden	(o.a.) Wet natuurbescherming	De projectlocatie is niet gelegen in een berg- of bosgebied.
Reservaten en natuurparken: - Nationale Landschappen - Nationale parken	Nationale Landschappen zijn benoemd in de Nota Ruimte. De Nationale Parken zijn onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland (NNN)	De projectlocatie is niet in een Nationaal Landschap of Nationaal Park gelegen.
Speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn)	Wet natuurbescherming	Op circa 4,4 kilometer van het projectgebied is het Natura 2000-gebied 'Kennemerland-Zuid' gelegen. Onder deze tabel wordt hierop nader ingegaan.
Gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Europese milieurichtlijnen (o.a. kaderrichtlijn Luchtkwaliteit en kaderrichtlijn Water)	De projectlocatie is niet gelegen in een gebied waar o.b.v. communautaire wetgeving reeds normen worden overschreden.
Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid		De gemeente kent een matige bevolkingsdichtheid (conform cijfers CBS).
Landschappen van: - Historisch belang - Cultureel belang - Beschermde stads- en dorpsgezicht - Archeologisch belang	- Verdrag van Valletta - Erfgoedwet - Omgevingswet	Het projectgebied is niet gelegen in een gebied met een historisch-, cultureel of archeologisch belang.

Natura 2000-gebied

Zoals in de tabel reeds is benoemd, is de projectlocatie in de nabijheid van een Natura 2000-gebied gelegen. Op circa 4,4 kilometer van het projectgebied ligt het Natura 2000-gebied 'Kennemerland-Zuid'. De Natura 2000-gebieden maken onderdeel uit van het netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie, die worden beschermd op grond van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen geven aan welke typen natuur en welke soorten beschermd moeten worden. De lidstaten wijzen daarvoor speciale beschermingszones aan en moeten instandhoudingsmaatregelen nemen om deze gebieden te beschermen.

De voorgenomen ontwikkeling kan mogelijk een effect hebben op de in de nabijheid gelegen Natura 2000-gebieden. Om die reden wordt in paragraaf 2.2.3.5 nader op het aspect ecologie (gebiedsbescherming) ingegaan.

Naast de gebieden die specifiek zijn genoemd in Bijlage III van de EU-Richtlijn, wordt eveneens getoetst of de projectlocatie gelegen is in gevoelige gebieden op grond van overige nationale of provinciale wet- en regelgeving.

Tabel 4. Overzicht gevoelige gebieden van overige nationale of provinciale wet- en regelgeving

Type gebied	Juridisch kader	Relevantie voor voorgenomen ontwikkeling
Natuurnetwerk Nederland	Provinciale verordening	De projectlocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).
Weidevogelleefgebied	Provinciale verordening	De projectlocatie is niet gelegen in een weidevogelleefgebied.
Stiltegebied	Provinciale verordening Wet milieubeheer	De projectlocatie is niet gelegen in een stiltegebied.
Bodembeschermingsgebied	Provinciale verordening	De projectlocatie is niet gelegen in een bodembeschermingsgebied.
Grondwaterbeschermingsgebied	Provinciale verordening	De projectlocatie is niet gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied.
Beschermingszone waterkering	Legger en Keur hoogheemraadschap van Delfland	De projectlocatie is niet in of in een beschermingszone van een waterkering gelegen.
Gebied geschikt voor beschermde soorten	Wet natuurbescherming	De projectlocatie is mogelijk geschikt voor beschermde soorten. In paragraaf 2.2.3.5 wordt hier nader op ingegaan.

2.2.3 Kenmerken van het potentiële effect

In deze paragraaf wordt een beeld geschetst van de potentiële effecten van de voorgenomen activiteit, waarbij het gaat om de interactie tussen voorgaande paragrafen (kenmerken van het project en plaats van het project). Hetgeen beschreven is over de kenmerken van het project en de plaats van het project zijn bepalend voor de milieuaspecten die in deze paragraaf nader aan de orde worden gesteld.

2.2.3.1 Bodem

De beoogde ontwikkeling maakt de realisatie van woningen mogelijk en wordt de bestaande supermarkt gerenoveerd. Er worden geen milieubelastende activiteiten gerealiseerd die negatieve effecten kunnen hebben op de bodemkwaliteit. Daarnaast is middels een verkennend bodemonderzoek aangetoond dat de bodemkwaliteit voldoende is om bouwactiviteiten op een bodemgevoelige locatie (daar waar de woningen komen) toe te staan. Voor een kleine locatie waar het parkeerterrein wordt gerealiseerd, wordt nog een nader onderzoek uitgevoerd. Het onderdeel bodem leidt niet tot negatieve effecten die een MER rechtvaardigen.

2.2.3.2 Geluid

De realisatie van woningbouw en supermarkt zijn geen functies die direct leiden tot ernstige geluidhinder op basis waarvan significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn. Detailhandel en woningbouw verhouden zich goed tot elkaar in dit nieuwe centrumgebied van Sassenheim.

Toevoegen woningen

Met de toevoeging van woningen worden geen milieubelastende activiteiten op de projectlocatie ontwikkeld die mogelijk geluidhinder voor de omgeving oplevert. De te verwachten geluidseffecten van woningen zijn de reguliere geluiden die je mag verwachten in een woonomgeving door toedoen van autoverkeer, parkeren en normaal woongedrag. Aangezien de directe omgeving bestaat uit een centrumgebied waar diverse voorzieningen (detailhandel, horeca) en woningen naast elkaar bestaan, gaan deze geluidseffecten op in het heersende achtergrondgeluid en zijn negatieve effecten niet te verwachten.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een geluidgevoelige gebouw (woningen) in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Er is door Peutz een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd waaruit blijkt dat voor de nieuw te bouwen woning voor het aspect omgevingsgeluid sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het toevoegen van woningen leidt niet tot een te hoge geluidbelasting voor de bestaande en beoogde bewoners in en rondom het projectgebied en rechtvaardigen ook geen MER.

Realiseren supermarkt e.a. voorzieningen

De supermarkt komt weer terug in het gebied, samen met wat kleine detailhandel en horeca: planologisch is de supermarkt al toegestaan binnen het projectgebied, maar niet op de locatie waar deze nu is beoogd. Het realiseren van een supermarkt binnen een centrumgebied leidt in beginsel niet tot negatieve milieueffecten in het kader van geluid. Daarbij dient de supermarkt aan regels te voldoen om geen onevenredige geluidshinder te veroorzaken op omliggende woonfuncties (zowel nieuw als bestaand). In dit kader is tevens een geluidsonderzoek uitgevoerd naar industrielawaai.

Daarnaast is door Peutz ook een onderzoek gedaan naar het geluid ten gevolge van de activiteiten van de supermarkt op de gevels van de nieuwe woningen én de bestaande woningen. Met inachtneming van de te nemen maatregelen (o.a. glad asfalt op het parkeerterrein, realiseren luifel boven de expeditieruime) en het voldoen aan de gestelde 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.

Vanuit de onderzoeken kan geconcludeerd worden dat het geluid niet leidt tot een te hoge geluidbelasting voor de beoogde bewoners en omgeving en geen MER rechtvaardigt.

2.2.3.3 Verkeer

De beoogde ontwikkeling maakt de renovatie van supermarkt mogelijk (wordt ca. 250 m² kleiner) en realisatie van 24 nieuwe woningen en 145 m² aan ruimte voor dagwinkels (ten opzichte van de te slopen woon-werkwoningen en bedrijfsruimtes). 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 m² 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.

Tabel 5. Verkeersgeneratie nieuwe functies

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.

De verkeersgeneratie in de toekomstige situatie leidt niet tot negatieve effecten die een MER rechtvaardigen.

2.2.3.4 Lucht

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. De ontwikkeling bevindt zich zeer ruim onder de grens van projecten die op grond van de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate' als 'NIBM' worden beschouwd (de 'grens' ligt bij gebouwen met een woonfunctie met één ontsluitingsweg op 1.500 woningen). Dit is een belangrijke aanwijzing dat geen sprake is van een betekenisvol negatief milieueffect. Hierbij komt dat de bestaande achtergrondconcentraties erg laag zijn en de grenswaarden voor deze achtergrondconcentraties niet worden overschreden. Hierdoor kan er zonder meer worden aangenomen dat ook na realisatie van het plan de achtergrondconcentraties nog steeds laag zijn en in ieder geval nog steeds ver onder de wettelijke grenswaarden liggen. Zie hiervoor ook de onderstaande tabel. Wat betreft het aspect 'luchtkwaliteit' is dus geen sprake van negatieve milieueffecten die een MER rechtvaardigen.

Tabel 6. Totale concentraties, receptor wegverkeer 27363838_15851009 (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

2.2.3.5 Natuur

Bescherming gebieden

Zoals in paragraaf 2.2.2.2 en 2.2.2.3 van deze aanmeldnotitie reeds is beschreven, is het projectgebied niet gelegen binnen de grenzen, maar wel in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied "Kennemerland-Zuid" bevindt zich op circa 4,4 kilometer afstand ten westen van de onderzoekslocatie. Op de korte termijn ontstaan lokale effecten, zoals een toename van geluid en stof door de werkzaamheden. Deze effecten zijn echter verwaarloosbaar en niet waarneembaar ter plaatse van beschermde gebieden. Gezien de afstand en het tussengelegen stedelijke gebied worden geen effecten verwacht op het NNN of Natura 2000-gebieden als gevolg van de werkzaamheden. Op lange termijn worden ook geen effecten verwacht die van betekenis kunnen zijn voor de natuurwaarden van beschermde gebieden.

Het effect van het project op Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige natuur dient wel bepaald te worden. IDDS heeft hiervoor een stikstofberekening uitgevoerd. 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 soorten

Door IDDS is een natuurtoets Omgevingswet uitgevoerd. 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. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, wordt geadviseerd om de werkzaamheden uit te voeren tussen zonsopgang en zonsondergang. Wanneer dit niet mogelijk is, moeten lichtbronnen zo zijn afgesteld dat deze niet op omliggende gebouwen en vegetatie schijnen. Ook in de definitieve fase kan verstoring van vleermuizen worden voorkomen door geen verlichting te laten schijnen op de omliggende gebouwen.

Uit dit nader onderzoek (uitgevoerd in de periode mei – oktober 2025) is gebleken dat voor de verstoring van een zomerverblijfplaats en paarterritorium van de gewone dwergvleermuis en het verstoren van essentieel leefgebied van de huismus een omgevingsvergunning voor een flora en fauna-activiteit nodig is. Deze vergunning wordt aangevraagd bij het bevoegd gezag (Omgevingsdienst Haaglanden namens de provincie Zuid-Holland). Indien nodig worden mogelijke mitigerende maatregelen getroffen voordat de sloopwerkzaamheden plaatsvinden.

Met het afronden van het jaarrond onderzoek is er voldoende zicht op het verkrijgen van een vergunning en is geen sprake van een significant negatief effect.

Wat betreft het onderdeel natuur is gezien voorgaande geen sprake van significant negatieve milieueffecten die een MER rechtvaardigen.

2.2.3.6 Water

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.

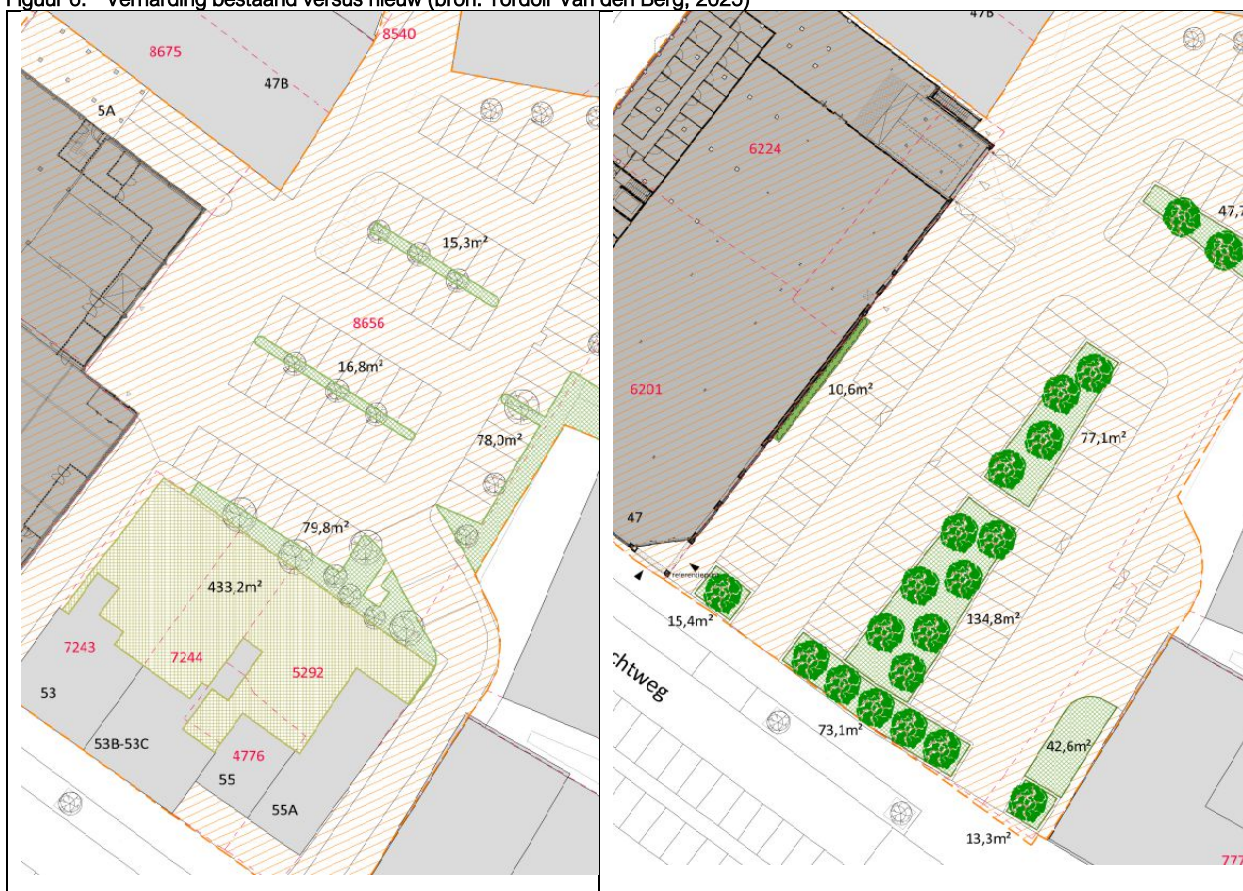
Effect op waterkwantiteit

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.

Tabel 7. Verharding huidige en nieuwe situatie

	Huidige situatie m2	Nieuwe situatie m2	Afname in m2
Verharding	4.630	4.621	9
Onverhard	406	415	-9
Totaal	5.036	5.036	

Figuur 6. 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.

Het onderdeel water leidt gezien voorgaande niet tot negatieve effecten die een MER rechtvaardigen.

2.2.3.7 Milieuzonering en geur

De voorgenomen ontwikkeling, bestaande uit de herontwikkeling van supermarkt en bedrijfsruimtes + 5 woningen met commerciële plint naar supermarkt en bovenwoningen, is in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het omgevingsplan gedeeltelijk aangewezen als een milieubelastende activiteit als het om de supermarkt gaat. Het betreft hier echter een bestaande supermarkt die behouden blijft en zelf verkleind wordt. Wel is ook gekeken naar de geludseffecten van de activiteit ten opzichte van bestaande en nieuwe woningen. Zie hiervoor ook paragraaf 3.3.2.2 geluid. Daaruit bleek al dat ten aanzien van de supermarkt er geen significant negatieve effecten te verwachten zijn. In deze paragraaf is ook geconcludeerd dat de te realiseren woningen ook geen significant negatief milieueffect in het kader van geluid met zich meebrengen. Ook qua geur is er geen negatief effect van het toevoegen van woningen te verwachten op de omgeving: een woning kent bij normaal gebruik geen geuruitstoot die negatieve effecten op het milieu heeft. Ditzelfde geldt overigens ook voor de supermarkt. Er is derhalve geen sprake van significant negatieve milieueffecten in het kader van milieuzonering. Het onderdeel milieuzonering en geur leidt gezien het voorgaande niet tot negatieve effecten die een MER rechtvaardigen.

2.2.3.8 Externe veiligheid

Het voorgenomen initiatief (de realisatie van woningen en herontwikkeling supermarkt) zelf is geen risicovolle activiteit in het kader van externe veiligheid. Er is met de realisatie van woningen en supermarkt op de projectlocatie geen significant negatief effect te verwachten op de omgeving in het kader van externe veiligheid.

Het onderdeel externe veiligheid leidt gezien het voorgaande niet tot negatieve effecten die een MER rechtvaardigen.

2.2.3.9 Lichthinder

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van 24 woningen en herontwikkelen van de bestaande supermarkt (renovatie) is daarmee geen activiteit die lichthinder kan veroorzaken in dit gemengde centrumgebied. Daarnaast zijn er geen ontwikkelingen in de omgeving, waarvan lichthinder te verwachten is. De realisatie van de woningen zorgt niet voor negatieve milieueffecten in het kader van lichthinder die een MER rechtvaardigen.

3 CONCLUSIE EN VERZOEK

Uit hoofdstuk 2 volgt dat er geen nadelige milieueffecten naar aanleiding van de ontwikkeling verwacht worden. Door het uitblijven van belangrijke nadelige gevolgen kan worden geconcludeerd dat er geen volledige milieueffectrapportage hoeft te worden doorlopen en dat er geen milieueffectrapport (MER) nodig is.

Middels voorliggende aanmeldnotitie wordt het bevoegd gezag verzocht het besluit te nemen dat, gezien de kenmerken van het potentiële effect, geen nadere mer-beoordeling nodig is.