

Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

OverdeSchie, Gemeente Rotterdam



3 oktober 2023

Werknummer	622.108.60
Datum	3 oktober 2023
Opdrachtgever	NU projectontwikkeling

Inhoud

1. Beschrijving van het project	4
2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?	4
3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling	4
 Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling	 10

1. Beschrijving van het project

Voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de herontwikkeling van tennispark OverdeSchie. Het tennispark is in privaat eigendom en wordt niet gesubsidieerd. Inmiddels is gebleken dat er geen mogelijkheid is deze onderneming rendabel voort te zetten. Door de initiatiefnemer is daarom een woningbouwplan ontwikkeld voor deze locatie. Met voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 48 woningen. Van deze woningen worden er 32 woningen uitgevoerd als rij- of hoekwoning. De overige 16 woningen zijn appartementen. Afbeelding 1 toont een plattegrond van de toekomstige situatie.

Ter plaatse van het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Overschie', dat op 29 november 2018 door de gemeenteraad van Rotterdam is vastgesteld. In dit bestemmingsplan kent het voorliggende plangebied de enkelbestemmingen 'Sport - Sport- en speelterrein' en 'Wonen'. Daarnaast is aan de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' toegekend. De ontwikkeling past niet (geheel) binnen het vigerende bestemmingsplan, waardoor er een nieuwe planologische procedure dient te worden doorlopen.



Afbeelding 1: Plattegrond toekomstige situatie

2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een gebied met oppervlakte kleiner dan 100 hectare, maximaal 48 woningen, minder dan 200.000 m² bvo en blijft daarmee ruim onder de drempelwaarden.

Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Dit document bevat deze beoordeling.

3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten. Deze worden hieronder behandeld.

1. Kenmerken project / activiteit

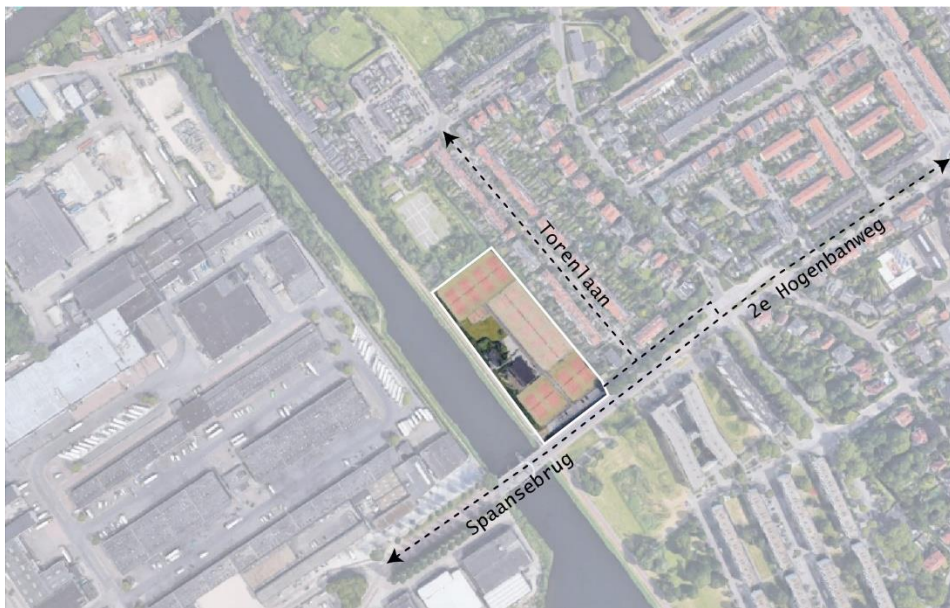
De omvang van het project betreft het realiseren van 48 woningen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en 100 hectare aaneengesloten gebied.

2. Plaats van het project / activiteit

Het plangebied bevindt zich in de wijk Overschie in Rotterdam. Het plangebied wordt grofweg begrensd door:

- Bestaande woonbebouwing aan de Torenlaan aan de noordoostzijde;
- de Torenlaan met daarachter de Spaansebrug aan de zuidoostzijde.
- educatieve- en nutstuincomplexen van Stad en Natuur aan de noordwestzijde;
- de Delfshavense Schie en de lange afstands fietsroute over de Delfshavenseweg aan de zuidwestzijde;

De globale begrenzing van het gebied is weergegeven in afbeelding 2.



Afbeelding 2: globale begrenzing plangebied

3. Samenhang met andere activiteiten

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van circa 48 nieuwe woningen. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd. De ontwikkeling kan daarom worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor een ladderonderbouwing benodigd is. Daarbij dient in ieder geval de behoefte aan de ontwikkeling te worden onderbouwd.

Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Rotterdam en voorziet dus in een verdichting. Voor de locatiekeuze is daarom geen nadere onderbouwing in het kader van de ladder nodig.

Behoefte

In de Staat van Zuid-Holland is de toegestane woningvoorraadgroei op basis van de Woningbehoefteraming 2021 opgenomen, voor de periode 2021 t/m 2030. Voor de regio Rotterdam volgt hieruit een toegestane woningvoorraadgroei van 61.150, en een toegestane plancapaciteit van 79.495 woningen. Van deze toegestane woningvoorraadgroei zijn 31.950 woningen voorzien voor de periode t/m 2025. Hieruit blijkt de grote behoefte aan woningen in de regio, waar de beoogde toevoeging van 48 wooneenheden in algemene zin een bijdrage aan levert.

De ontwikkeling bestaat uit de ontwikkeling van appartementen en rijwoningen. Dit sluit aan bij de ambitie uit de Rotterdamse Woonvisie om meer variatie in woningen toe te voegen. De

woningen vallen in het middeldure en dure koopsegment. Uit de woonvisie blijkt dat er een grote behoefte is aan middeldure en dure woningen, waardoor Rotterdammers kunnen doorgroeien en niet langer voor een groter huis te stad uit hoeven te trekken. Tussen nu en 2030 acht de gemeente een toename van ten minste 36.000 woningen in het midden- en hoge segment reëel. De ontwikkeling van 48 woningen draagt hier aan bij.

De gemeente heeft daarnaast aangegeven woningbouw als een passende ontwikkeling op deze locatie te zien. Hiermee is het mogelijk om meer woningen toe te voegen in het middensegment. Ook kan hierdoor invulling gegeven worden aan het programma Langer thuis, het geeft mogelijkheden voor starters op de woningmarkt, naast potentieel meer doorstroming op de woningmarkt.

Op basis van de grote woningbehoefte in de regio en de bijdrage aan de gemeentelijke pijlers, kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4. Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen

Voor de beoogde ontwikkeling zijn in het kader van het de in voorbereiding planologische procedure reeds meerdere omgevingsaspecten beoordeeld en / of onderzocht. De tabel opgenomen als bijlage I bij deze notitie geeft een samenvatting van de afweging per aspect. Aspecten waar (mogelijk) nadelige effecten optreden zijn hieronder nader uitgewerkt.

Archeologie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling en grondwerkzaamheden heeft de afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam (BOOR) de noodzaak van het uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek beoordeeld. Hieruit is naar voren gekomen dat er een verkennend inventariserend veldonderzoek plaats dient te vinden. Archeologie Rotterdam (team Beheer en Beleid) heeft een Programma van Eisen (PvE) voor de uitvoering dit verkennend en karterend veldonderzoek opgesteld. Het onderzoek moet worden uitgevoerd voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunning. Het onderzoeksrapport wordt ter beoordeling aan de gemeente voorgelegd en na goedkeuring wordt het onderzoeksrapport als bijlage bij de vergunningaanvraag ingediend. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien wordt aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden. Dit is geborgd middels de archeologische dubbelbestemming in de regels. Het aspect archeologie vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkelingen in dit plan.

Bedrijven en milieuzonering

In een ruimtelijke procedure dient voor nieuwe situaties rekening te worden gehouden met de richtafstanden van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. Deze VNG-richtafstanden hebben betrekking op de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De voorgenomen ontwikkeling maakt de realisatie van nieuwe milieugevoelige functies mogelijk. Ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de Schie, bevindt zich het gezonede industrieterrein 'Spaanse Polder'. Binnen dit industrieterrein zijn bedrijven toegestaan van milieucategorie 1 t/m 5, met een maximale richtafstand van 1.000m. Het gedeelte van het industrieterrein direct aan de overzijde van de Schie, het dichtst bij te toekomstige woningen, kent voor een groot deel de aanduiding 'groothandel'. Deze groothandel kan worden geschaard onder categorie 3.1, met een richtafstand van 50 meter. De afstand tot aan het plangebied bedraagt ca. 65 meter.

Het plangebied valt wel binnen de richtafstanden van de andere toegestane bedrijven op het industrieterrein. Voor deze bedrijven is geluid het maatgevende aspect. Andere milieuaspecten, zoals geur en gevaar zijn niet van invloed op het plangebied. Er liggen geen geurcontouren over het plangebied heen. Bovendien veroorzaakt de naastgelegen groothandel op deze aspecten geen hinder. Verder is net ten zuiden en te noorden van het plangebied al woningbouw gerealiseerd of in aanbouw, waardoor bestaande en toekomstige bedrijvigheid in die zin al wordt belemmerd.

In het akoestisch onderzoek door Buro Bouwfysica is het aspect industrielawaai meegenomen (zie geluid).

Daarnaast is door Peutz onderzoek gedaan naar geluid en luchtkwaliteit als gevolg van de geprojecteerde hulpwarmtecentrale te Overschie. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat voor geluid als luchtkwaliteit geen belemmeringen worden voorzien. Gelet op het aspect geluid worden wel belemmeringen voorzien. Om hier te kunnen voldoen aan de standaard geluidgrenswaarden zullen geluidreducerende maatregelen aan de HWC getroffen moeten worden. Deze belemmeringen zijn overigens reeds aanwezig in verband met het aanwezige wegverkeerslawaaï. Door middel van maatwerkvoorschriften dienen hogere grenswaarden te worden verleend.

Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een schoolwerktuin. Voor schoolwerktuinen is geen VNG-categorie met bijbehorende richtafstand bekend. Er kan wel enige hinder worden verwacht zoals compost (geur) en stemgeluid. Categorieën waarbij kan worden aangesloten zijn bijvoorbeeld Akkerbouw en fruitteelt of Kassen. Deze categorieën kennen een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. De woningen worden van de schoolwerktuin gescheiden door een waterpartij, groenzone en ontsluitingsmogelijkheden. De richtafstand van 10 meter wordt dan ook gerespecteerd. Daarnaast zijn direct aangrenzend aan de schoolwerktuin reeds woonbestemmingen aanwezig. Hiervan worden dan ook geen belemmeringen verwacht.

Voor alle toekomstige woningen moet een hogere waarde worden vastgesteld. Dit betekent dat bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan eveneens een ontwerpbesluit tot vaststellen hogere waarde ter inzage moet worden gelegd.

Bodemkwaliteit

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek wordt geconcludeerd, dat de hypothese "verdacht" voor bodemverontreiniging wordt bevestigd. Dit naar aanleiding van de aangetroffen sterke verontreinigingen met koper, lood, nikkel, zink en/of PAK. Voor deze verontreinigingen is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, zodoende is er een noodzaak tot het nemen van saneringsmaatregelen in het kader van de herontwikkeling. Zonder de maatregelen is de locatie niet geschikt geacht voor de beoogde woonbestemming. Op basis van de resultaten van het verkennend asbestonderzoek wordt geconcludeerd dat de bodem niet verontreinigd is met asbest terecht.

De aangetoonde sterke verontreinigingen met koper, lood, nikkel, zink en/of PAK in de grond (circa 0,1-0,65 m-mv) geven op basis van de Wet bodembescherming (Wbb) in principe aanleiding tot het treffen van een saneringsmaatregel. Voor deze verontreinigingen is het aanbrengen van een leeflaag de meest gebruikelijke saneringsmethode. Derhalve wordt het niet noodzakelijk geacht om de omvang nauwkeuriger in kaart te brengen.

Om de locatie geschikt te maken voor de nieuwe bestemming 'wonen' is het nodig de verontreiniging te saneren. Om de verontreiniging te saneren zal een BUS-melding of een saneringsplan ingediend worden bij het bevoegd gezag. Hoewel sprake is van verontreiniging in het plangebied, is er zicht op een sanering, als gevolg waarvan het de verwachting is dat de ontwikkeling op dit punt geen ernstige milieugevolgen met zich zal brengen.

Ecologie

Uit de uitgevoerde ecologische quickscan is gebleken dat er binnen het plangebied geen strikt beschermde soorten zijn te verwachten. Tijdens het broedseizoen (half maart tot eind augustus) kunnen in bomen en struiken wellicht enkele broedende vogels worden verwacht. De vogels mogen tijdens het broeden niet worden verstoord. Behalve broedvogels kunnen verder uitsluitend wellicht enkele provinciaal vrijgestelde soorten worden verwacht, waarvoor de wettelijke zorgplicht van toepassing is. Het aspect ecologie vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkelingen in dit plan.

Stikstof

Door KuiperCompagnons is een stikstofdepositie-onderzoek opgesteld. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden gedurende de aanleg- en

gebruiksfase van de 48 nieuwe woningen in het bestemmingsplan 'OverdeSchie'. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van de Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten en dat het aspect stikstofdepositie uit de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit plan.

Externe veiligheid

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Op basis van de risicokaart zijn de volgende risicobronnen in de omgeving aanwezig:

- Vervoer gevaarlijke stoffen over de rijkswegen A13 en A20;
- Vervoer gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Rotterdam-Gouda;
- Rotterdam The Hague Airport (RTHA).

Langs vervoersassen van gevaarlijke stoffen is een verantwoordingsgebied aanwezig van 200 meter. Het invloedsgebied van toxische stoffen is meer dan 4.000 meter. Het plangebied bevindt zich tevens binnen het invloedsgebied voor toxische stoffen voor de rijkswegen en spoorlijn. Er dient een beschrijving te worden gegeven van de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

Het plangebied bevindt zich aan de rand van het vliegveld RTHA. Vanwege de ligging aan de grens van de zone en het zeer lage groepsrisico dat in de huidige situatie aanwezig is, levert RTHA geen belemmering op voor de ontwikkeling.

De risicocontouren en invloedsgebieden van de inrichtingen die zich op het aangrenzende bedrijventerrein Spaanse Polder bevinden reiken niet tot aan het plangebied. Deze bedrijven vormen daardoor geen belemmering voor de ontwikkeling.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. In het plangebied worden geen functies mogelijk gemaakt die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals ouderen of gehandicapten. Evenwel is het natuurlijk niet uit te sluiten dat kinderen, ouderen en/of gehandicapten in de woningen gaan wonen/aanwezig zijn. Vanuit maatschappelijk oogpunt is het juist gewenst dat dergelijke specifieke doelgroepen zich gelijkmatig 'verspreiden' tussen de reguliere doelgroepen.

Scenario toxische gassen

Door een incident kan de tankwand scheuren waardoor een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uitstroomt. De toxische stof verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas. Het gevaar kan door de aanwezigen in het benedenwindse effectgebied opgemerkt worden door de herkenbare geur van ammoniak. Aanwezigen kunnen het beste binnen in gebouwen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario.

Mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding van rampen

Bij het stedenbouwkundig ontwerp en de indeling van de openbare ruimte dient rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid en keermogelijkheden van hulpverleningsdiensten en opstelplaatsen in relatie tot ingangen van gebouwen. De wegenstructuur in het plangebied dient te voldoen aan de door de brandweer gestelde minimumeisen betreffende uitvoering en inrichting.

De regionaal vastgestelde 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' biedt mogelijkheden om daar invulling aan te geven.

De aanwezigheid van effectieve bluswatervoorziening is tevens een belangrijk aandachtspunt. Brandkranen dienen nabij de entrees van de gebouwen en de opstelplaatsen gerealiseerd te worden.

Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het van belang dat een E-Alert wordt ingezet. In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen wordt geadviseerd bij ontwikkelingen afsluitbare ventilatiesystemen in gebouwen toe te passen waarmee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden. Aanwezig zijn in gebouwen enkele uren beschermd tegen de effecten van toxische dampen. Het opleggen van het aanbrengen van afsluitbare mechanische ventilatiesystemen is alleen mogelijk indien dit in de planregels van het bestemmingsplan is vastgelegd.

Risicocommunicatie naar toekomstige bewoners/werknemers is zeer belangrijk. Bij het sluiten van een huur-/koopcontract voor een woning of indiensttreding kunnen bewoners en werknemers op de externe veiligheidsrisico's gewezen worden en kan onderhavige rapportage genoemd worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. De gemeente heeft in dit kader een informatieplicht. Voor de voorlichting kan gebruik gemaakt worden van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand" en de website www.rijnmondveilig.nl.

Geluid

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door BuroBouwfysica een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de beoordeling van het plan met grondgebonden woningen in drie lagen en een zeslaags appartementengebouw volgt dat nagenoeg alle woningen binnen het plan een geluidbelasting ondervinden vanwege industrielawaai afkomstig van het industrieterrein Spaanse Polder hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) tot een maximum van 58 dB(A) op de 6e laag aan de zuidwestgevel van het appartementengebouw. De maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 55 dB(A) ten gevolge van industrielawaai wordt op een deel van de woningen (atelierwoningen en deel van appartementen) overschreden waardoor het toepassen van dove gevels noodzakelijk is.

Wegverkeerslawaai afkomstig van de 2e Hogeбанweg / Spaanse Brug speelt uitsluitend een rol voor de woningen aan de zijde van de brug tot een maximum van 57 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, de maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden waardoor het toepassen van dove gevels vanwege wegverkeerslawaai niet noodzakelijk is.

Vanwege de overschrijding van grenswaarden is het noodzakelijk om voor alle woningen binnen het plan hogere waarden vast te stellen. Bij de vaststelling van een hogere waarde dient op grond van het gemeentelijk geluidbeleid rekening gehouden te worden met aanvullende voorwaarden waaronder, de aanwezigheid van een geluidluwe zijde, aanwezigheid geluidluwe buitenruimte en een gunstige akoestische indeling van de woningen.

Voor de drielaagse tuin- en laanwoningen geldt dat zij in de huidige opzet direct kunnen voldoen aan de aanvullende voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid. Daarnaast is vanwege het overschrijden van de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit vanwege het geluid afkomstig van de tijdelijke hulpwarmtecentrale van de Eneco die wordt gesitueerd onder de Spaanse Brug noodzakelijk dat er naast het treffen van schermmaatregelen maatwerkvoorschriften worden vastgesteld tot een geluidbelasting van maximaal 55 dB(A) ter plaatse van de gevels van het appartementengebouw.

Met de in het rapport beschreven principeoplossingen en randvoorwaarden voor de indeling van de woningen wordt de beoogde ontwikkeling als haalbaar beoordeeld binnen de kaders van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid.

Mobiliteit

Ten opzichte van de voorgaande invulling van het plangebied neemt het aantal verkeersbewegingen met maximaal 77 verkeersbewegingen toe. Dit is relatief gezien geen beperkte toename, maar in absolute zin wel. Mede gelet op de inrichting van Torenlaan en de 2e Hogenbanweg worden dan ook geen knelpunten verwacht als gevolg van deze toename van het aantal verkeersbewegingen. Conform het gemeentelijk parkeerbeleid dienen er 68 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Hieraan wordt voldaan. Het aspect mobiliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen in dit plan.

Water

Het verhard oppervlak zal in de toekomst toenemen. Conform de beleidsregel van het Hoogheemraadschap dient 15% van het toegenomen verhard oppervlak gecompenseerd te worden. Bij nieuwe bouwwerken en nieuwe terreinverharding van 500 vierkante meter en groter moet van de gemeente Rotterdam 50 mm waterberging worden aangelegd.

Het stedenbouwkundig plan zal zowel voldoen aan de eis van het hoogheemraadschap als van de gemeente.

Luchtkwaliteit

Een nieuwe woningbouwontwikkeling van deze omvang valt binnen de NIBM-regeling van de Wet luchtkwaliteit. Om deze reden is niet noodzakelijk onderzoek naar het effect op de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is middels de NSL-monitoringstool beoordeeld of ter plaatse van het plangebied mogelijk hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen aanwezig zijn. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden niet overgeschreden worden. Ook op dit punt zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten.

4. Conclusie

Uit de informatie in de aanmeldingsnotitie blijkt dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan, de kenmerken van de potentiële effecten en de te doorlopen mitigerende maatregelen, geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een mer-procedure in het kader van voorgenomen ontwikkeling.

Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling

Aspect	Nu	Straks	Uitwerking
Archeologie	0	±	In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.
Bedrijven en milieuzonering	0	±	De voorgenomen ontwikkeling maakt de realisatie van nieuwe milieugevoelige functies mogelijk en ligt binnen de richtafstand van verschillende bedrijven.
Bodem	0	±	Uit onderzoek blijkt dat een deel van het plangebied gesaneerd (duurzaam afdekken van de verontreiniging) dient te worden. Tevens dienen de asbesthoudende materialen voorafgaand aan de sloop te worden verwijderd. Vanuit het aspect bodem gelden geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.
Bezonning	0	0	Geen tot beperkte schaduwwerking door de nieuwbouw.
Brandveiligheid	0	+	De woningen zullen voldoen aan de brandvoorschriften Bouwbesluit.
Cultuurhistorie	0	0	Het gebied herbergt geen cultuurhistorisch waardevolle aspecten
Duurzaamheid	0	+	De woningen voldoen minimaal aan de meest recente duurzaamheidseisen.
Ecologie	0	0	De kans bestaat dat in het plangebied beschermde planten- en / of diersoorten voorkomen. Er is een quickscan en een stikstofonderzoek uitgevoerd.
Economie	0	+	Woonbehoefte conform programma.
Energie	0	+	Zie duurzaamheid.
Externe veiligheid	0	±	Met de nieuwe ontwikkeling worden nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Op basis van de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied enkele risicobronnen, waardoor onderzoek benodigd is.
Geur	0	0	n.v.t.
Geluid (Wet geluidhinder)	0	±	Door Buro Bouwfysica is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor alle toekomstige woningen moet een hogere waarde worden vastgesteld. Daarnaast zijn als gevolg van industrielawaai dove gevels benodigd.
Gezondheid	0	0	Zie luchtkwaliteit, groen en duurzaamheid.
Groen	0	+	In de huidige situatie is door het gebruik van de tennisvelden weinig groen aanwezig. In de toekomstige situatie is meer aandacht voor groen.
Klimaatadaptatie	0	0	Zie water.
Landschap	0	0	N.v.t.
Licht	0	0	N.v.t.
Luchtkwaliteit	0	0	De bouw van dit aantal woningen draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit, zodat uitgebreide toetsing aan de grenswaarde van de Wet milieubeheer niet noodzakelijk is. De jaargemiddelde grenswaarden worden niet overschreden.

Aspect	Nu	Straks	Uitwerking
Mobiliteit	0	0	De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de bestaande wegenstructuur en de ontwikkeling voorziet in de eigen parkeerbehoefte.
Ondergrond	+	0	Zie bodem.
Ruimtelijke kwaliteit	-	+	Een woonbestemming is passend op deze plek en voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de huidige situatie. De locatie sluit aan op bestaand woongebied.
Sociale veiligheid	0	+	De situering van nieuwe woningen draagt bij aan de sociale veiligheid in de omgeving van het plangebied.
Straling	0	0	N.v.t.
Trilling	0	0	N.v.t.
Water	0	±	Het verhardingspercentage neemt toe. Er is watercompensatie benodigd.
Windhinder	0	0	De ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op het windklimaat naar de omgeving.