

Aanmeldnotitie omgevingsvergunning 'Nassastraat 25, Lisse'

opdrachtgever: Sedos B.V.
datum: 7 juli 2023
betreft: Nassastraat 25, Lisse

Initiatiefnemer is voornemens het bestaande kantoorpand aan de Nassastraat 25 in Lisse te slopen en hier twee nieuwe appartementencomplexen te realiseren met in totaal 44 appartementen. Het kantoorpand staat sinds enkele jaren leeg en betreft een voormalig postkantoor. Voorliggende vormvrije m.e.r.-beoordeling is onderdeel van de omgevingsvergunningsprocedure. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling is beoordeeld of de ontwikkeling mogelijk kan leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen.

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten gekoppeld aan een plan of besluit, zoals een bestemmingsplan of omgevingsvergunning. De m.e.r.-procedure is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- of besluitvorming mee te nemen en mee te laten wegen. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. Hierin wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn, dit zijn activiteiten uit de zogenaamde D-lijst van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals de bouw van woningen, staat vermeld als activiteit op de zogenaamde D lijst (D11.2) van het Besluit milieueffectrapportage. Bij een oppervlakte van 100 ha of meer en een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen is het verplicht een m.e.r.-beoordeling op te stellen. De beoogde ontwikkeling betreft een aanzienlijk kleinere oppervlakte en beduidend lager aantal woningen. Daarmee bestaat er geen verplichting om een m.e.r. op te stellen en zou volstaan kunnen worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Conform de gewijzigde regelgeving van 7 juli 2017 moet voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is:

- door de initiatiefnemer een meldnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen.

De meldnotitie heeft tot doel het bevoegd gezag een besluit te laten nemen omtrent de m.e.r. De meldnotitie moet daarom inzicht geven in de gewenste activiteit, de verwachte milieugevolgen en het tijdspad. Voorliggende meldnotitie voorziet hierin, waarmee wordt voldaan aan de in bijlage III bij de EU-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG) aangegeven omstandigheden. Deze omstandigheden hebben betrekking op:

1. de kenmerken van de activiteit;
2. de plaats van de activiteit;
3. de kenmerken van mogelijke effecten.

1. Kenmerken activiteit

De initiatiefnemer heeft het voornemen om het bestaande (voormalige) kantoorpand te slopen en 44 nieuwe woningen te realiseren, verdeeld over twee volumes. De nieuwe woningen voldoen, in tegenstelling tot het bestaande pand, aan de hedendaagse standaarden op het gebied van bouwtechniek en duurzaamheid.

Gezien de beperkte omvang van het initiatief worden de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. niet overschreden, waardoor volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarnaast spelen er geen initiatieven in de omgeving van het plangebied waarmee cumulatie van milieueffecten kan optreden. De effecten van het project kunnen als op zichzelf staand worden beschouwd.

In de aanlegfase, bij de graafwerkzaamheden, wordt voor het aanleggen van de nieuwe funderingen mogelijk zand uit de bodem onttrokken. Voor de bouw worden de reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (hout, beton, metaal). Er zijn geen andere natuurlijke hulpbronnen in het gebied aanwezig die invloed ondervinden van de voorgenomen activiteit. Verder komt bij de sloop van de bestaande bebouwing sloopafval vrij. Dit afval wordt conform geldende wet- en regelgeving afgevoerd.

Als gevolg van de ingebruikname van de nieuwe woningen zal er een toename van de productie van afvalstoffen ontstaan, omdat het gebruik intensiever wordt. Deze afvalstoffen bestaan uit regulier huisafval. In lijn met de landelijke tendens ten aanzien van het scheiden van afval zal ook het afval van deze woningen in toenemende mate gescheiden worden afgevoerd. Dit resulteert in een kleinere hoeveelheid stoffen die feitelijk als afvalstoffen gezien moeten worden. De milieugevolgen zijn dermate beperkt dat deze geen aanleiding geven tot het laten opstellen van een milieueffectrapportage.

2. Plaats activiteit

Het plangebied is gelegen aan de Nassaustraat 25 te Lisse. De planlocatie ligt ingeklemd tussen twee straten en enkele maatschappelijke voorzieningen. Het plangebied bestaat uit de percelen 9757 en 9758 die kadastraal bekend zijn onder kadastrale gemeente Lisse, sectie D. De oppervlakte van het plangebied is circa 2.530 m².

De gronden rondom de woningen zijn in de huidige situatie bebouwd dan wel verhard. Er zijn dan ook geen hernieuwbare natuurlijke hulpbronnen aanwezig op de locatie.

Het plangebied bevindt zich niet in beschermde natuurgebieden of in een gebied waar milieunormen worden overschreden. Ook heeft het project geen effect op omliggende natuurgebieden.

3. Kenmerken mogelijke effecten

De effecten van het project zijn lokaal van aard. De meest verstrekkende effecten zijn te verwachten op het gebied van geluid in de aanlegfase. Deze effecten zijn tijdelijk van aard en hebben daarmee geen belangrijke gevolgen.

In het kader van de planologische procedure zijn verschillende aspecten onderzocht. Navolgend worden ook de milieueffecten van het project voor de betreffende aspecten beschouwd:

- *Bodem.* Bij de sloop- en aanlegfase wordt niet gewerkt met stoffen die kunnen leiden tot bodemverontreiniging. Er zijn voor het aspect bodem geen milieueffecten te verwachten.
- *Geluid.* Woningen zijn geen geluidbronnen als bedoeld in de Wgh. Daarnaast is het geluid dat in de aanlegfase wordt veroorzaakt van tijdelijke aard. Er zijn vanuit het aspect geluid geen ernstige milieueffecten te verwachten.
- *Luchtkwaliteit.* Voor dit plan is sprake van een plan dat niet in betekende mate (<1.500 woningen) bijdraagt aan een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit. Er kan geconcludeerd worden dat er voor het aspect luchtkwaliteit geen belangrijke nadelige milieueffecten zijn.
- *Bedrijven en milieuzonering.* De beoogde woningen beperken omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering. Ook de naastgelegen maatschappelijke voorzieningen worden niet beperkt in hun bedrijfsactiviteiten.
- *Externe veiligheid.* In het plangebied zijn geen gevaarlijke inrichtingen, transportroutes of buisleidingen voorzien.
- *Water.* In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard. Er wordt beoogd in de toekomstige situatie groen toe te voegen. Daarmee neemt de oppervlakte aan verhard oppervlak niet toe en is watercompensatie niet vereist. Verder geschiedt de afvoer van afvalwater- en hemelwater via een gescheiden systeem. Het afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk riool. Hemelwater infiltreert in de bodem. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen. Gelet op het voorgaande wordt voldoende rekening gehouden met het aspect water. De ontwikkeling veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor het watersysteem.
- *Ecologie.* Ten behoeve van het initiatief is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen beschermde flora en fauna worden geschaad. Verder heeft het plan geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Dit geldt ook voor het onderdeel stikstof, zoals blijkt uit een berekening van de aanleg- en gebruiksfase met de AERIUS Calculator.
- *Archeologie.* Uit de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Lisse blijkt dat het plangebied een lage archeologische verwachting heeft. Desalniettemin is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij is geadviseerd vervolgonderzoek in het noordelijk deel van het plangebied uit te voeren indien er dieper dan 1,5 m -Mv gegraven wordt. Aangezien de fundering bij de kruipruimte van dit gebouw op ca. 1 m -Mv ligt wordt de aanbevolen maximale diepte niet overschreden. Er kan aangenomen worden dat er geen archeologische resten in het geding komen.
- *Duurzaamheid.* De nieuw te bouwen woningen zullen voldoen aan de geldende BENG 1, 2, 3 en 4 en MGP-eisen. De woningen zijn all-electric (gasloos) en voorzien van een lucht-water warmtepomp zonder buitendeel. De woningen beschikken allemaal over een aantal zonnepanelen. Daarmee hebben de beoogde woningen een klein milieueffect.

Beoordeling

Om te beoordelen of er een milieueffectrapport noodzakelijk is, is een eerste verkenning naar de milieueffecten uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De vormvrije m.e.r.-beoordeling geeft antwoord op de vraag of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Uit de voorgenoemde milieuaspecten blijkt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen signaleerd worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Op grond van artikel 7.19 van de Wet milieubeheer wordt geconcludeerd dat er geen m.e.r. hoeft te worden opgesteld en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling die wordt ingevuld middels de voorliggende aanmeldnotitie. Dit geeft in voldoende mate inzicht in de milieueffecten om deze volwaardig mee te kunnen wegen in het nog te nemen besluit tot verlening van beschikking voor het plan aan de Nassastraat 25 te Lisse.

Mocht u naar aanleiding van dit verzoek nog vragen hebben dan kunt u uiteraard met ons contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

Buro SRO