

Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-
beoordeling

De Parkhoven

Gemeente
Vlaardingen

Versie: 14 oktober 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en plangebied	3
1.2	Waarom een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling?.....	5
1.3	Doel van de vormvrije m.e.r.- beoordeling	6
1.4	Criteria vormvrije m.e.r.- beoordeling	6
1.5	Leeswijzer	6
2	De voorgenomen ontwikkeling	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Aard en omvang van de ontwikkeling	7
2.3	Gevoelig gebied	7
3	Potentiële effecten	8
3.1	Archeologie.....	8
3.2	Bodem	8
3.3	Flora en Fauna	9
3.4	Geluid – onderzoek volgt nog	9
3.5	Luchtkwaliteit	10
3.6	Externe veiligheid	10
3.7	Bedrijven- en milieuzonering.....	10
3.8	Verkeer en parkeren	10
3.9	Kabels en leidingen.....	10
3.10	Water	10
3.11	Duurzaamheid.....	11
3.12	Geur	11
4	Conclusie	12

1 Inleiding

Algemeen: Voorliggend aanmeldnotitie zal voorafgaand aan de besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan nog aangevuld, aangepast of geactualiseerd worden o.b.v. de definitieve milieuonderzoeken. Het betreffen in ieder geval de onderzoeken geluid, flora/fauna, verkeer en stikstof.

1.1 Aanleiding en plangebied

De aanleiding voor het opstellen van de aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is de ontwikkeling van maximaal 168 nieuwe woningen op het plangebied De Parkhoven. Het plangebied 'De Parkhoven' bevindt zich aan de Zwanensingel te Vlaardingen. Op het grondgebied waar de ontwikkeling van De Parkhoven zal plaatsvinden, bevonden zich voorheen voetbalvelden. Deze functie is al lange tijd uit het plangebied verdwenen. Daarna heeft het gebied een tijd braak gelegen. Het plangebied heeft in de bestaande situatie geen actieve functie. Met voorliggende ontwikkeling krijgt het plangebied weer een actieve functie als woongebied.

De gemeente Vlaardingen heeft de ambitie om het gebied een nieuwe functie te geven. De woningbouwbehoefte in Nederland blijft onverminderd hoog. Voorliggende ontwikkeling betreft een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling, dit sluit aan bij de woningbehoefte. Het plangebied 'De Parkhoven' is in afbeelding 1 en 2 globaal weergegeven.

Ter plaatse van het plangebied gelden in de bestaande situatie de volgende bestemmingsplannen en besluiten:

- Bestemmingsplan "Holy-Zuid", vastgesteld op 3 november 1966;
- Bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019", vastgesteld op 30 januari 2020;
- Bestemmingsplan "Paraplu bestemmingsplan Wonen", vastgesteld op 15 oktober 2020;
- Bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Darkstores en flitsbezorging", vastgesteld op 15 juni 2023.
- Inpassingsplan Warmtetransportleiding Vlaardingen - Den Haag.

Met name de bestemmingsplannen 'Holy-Zuid', 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019' en het inpassingsplan 'Warmtetransportleiding Vlaardingen – Den Haag' zijn relevant voor de beoogde ontwikkeling. In paragraaf 3.8 zal nader ingegaan worden op de toegepaste parkeernormen. De overige bestemmingsplannen hebben geen directe invloed op de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 1 Plangebied 'De Parkhoven' (plangebied in rood aangegeven)



Afbeelding 2 Ligging plangebied 'De Parkhoven' (plangebied in rood aangegeven)

1.2 Waarom een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling?

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. De belangrijkste procedurele wijziging is dat bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling een aanmeldingsnotitie geschreven moet worden. Het bevoegd gezag bepaalt op basis van deze notitie of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Dit is een nieuwe, extra procedurele stap in de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Met deze aanmeldingsnotitie kunnen in een vroeg stadium van ruimtelijke ontwikkelingen de milieugevolgen in kaart worden gebracht en worden beoordeeld. Onder 'in een vroeg stadium' wordt het stadium vóór de terinzagelegging van het ontwerpbesluit verstaan. De basis van de milieueffectrapportage (MER) wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. zijn ontwikkelingen aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu.

Afhankelijk van het type en de omvang van de ontwikkeling en het voortraject dient een m.e.r.-procedure, een m.e.r.-beoordelingsprocedure of een vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure uitgevoerd te worden. Het type en de omvang van een ontwikkeling, die relevant zijn in het kader van het Besluit m.e.r., staan beschreven in bijlage C en D, onder de kolom 'drempelwaarde' van het Besluit m.e.r.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is altijd nodig als een besluit wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

- Het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;
- De omvang van die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

De vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd bij activiteiten in kolom 1 van de D-lijst en de besluiten (kolom 4) die daaraan zijn gekoppeld, in gevallen waarin de omvang beneden de drempelwaarde (kolom 2) ligt.

In de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r. is in bijlage D onder D11.2 de volgende activiteit opgenomen: *De aanleg, wijziging, of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van maximaal 168 aan de Zwanensingel te Vlaardingen. De omschrijving van de drempelwaarden behorend bij de categorie D.11.2 zijn opgenomen in onderstaande tabel 1.

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de ontwikkeling 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 m ² of meer. In gevallen waarin de ontwikkeling betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6 eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
---	---	---	--

Tabel 1 Omschrijving drempelwaarden behorend bij categorie D.11.2

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2000 woningen. Conform het Besluit m.e.r. is voor ontwikkelingen die in de D-lijst zijn opgenomen, maar onder de drempelwaarden blijven, een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling vindt plaats in onderhavige aanveldnotitie. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht worden besteed aan een toetsing aan 'Bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling projecten'.

1.3 Doel van de vormvrije m.e.r.- beoordeling

Het doel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is om te analyseren in hoeverre sprake is van mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen. Als uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat sprake is van mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kan het bevoegd gezag besluiten een m.e.r.-procedure op te starten. Als de milieugevolgen beperkt zijn of hier in het plan goed mee om kan worden gegaan, volstaat deze vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie. De vormvrije m.e.r.- beoordeling is dan afgerond en vormt dan een bijlage bij het ruimtelijk besluit.

1.4 Criteria vormvrije m.e.r.- beoordeling

Er bestaan bepaalde inhoudelijke vereisten voor het toetsen of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. De diepgang bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Wel moet in ieder geval aandacht worden besteed aan de volgende criteria:

1. Een beschrijving van de kenmerken van het plan.

Hierbij wordt ingegaan op de aard en omvang van het plan en eventuele veranderingen die, al dan niet in cumulatie met andere projecten, kunnen optreden.

2. Een beschrijving van de plaats van het plan.

In het plangebied en daarbuiten kunnen gebieden voorkomen die gevoelig zijn voor bepaalde verstoringen. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt aandacht besteed aan de relevante gevoelige gebieden en locaties in de omgeving van het plan. Te denken valt hierbij aan kwetsbare natuurgebieden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, gebieden met bijzondere landschappelijke en/of archeologische en/of cultuurhistorische waarden.

3. Kenmerken van het potentiële effect.

Door de mogelijke verstoringen van het plan in samenhang met de gevoelige gebieden en locaties in de omgeving van het plan te beschouwen zijn de potentiële effecten van het plan te bepalen. Daarbij wordt, waar mogelijk, o.a. ingegaan op het bereik van het effect, de orde van grootte en de complexiteit van het effect, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

1.5 Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling beschrijft de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, waarbij wordt ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie. De potentiële effecten van het plan zijn in hoofdstuk 3 beschreven. Daarbij is voor relevante milieuthema's ingegaan en de effecten die het plan heeft op eventuele gevoelige gebieden in het plangebied en daarbuiten. In hoofdstuk 4 zijn de conclusies van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling benoemd en wordt geadviseerd of een m.e.r.-procedure dient te worden opgestart.

2 De voorgenomen ontwikkeling

2.1 Bestaande situatie

In het plangebied was in het verleden een voetbalvereniging gevestigd. De voetbalclub is verhuisd en sindsdien heeft het terrein braak gelegen.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Zwanensingel. Aan de andere zijde van de Zwanensingel zijn woongebouwen aanwezig van 4 of 5 verdiepingen hoog. Rondom deze appartementen is veel openbaar groen aanwezig. Ten noordoosten van het plangebied zijn recentelijk nieuwe geschakelde woningen gebouwd. Ten oosten van het plangebied is een sportcentrum gevestigd. Ten westen van het plangebied is een kerk aanwezig. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een fietspad in een parkachtige omgeving. Ten zuiden daarvan ligt de rijksweg A20.

2.2 Aard en omvang van de ontwikkeling

Het plan betreft de realisatie van maximaal 168 woningen inclusief bijbehorende voorzieningen zoals een parkeerterrein en groenvoorzieningen. Er is hierbij sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen het plangebied wordt in de benodigde parkeerbehoefte voorzien. De ontwikkeling draagt bij aan de ambitie van de gemeente en de provincie Zuid-Holland om een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving te creëren.

2.3 Gevoelig gebied

Het projectgebied ligt niet in of nabij een gebied dat beschermd is op basis van natuurwaarden. Het dichtstbij gelegen gebied dat deel uitmaakt van Natuurnetwerk Nederland ligt op circa 2,2 kilometer afstand. Vanwege de afstand kunnen effecten als areaalverlies, versnippering, verstoring en verandering van de waterhuishouding van het natuurgebied op voorhand worden uitgesloten.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Oude Maas, ligt op ongeveer 7 kilometer afstand vanaf het plangebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied dat is overbelast met stikstof betreft Westduinpark & Wapendal, op circa 13 kilometer afstand. Om negatieve gevolgen voor het Natura 2000-gebied uit te sluiten is een Acrius-berekening uitgevoerd. Op basis van deze berekening voor de gebruiksfase blijkt dat er geen sprake is van stikstofdeposities op Natura 2000-gebieden die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr. Daarmee zijn negatieve gevolgen uitgesloten.

3 Potentiële effecten

In dit hoofdstuk worden de potentiële effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het milieu beoordeeld. Er wordt specifiek ingegaan op welke belangrijke relevante effecten op het milieu te zijn verwachten, waarbij tevens de omvang en het bereik wordt aangegeven. Ook de waarschijnlijkheid van het effect, de duur, frequentie en onomkeerbaarheid komen aan bod. Wanneer van toepassing, worden de maatregelen in kaart gebracht om het gegeven effect te verminderen en/of neutraliseren.

Omdat het gaat om een beknopte onderbouwing van eventueel verwachte effecten worden de onderliggende wetten en beleidsstukken zoveel mogelijk achterwege gelaten, alleen waar nodig zal hiernaar verwezen worden.

3.1 Archeologie

De gemeente Vlaardingen heeft de archeologische verwachtingswaarden verwerkt in de geldende bestemmingsplannen. Het geldende bestemmingsplan is echter vastgesteld voordat deze waarden hierin zijn verwerkt. Daarom is door Lycens een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd om de archeologische waarden in beeld te brengen. Hieruit blijkt dat voor het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt.

Om eventuele archeologische waarden niet te schaden, is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming voor een hoge archeologische verwachtingswaarde opgenomen. Hierin is bepaald dat het bouwen van hoofdgebouwen, of het bouwen van bijbehorende bouwwerken van meer dan 100 m² pas is toegestaan, nadat middels archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden worden geschaad. Daarmee zijn de archeologische waarden in het plangebied gewaarborgd.

Geconcludeerd wordt dat de archeologische waarden in het plangebied voldoende beschermd zijn, zodat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige effecten heeft op het aspect archeologie.

3.2 Bodem

Om de bodemkwaliteit in het plangebied te onderzoeken, is door Grondslag een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken in de grond hooguit lichte verhogingen zware metalen, PAK en PCB's zijn aangetoond. Daarnaast is in de grond geen asbeset aangetroffen. Daarmee is geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik. Daarnaast zal onderhavige ontwikkeling niet leiden tot activiteiten die vervuiling van de bodem tot gevolg hebben. Voor het aspect bodem zijn potentiële negatieve milieugevolgen dan ook uitgesloten.

3.3 Flora en Fauna

Om inzicht te krijgen in de aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied, is door Lycens een Quicksan Flora & Fauna uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen beschermde plantsoorten in het plangebied aanwezig zijn. Wel is het plangebied een geschikte leefomgeving voor vleermuizen, marterachtigen en de alpenwatersalamander. Ook bevinden zich potentieel jaarrond beschermde nesten van de boomvalk, sperwer, ransuil, bosuil en buizerd.

Er is een nader onderzoek uitgevoerd. Er zijn geen verblijfplaatsen van beschermde diersoorten in het plangebied aanwezig. Wel is het bos ten oosten van het plangebied foerageergebied voor verschillende beschermde diersoorten. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming lijkt niet noodzakelijk.

Daarnaast zijn de bomen in het plangebied in beeld gebracht middels een Bomen Effect Analyse. Hieruit is gebleken dat het plan mogelijke gevolgen heeft voor een aantal bomen in het plangebied. Door het toepassen van de juiste werkinstructies kan onnodige schade aan bomen worden voorkomen. De ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de bomen in het plangebied.

Het plangebied ligt niet in of nabij beschermd natuurgebied. Het Natura 2000-gebied op kortste afstand vanaf het plangebied ligt op circa 7 kilometer afstand. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied dat is overbelast met stikstof betreft Westduinpark & Wapendal, op circa 13 kilometer afstand. Om de gevolgen van de ontwikkeling op Natura 2000-gebieden te onderzoeken, is een Aerius-berekening uitgevoerd. Uit deze Aerius-berekening is gebleken dat in de realisatiefase en in de gebruiksfase geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Daarmee heeft onderhavige ontwikkeling geen gevolgen voor beschermde natuurgebieden.

Er kan geconcludeerd worden dat onderhavig planinitiatief geen nadelige milieugevolgen heeft op beschermde flora en fauna.

3.4 Geluid

In verband met de ligging nabij de rijkswegen A20 en A4, alsmede de Zwanensingel en de Lepelaarsingel, en de nabijheid van Rotterdam The Hague Airport is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai en luchtvaartlawaai. Hieruit is gebleken dat door de rijkswegen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde en van de maximale ontheffingswaarde. De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt maximaal 64 dB. Deze waarde blijft onder de maximale ontheffingswaarde. De gevels waarbij sprake is van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde vanwege wegverkeerslawaai moeten worden uitgevoerd in de vorm van een dove gevel. Door de Zwanensingel is ook sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op een aantal woningen.

Voor de woningen met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde moet een besluit hogere waarde worden genomen. Door het toepassen van aanvullende gevelmaatregelen, kan worden voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit.

Daarnaast voorziet de ontwikkeling niet in een functie die kan leiden tot geluidhinder. Daarom kan geconcludeerd worden dat onderhavig planinitiatief geen nadelige milieugevolgen heeft voor het aspect geluid.

3.5 Luchtkwaliteit

Het planinitiatief valt met de realisatie van maximaal 168 woningen in één van de categorieën die 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet verder te worden getoetst aan de grenswaarden. Op basis van de NSL-monitoringstool kan bovendien vastgesteld worden dat de luchtkwaliteit in de bestaande situatie ook van voldoende kwaliteit is voor de beoogde woonfunctie. Voor het aspect luchtkwaliteit zijn potentiële negatieve milieugevolgen dan ook uitgesloten.

3.6 Externe veiligheid

Het plangebied ligt binnen de contouren van twee buisleidingen en de A20. Daardoor is sprake van een toename van het groepsrisico. De adviezen van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond worden in acht genomen bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Daarnaast wordt niet voorzien in een ontwikkeling met een risico in het kader van externe veiligheid. Daarmee zijn potentiële negatieve milieugevolgen uitgesloten.

3.7 Bedrijven- en milieuzonering

De beoogde ontwikkeling heeft geen beperkende werking op de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende bedrijven en de ontwikkeling van woningen in het plangebied. Ook wordt geen nieuwe functie toegevoegd die leidt tot milieuhinder voor bestaande woningen en andere gevoelige functies in de omgeving. Voor het aspect bedrijven- en milieuzonering zijn potentiële negatieve milieugevolgen dan ook uitgesloten.

3.8 Verkeer en parkeren

Het realiseren van parkeerplaatsen vindt plaats op eigen terrein. Op basis van het beoogde woonprogramma van maximaal 168 woningen geldt een parkeerbehoefte van 243 parkeerplaatsen. In het stedenbouwkundig plan kan voorzien worden in voldoende parkeerplaatsen. Hiermee is ruimte om een eventuele aanpassing in het woonprogramma op te vangen.

De ontwikkeling leidt tot een toename van circa 1143 verkeersbewegingen. Er is geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit door deze toename aan verkeersbewegingen. De verkeersafwikkeling is een nader aandachtspunt, dat in het vervolgproces nader wordt uitgewerkt.

Voor het aspect verkeer & parkeren zijn potentiële negatieve milieugevolgen dan ook uitgesloten.

3.9 Kabels en leidingen

Er liggen in het plangebied een warmtetransportleiding en een aardgastransportleiding. De warmtetransportleiding ligt langs de Zwanensingel. De aardgastransportleiding ligt aan de zuidkant van het plangebied. Op deze leidingen zullen geen woningen worden gebouwd. De dubbelbestemmingen van deze leidingen is overgenomen in het bestemmingsplan, zodat de leiding beschermd blijft. Voor het aspect kabels en leidingen zijn potentiële negatieve milieugevolgen dan ook uitgesloten.

3.10 Water

De herontwikkeling van het plangebied zorgt voor een toename van het verharde wateroppervlak. Op basis van de watersleutel van het hoogheemraadschap Delfland dient binnen het plangebied 3.013 m² aan oppervlaktewater worden toegevoegd. Indien dat niet realistisch is, zal tenminste 1.807,7 m³ aan alternatieve waterberging gerealiseerd moeten worden. De ontwikkeling zal in de gevraagde watercompensatie voorzien.

Voor het aspect water zijn potentiële negatieve milieugevolgen dan ook uitgesloten.

3.11 Duurzaamheid

De ontwikkelingen binnen het plangebied sluiten aan op de duurzaamheidsdoelstellingen waar heel Nederland naar streeft. Nieuwe woningen mogen per 1 juli 2018 niet meer aangesloten worden op het gasnetwerk, maar dienen met een duurzamere en schonere energievoorziening gerealiseerd te worden. Daarnaast wordt in het plangebied veel aandacht besteed aan groenvoorzieningen. Door voldoende duurzaamheidsmaatregelen te treffen worden negatieve gevolgen voor het milieu zoveel als mogelijk beperkt.

3.12 Geur

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven die leiden tot geurhinder. Ook zal met onderhavige ontwikkeling geen nieuwe geurhinder gecreëerd worden voor omliggende woningen. Voor het aspect geur zijn potentiële negatieve milieugevolgen dan ook uitgesloten

4 Conclusie

In voorliggende aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling zijn de potentiële milieu- en omgevingseffecten als gevolg van de realisatie van maximaal 168 woningen in De Parkhoven onderzocht. Met deze aanmeldingsnotitie is de vormvrije m.e.r.-beoordeling doorlopen.

Samenvattend blijkt uit deze aanmeldingsnotitie dat:

- De verharde oppervlakte neemt in de nieuwe planologische situatie aanzienlijk af, door het creëren van een groen woonmilieu verbeterd de waterhuishouding ter plaatse;
- De gronden ter plaatse van de nieuwe woningen van voldoende kwaliteit zijn;
- De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op Natura 2000-gebieden;
- De voorgenomen ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- De voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot geuroverlast;
- De gewenste ontwikkeling passend is binnen de Wet geluidshinder;
- De voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de aanwezige flora & fauna;
- De ontwikkelingen binnen het plangebied vallen niet binnen een risicocontour. Derhalve is er geen plaatsgebonden risico;
- De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de planologisch relevante leiding in het plangebied;
- De ontwikkelingen binnen het plangebied sluiten aan op de duurzaamheidsdoelstellingen;
- Het plangebied heeft geen beperkende werking op de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende bedrijven en de ontwikkeling van woningen in het plangebied;
- De mogelijk toenemende verkeersintensiteit door het bestaande netwerk kan worden opgevangen. De benodigde parkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen kunnen binnen het plangebied gerealiseerd worden;
- In het plangebied worden geen archeologische vondsten verwacht.

Op basis van de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot potentiële nadelige gevolgen. Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een uitgebreidere m.e.r.-procedure.