

Werknummer 623.105.70
Datum 14 december 2023

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	5
4. Conclusie	6
 Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling	 11

1. Beschrijving van het project

De ontwikkeling voorziet in de bouw van tien grondgebonden koopwoningen in het noordoostelijk deel van de kern Made. De woningen vallen in het middeldure (3 stuks) en dure segment (7 stuks) en worden levensloopbestendig gebouwd. De woningen zijn opgezet als een hofje met een groene binnenruimte.



Afbeelding 1: Stedenbouwkundig ontwerp

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

Voor de voorgenomen ontwikkeling dient gemotiveerd te worden of mogelijk sprake is van negatieve effecten op het milieu. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling dient het bevoegd gezag (in dit geval burgemeester en wethouders) de afweging te maken of een m.e.r.-procedure dient te worden gevolgd.

In het Besluit m.e.r. zijn categorieën van gevallen aangegeven die (mogelijk) m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn. Voor de bouw van woningen en commerciële ruimten is dit in het Besluit m.e.r. als volgt geformuleerd:

1. D.11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer betreft.

Het voornemen bestaat uit de realisatie van 10 levensloopbestendige woningen. Deze ontwikkeling wordt niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals voorkomt in de eerste kolom van de D-lijst behorende bij het Besluit m.e.r. (categorie 11.2). De drempelwaarde (kolom 2) wordt niet overschreden.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel deze vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling of MER noodzakelijk.

Omdat het niet de gemeente is die initiatiefnemer is in dit project, is de m.e.r.-beoordeling in de vorm van een aanmeldnotitie opgesteld. Deze aanmeldnotitie moet door de initiatiefnemer worden ingediend bij de gemeente, waarna de gemeente op een zo vroeg mogelijk moment dient te besluiten of wel of niet een formele (uitgebreide) m.e.r.-beoordeling of MER moet worden opgesteld.

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 ontwikkeling bestaat uit de realisatie van tien levensloopbestendige woningen. Het beoogde woningprogramma voor het gebied bestaat uit verschillende grondgebonden woningen in het midden- en duur segment. De beoogde ontwikkeling blijft ruimschoots onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en 100 hectare aaneengesloten gebied.

2. Plaats van het project / activiteit

Het plangebied bevindt zich in het noordoostelijk deel van de kern Made. Ten zuiden ligt de autosnelweg A59 (de Maasroute). In 1997 zijn Made en Drimmelen met Terheijden en Hooge en Lage Zwaluwe samengevoegd tot de nieuwe gemeente Drimmelen. Binnen deze gemeente is Made de grootste kern en fungeert het als hoofdplaats. De begrenzing van het plangebied is weergegeven in afbeelding 3.1.



Afbeelding 3.1: Globale ligging plangebied.

3. Samenhang met andere activiteiten

Er vinden geen (toekomstige) ontwikkelingen plaats die samenhangen met de voorgenomen ontwikkeling.

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 en cultuurhistorie

Archeologie

Voor het ontwikkelgebied Plukmadehof is door Vestigia een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Op basis van het bureauonderzoek kan gesteld worden dat in het plangebied nog archeologische waarden uit het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd aanwezig kunnen zijn. Vervolgens is door middel van een verkennend archeologisch booronderzoek de bodemopbouw en eventuele mate van verstoring in kaart gebracht. De verwachting uit het bureauonderzoek, dat het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde kent voor het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum en een hoge archeologische verwachtingswaarde voor het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd, kan in een groot deel van het plangebied bijgesteld worden naar een lage archeologische verwachtingswaarde. Een klein deel van het centrale deel van het plangebied kan aangemerkt worden met een hoge archeologische verwachtingswaarde voor het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd vanwege de aanwezigheid van een lokale depressie, een voormalig vennetje of drenkkuil.

Op basis van de bevindingen en conclusies uit het bureau- en inventariserend veldonderzoek, heeft de gemeentelijk archeoloog aangegeven dat een proefsleuvenonderzoek gewenst is. Dit onderzoek zal, op basis van een daarvoor opgesteld Programma van Eisen (PvE), nog worden uitgevoerd. Voorafgaand aan aanleg-/bouwwerkzaamheden dient advies te worden aangevraagd bij de regioarcheoloog. Om de uitvoering van dit onderzoek te borgen is in het

plan een dubbelbestemming Archeologie opgenomen. Zodoende worden eventuele nadelige milieugevolgen uitgesloten.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zuid-Holland in de omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aangegeven. Op de Erfgoedkaart van gemeente Drimmelen is het plangebied gelegen binnen de 'Oude dorpskern Made', een gebied van redelijk hoge historisch geografische waarde. De stedenbouwkundige structuur en de diverse linten met bebouwing blijven onveranderd. Voor het overige zijn er geen cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen in de directe omgeving van het plangebied.

Bedrijven en milieuzonering

De voorgenomen ontwikkeling maakt geen nieuwe milieuhinderlijke functies mogelijk. De ontwikkeling leidt dan ook niet tot nadelige effecten op de omgeving wat betreft milieuhinder.

Wel voorziet het bestemmingsplan in nieuwe milieugevoelige functies (woningen). In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele (bedrijfs-)bestemmingen en functies, die potentieel milieuhinder kunnen veroorzaken. Deze worden in de toelichting van het bestemmingsplan nader beschouwd en afgewogen. Hieruit blijkt dat er op het gebied van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan. Ook is op grond van het geldende bestemmingsplan 'Kern Made' wonen ter plaatse van het plangebied al toegestaan, en zijn er reeds woningen op korte afstand van omliggende bedrijven aanwezig. Ter plaatse van de nieuwe woningen is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, en bestaande bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Eventuele nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Bodem

In het kader van het bestemmingsplan is afgewogen of de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde nieuwe functies (woningen). Om de bodemkwaliteit in beeld te brengen heeft ABO Milieuconsult verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Er is een verhoogd gehalte aan cadmium aanwezig in de grond. Dit heeft vermoedelijk te maken met de bijmenging met baksteen in de grond. Ook is er een verhoogd gehalte aan minerale olie, vermoedelijk stookolie, aanwezig in mengmonster M2. De afkomst hiervan is niet bekend. Verder zijn (licht) verhoogde gehalten aan cadmium, minerale olie, PCB's en OCB's in de bovengrond en de licht verhoogde concentraties aan barium en dichlooretheen in het grondwater aanwezig. Deze zijn dermate gering dat de resultaten hiervan geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Eventuele nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Ecologie

Soortenbescherming

De kans bestaat dat in het plangebied beschermde planten- en/of diersoorten voorkomen. In het licht van de voorgekomen ontwikkelingen is daarom onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd. ABO Milieuconsult heeft een ecologische quickscan uitgevoerd. Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onaannemelijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van de in de Wet natuurbescherming soorten. Nadelige effecten op beschermde flora en fauna worden niet verwacht. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

De zorgplicht van de Wet natuurbescherming is altijd van toepassing en wordt in acht genomen. In het onderzoek wordt geadviseerd hoe aan deze zorgplicht invulling kan worden gegeven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet op gronden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN); Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden betreft de Biesbosch. Dit Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 8 km van dit bestemmingsplan. Ook maakt het plangebied geen deel uit van andere beschermde natuurgebieden, zoals beschermd weidevogelgebied of strategische reservering natuur.

Effecten als gevolg van stikstofdepositie kunnen op voorhand niet worden uitgesloten. KuiperCompagnons heeft daarom een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitats van Natura 2000-gebieden in zowel de aanleg als de gebruiksfase van deze nieuwe functies. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot nadelige milieugevolgen als gevolg van dit project.

Externe veiligheid

Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe risicobronnen mogelijk gemaakt. Het plan heeft zodoende geen negatieve effecten op de omgeving ten aanzien van externe veiligheid.

Wel is voorzien in de ontwikkeling van nieuwe kwetsbare objecten, namelijk woningen. In de omgeving van het plangebied zijn er risicobronnen in de omgeving van de locatie aanwezig, te weten:

- Vervoer gevaarlijke stoffen over de A59
- EDL B.V.

Langs vervoersassen van gevaarlijke stoffen is een verantwoordingsgebied aanwezig van 200 meter. Het invloedsgebied van GF3 is 355 meter en het invloedsgebied voor toxische stoffen is 4.000 meter. Het plangebied bevindt zich buiten het verantwoordingsgebied van de A59, maar binnen het invloedsgebied voor toxische stoffen. Er dient daarom een beschrijving te worden gegeven van de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

Op circa 3.600 meter ten noordwesten van het plangebied, op het adres Zeilmakerijweg 1, is het bedrijf EDL B.V. gevestigd. Dit bedrijf betreft een groothandel in chemische grondstoffen en chemicaliën voor industriële toepassing waar afvalactiviteiten van met name vloeibare chemicaliën plaatsvinden. De PR10-6 contour van deze inrichting ligt op een afstand van circa 200 – 250 meter van de grens van de inrichting. Het plangebied ligt buiten deze contour. Het invloedsgebied van deze inrichting reikt tot 3.625 meter buiten de inrichting, waardoor een klein gedeelte van het plangebied hierbinnen ligt. Gezien de afstand van het plangebied tot de inrichting, kan worden aangesloten bij het standaardadvies van de brandweer Midden- en West-Brabant.;

De Omgevingsdienst MWB heeft voor de gemeente Drimmelen een standaard groepsrisicoverantwoording opgesteld. Het standaardadvies van de Veiligheidsregio is hierop afgestemd. In dit standaardadvies is het verantwoorden van het groepsrisico in het kader van de wet en regelgeving zoals beschreven in de genoemde besluiten externe veiligheid opgenomen. Daarnaast heeft Aviv een notitie opgesteld waarin wordt ingegaan op de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van aanwezigen binnen het invloedsgebied van de risicobronnen. Hieronder worden de resultaten beschreven.

Zelfredzaamheid

1. Het belangrijkste handelingsperspectief is vluchten van een incident, indien mogelijk.
2. Voor de (beperkt kwetsbare) objecten in het gebied dienen mogelijkheden te zijn om van de risicobron af te vluchten.

3. Het plangebied dient voldoende mogelijkheden te hebben om te vluchten.
4. Het mechanisch ventilatiesysteem moet een voorziening hebben waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit, die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnen lucht.

Bestrijdbaarheid

Om incidenten te bestrijden moeten de hulpdiensten eerst ter plaatse van het incident komen en eventueel weer snel weggelaten om gewonden naar het ziekenhuis te vervoeren. Dat wil zeggen dat het plangebied bereikbaar is voor minimaal het grootste en zwaarste voertuig: een brandweerauto. Het plangebied dient een goede bereikbaarheid te hebben en de doorstroming van verkeer in de nieuwe situatie dient minstens hetzelfde te blijven als in de bestaande situatie. Er zijn twee toegangswegen tot het plangebied, te weten via de Plukmadestraat en via de Kalverstraat.

Gezien bovenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Het plan leidt niet tot nadelige milieugevolgen als gevolg van het aspect Externe veiligheid.

Geluid (Wet geluidhinder)

Vorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen, welke worden gekenmerkt als geluidsgevoelig object, waardoor akoestisch onderzoek benodigd is.

De ontwikkellocatie is niet gelegen in een zone van de in de Wet geluidhinder gezoneerde wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn wel de omliggende 30 km/u wegen onderzocht. Ook zijn de effecten inzichtelijk gemaakt van de extra verkeersgeneratie die de ontwikkeling genereert op de omliggende bestaande woningen.

In dit kader heeft KuiperCompagnons akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat het verkeer op alle wegen in en rond het plan geen geluidsbelasting veroorzaakt die hoger is dan voorkeursgrenswaarde. Het aspect Geluid leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen als gevolg van dit project.

Luchtkwaliteit

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met het bestemmingsplan 'Plukmadehof, Made' wordt de realisatie van tien grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkeling in het bestemmingsplan is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn daarnaast de concentraties van luchtverontreinigende stoffen in de omgeving van het plangebied bepaald. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden (NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}) niet worden overschreden. Het aspect luchtkwaliteit leidt niet tot belangrijke nadelige milieueffecten.

Verkeer

Voorliggend plan voorziet in 10 levensloopbestendige woningen in de kern Made. De verkeersgeneratie en de parkeerbalans worden volgens de CROW-normering berekend. Deze worden in de toelichting van het bestemmingsplan berekend en getoetst.

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot 78 extra motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag. De ontwikkeling wordt ontsloten via de Kalverstraat. Het verkeer betreft uitsluitend

bestemmingsverkeer van en naar een doodlopend woonhof. Omdat de voorgenomen ontwikkeling slechts betrekking heeft op een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen en de Kalverstraat over voldoende capaciteit beschikt om deze beperkte toename op te vangen, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een onacceptabele verkeerstoename.

De parkeerbehoefte van het plan is berekend op 22 parkeerplaatsen. Daarnaast wordt, aan de Kavlerstraat één parkeerplaats opgeofferd voor de nieuwe ontsluitingsweg. Deze parkeerplaats moet gecompenseerd worden. Daarmee bedraagt de totale parkeeropgave 23 parkeerplaatsen. De volledige parkeerbehoefte wordt opgelost binnen het plangebied. In het stedenbouwkundig plan wordt voorzien in 24 parkeerplaatsen, waarvan 10 parkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

Het aspect Verkeer en parkeren leidt niet tot belangrijke negatieve milieueffecten.

Water

In het kader van de Wro en het Bro wordt een watertoetsproces doorlopen, waarin de verschillende waterthema's worden beschouwd. Het plan voorziet in de bouw van 10 nieuwe woningen op een onverhard perceel. Daarnaast wordt ook de bestaande verharding binnen het plangebied uitgebreid met wegen en parkeerplaats.

De ontwikkeling heeft naar verwachting geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Hemelwater in het plan wordt opgevangen door onder meer infiltratiekratten, grasbetontegels, een wadi en sedumdaken. Er wordt voldaan aan de norm voor waterberging vanuit zowel het hoogheemraadschap als de gemeente (aanvullende waterberging). In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de benodigde waterberging moet worden gerealiseerd en in stand gehouden. Momenteel wordt nog een K-waarde onderzoek en grondmonitoring uitgevoerd, op basis waarvan een waterhuishoudkundig plan wordt opgesteld, op basis waarvan eventuele aanvullende maatregelen worden toegepast. Het Waterschap Brabantse Delta is akkoord met de waterparagraaf. Het aspect Water leidt niet tot belangrijke negatieve milieueffecten.

4. Conclusie

Uit de tabel in bijlage I blijkt dat er sprake is of kan zijn van nadelige milieueffecten. Deze effecten zijn weloverwogen beoordeeld. Waar mogelijk worden maatregelen genomen om deze effecten te beperken. Er kan worden geconstateerd dat de nadelige effecten te reguleren zijn en dat een uitgebreide m.e.r.-beoordeling of het opstellen van een MER in deze niet zinvol en/of noodzakelijk is.

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

Aspect	Nu	Straks	Uitwerking
Archeologie	+	+	Op een klein deel van het plangebied is een hoge archeologische verwachtingswaarde aanwezig en dient vervolgonderzoek uitgevoerd te worden. Aan de hand van een goedgekeurd PVE wordt op dit gedeelte nader proefsleuvenonderzoek uitgevoerd en worden eventuele vondsten veiliggesteld. Er geldt een hoge archeologische waarde.
Bedrijven en milieuzonering	±	+	De voorgenomen ontwikkeling maakt geen nieuwe milieuhinderlijke functies mogelijk. Het plan voldoet daarnaast aan de richtafstanden van nabijgelegen bedrijven. De ontwikkeling leidt dan ook niet tot nadelige effecten op de omgeving wat betreft milieuhinder.
Bodem	±	±	De resultaten uit het bodemonderzoek geven geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Het aspect bodem vormt geen belemmering.
Bezonnig	+	+	Geen belemmerende schaduwwerking door de nieuwbouw.
Brandveiligheid	+	+	Voldoet aan de brandvoorschriften Bouwbesluit.
Cultuurhistorie	0	0	De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op cultuurhistorische waarden in de omgeving.
Duurzaamheid	0	+	Het plan past binnen de nationaal geformuleerde uitgangspunten ten aanzien van duurzaamheid, voldoen aan het Bouwbesluit en de wettelijke BENG-normen, en is in lijn met het Programma Duurzaamheid van de gemeente Drimmelen.
Ecologie	0	±	Nadelige effecten op beschermde flora en fauna worden niet verwacht. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Uit het stikstofdepositieonderzoek is gebleken dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitats van Natura 2000-gebieden in zowel de aanleg als de gebruiksfase van de nieuwe functies.
Energie	0	+	Zie duurzaamheid.
Externe veiligheid	±	±	Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe risicobronnen mogelijk gemaakt. In de paragraaf is daarnaast ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
Geur	0	0	Het plan voorziet niet in nieuwe functies die potentieel geurhinder veroorzaken. Ten aanzien van geurhinder afkomstig van veehouderijen is een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied gewaarborgd. Omgekeerd hindert onderhavig planvoornemen omliggende veehouderijen niet in hun bedrijfsvoering.

Geluid (Wet geluidhinder)	0	±	Uit het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat het verkeer op alle wegen in en rond het plan geen geluidsbelasting veroorzaakt die hoger is dan voorkeursgrenswaarde. Het aspect geluid leidt niet tot belemmeringen voor voorliggend bestemmingsplan.
Gezondheid	0	0	Zie luchtkwaliteit en groen.
Groen	0	+	In het centrum van het plangebied wordt een centrale, openbaar toegankelijke groenvoorziening gecreëerd. Het plan draagt daarmee bij aan de groenstructuur in Made. Plan voldoet aan gemeentelijke groennorm van 50 m ² per woning. Eventuele kap van bomen wordt gecompenseerd.
Klimaatadaptatie	0	0	Zie groen en water.
Landschap	+	+	Zie cultuurhistorie.
Licht	0	0	Lantaarnpalen worden voorzien van duurzame led verlichting en zoveel mogelijk naar beneden gericht.
Luchtkwaliteit	0	0	De ontwikkeling van 10 woningen is op grond van de Regeling NIBM aan te merken als een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.
Mobiliteit	0	±	De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen, waardoor er geen knelpunten in de verkeersafwikkeling ontstaan. De volledige parkeerbehoefte inclusief compensatie van één vervallen parkeerplaats wordt opgelost binnen het plangebied.
Ondergrond	0	0	Blijft ongewijzigd.
Ruimtelijke kwaliteit	0	+	De ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Het plan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Daarnaast wordt het stedenbouwkundig plan zorgvuldig afgestemd op en ingepast in de omgeving.
Sociale veiligheid	0	0	N.v.t.
Straling	0	0	N.v.t.
Trilling	0	0	N.v.t.
Water	-	0	De hoeveelheid watercompensatie is berekend en wordt binnen het plangebied opgelost. Er worden verschillende maatregelen getroffen, zoals het toepassen van halfverhardingen en wadi's. Het waterschap is akkoord met de waterparagraaf. De ontwikkeling leidt niet tot significant negatieve effecten op de waterhuishouding. Er wordt gekeken naar aanvullende maatregelen voor extra berging.
Windhinder	0	0	N.v.t.