

Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Uitbreiding Rijk Zwaan De Lier – locatie Kralingerpad



23 februari 2021

Werknummer	620.104.50
Datum	23 februari 2021
Adviseur	KuiperCompagnons

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

1. Beschrijving van het project

De hoofdlocatie van het groentezaadveredelingsbedrijf Rijk Zwaan is gevestigd aan de Burgemeester Crezéelaan 40 in De Lier, waar 800 medewerkers werken. In overleg met de gemeente en het Hoogheemraadschap van Delfland heeft Rijk Zwaan onlangs een perceel aangekocht direct ten zuidwesten van de bestaande eigendommen aan de Burgemeester Crezéelaan. Op het perceel stond een kassencomplex (reeds gesloopt). Rijk Zwaan wil hier haar bedrijfsbebouwing (inclusief bedrijfsgebonden kantoren) uitbreiden. De bestaande watergang langs het pad Kralingerpad (dat loopt ten westen van het nieuwe eigendom) wordt daarbij verbreed (van 2 naar 12 m), zodat de bestaande wateroverlast in de kern De Lier fors wordt teruggebracht.

Om de gewenste ontwikkeling van het perceel in juridisch-planologische zin mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan dient gepaard te gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin diverse (milieu)aspecten worden afgewogen.

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 bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing (inclusief bedrijfsgebonden kantoren) kan aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject en komt voor in de eerste kolom van de D-lijst horende 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, moet de m.e.r.-beoordeling in de vorm van een aanmeldnotitie worden gegoten. Deze aanmeldnotitie moet door de initiatiefnemer – Rijk Zwaan – worden ingediend bij de gemeente en de gemeente dient op een zo vroeg mogelijk moment te besluiten over 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 voorgenomen ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van de hoofdlocatie van Rijk Zwaan. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 5,6 ha en een bouwcontour van ca. 3,1 ha voor

bedrijfsgebouwen. De beoogde ontwikkeling blijft zeer ruim onder de drempelwaarde van 200.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte en 100 hectare aaneengesloten gebied.

2. Plaats van het project / activiteit

Het plangebied ligt op het perceel tussen de Algemene Begraafplaats De Lier, het Kralingerpad en de hoofdlocatie van Rijk Zwaan. Afbeelding 3.1 geeft de ligging en begrenzing van het plangebied weer.



Afbeelding 3.1: globale begrenzing plangebied

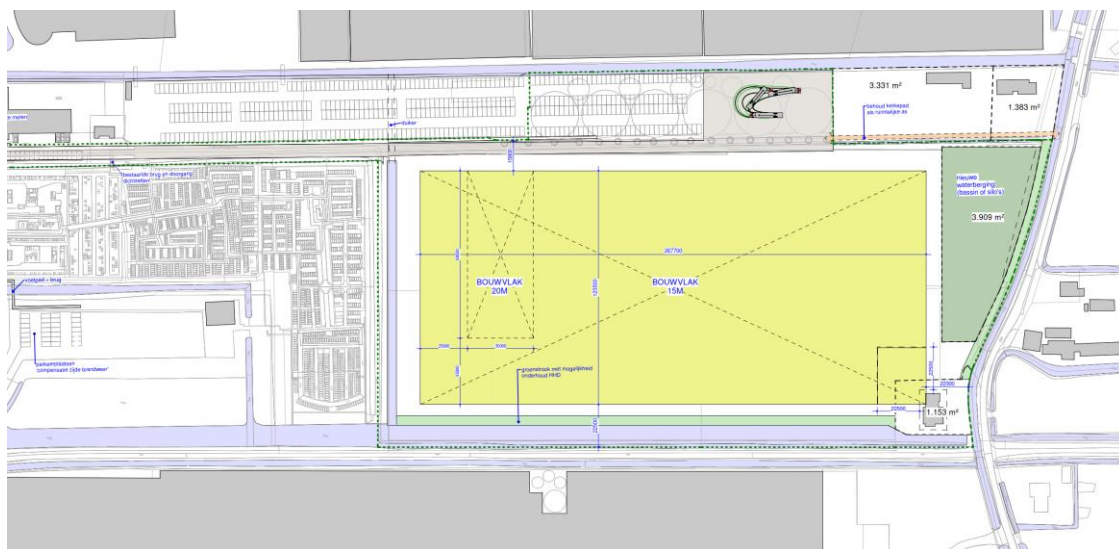
3. Samenhang met andere activiteiten

Het plangebied ligt op het perceel tussen de Algemene Begraafplaats De Lier, het Kralingerpad en de hoofdlocatie van Rijk Zwaan (zie afbeelding 3.1) en heeft een oppervlakte van ca. 5,6 ha. In de eindsituatie heeft het plangebied een bouwcontour van ca. 3,1 ha voor een bedrijfsgebouw en een bedrijfsgebonden kantoorgebouw (inclusief ontmoetingsruimtes) met een maximale bouwhoogte van 15 m en 20 m. Rijk Zwaan wil gefaseerd uitbreiden en binnen de bouwcontour een optimale gebouwstructuur realiseren. De bouwhoogte blijft onder de maximaal toegestane hoogte van 20 m bij dubbel ruimtegebruik en past bij de huidige bouwhoogte van Rijk Zwaan. In het nieuwe gebouw worden zaden bewerkt, opgeslagen en gedistribueerd. Tevens vindt de extractie van vruchten plaats. De overige ruimte wordt ingericht voor verbreding van de toegang, interne infrastructuur (logistiek), parkeren, watersilo's, erf, groen, zichtbaar Kerkepad, bedrijfswoning en verbetering van de waterhuishouding.

Aan de zijde grenzend aan de begraafplaats ligt de zone voor bedrijfsgebonden kantoren in vier bouwlagen met een open ruimte voor parkeren, groen en water, waardoor de ruimte en rust rondom de begraafplaats behouden blijven. Het kantoorgebouw heeft een representatieve functie. Het bedrijfsgebouw sluit aan op de kantoren en heeft de structuur en uitstraling van het huidige ZTC op de hoofdlocatie. Voor een optimale ruimte benutting wordt het bedrijfsgebouw in twee lagen uitgevoerd.

Bij de bouw wordt er naar gestreefd om (bouw)verkeer zoveel mogelijk via de toegangsweg Burgemeester Crezéelaan, tussen de brandweer en de begraafplaats, te laten plaatsvinden. Hiermee wordt hinder voor de omwonenden langs de Burgerdijkseweg zoveel mogelijk voorkomen. Tevens zijn hieronder (onder punt 4) meerdere omgevingsaspecten beoordeeld en/of onderzocht. De omwonenden zijn geïnformeerd over het plan en worden ook geïnformeerd over de werkzaamheden. De gebouwen worden duurzaam en energiezuinig ontworpen. Dit wordt in een later stadium uitgewerkt. De ontwikkeling zal in ieder geval voldoen aan de wettelijke vereisten.

Voor de invulling van het nieuwe eigendom is in een vlekkenplan opgesteld (zie afbeelding 3.2).



Afbeelding 3.2: toekomstige ruimtelijke en functionele structuur (Roos en Ros architecten)

De provincie hanteert de zogenaamde 'duurzame verstedelijkingsladder'. Dit houdt in dat, als de regionale behoefte aan de voorgenomen verstedelijking is aangetoond, bij voorkeur de volgende volgorde wordt gehanteerd. Eerst wordt gekeken naar de mogelijkheden voor herstructurering of transformatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Voorts naar locaties die passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer. Doordat de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' behouden blijft, is de ontwikkeling niet aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' waardoor een ladderonderbouwing niet benodigd is. Daarbij bestaat de voorgenomen ontwikkeling uit een specifieke behoefte tot uitbreiding van het bedrijf.

Gelet op het voorgaande wordt de geplande ontwikkeling passend geacht binnen de kaders van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

4. Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen

Voor de beoogde ontwikkeling zijn in het kader van het bestemmingplan meerdere omgevingsaspecten beoordeeld en/of onderzocht. De tabel opgenomen als bijlage I bij deze notitie geeft een samenvatting van deze afweging. Aspecten waar (mogelijk) nadelige effecten optreden zijn hieronder nader uitgewerkt. Op een aantal aspecten is juist sprake van positieve effecten.

Archeologie

Als eerste stap in het archeologisch onderzoeksproces is het uitvoeren van een vooronderzoek waaruit is gebleken dat in het onderzoeksgebied restanten aanwezig kunnen zijn uit de IJzertijd, Romeinse tijd en / of Vroege-Middeleeuwen vanaf de top van de Gantel Laag. Daarop is vervolgonderzoek geadviseerd, welk advies door het bevoegd gezag is overgenomen. Het vervolgonderzoek is uitgevoerd. Uit het vervolgonderzoek blijkt dat het plangebied vrijgegeven kan worden. Nader onderzoek is niet nodig. De onderzoeken zijn door de gemeente beoordeeld en akkoord bevonden.

Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart zijn binnen het plangebied geen monumenten aanwezig. Er ligt wel een historische landschappelijke lijn met een hoge waarde aanwezig langs de Kralingerpad. Direct langs deze lijn ligt een watergang waaraan een kassencomplex stond (reeds gesloopt). De watergang wordt van 2 meter naar 12 meter verbreed. Tevens worden de watergangen voorzien van een groenstrook van 5 meter. Door de waterverbredingen ontstaat een meer open ruimte met zichtlijnen en groene structuur ten opzichte van het bestaande glastuinbouwbedrijf. Zo wordt er langs de historische landschappelijke lijn een open karakter gecreëerd waardoor de historisch landschappelijke lijn gewaarborgd is.

Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied zijn, naast woningen, verschillende bedrijven/inrichtingen aanwezig en/of bestemd in het vigerende bestemmingsplan. Onderzocht is of de voorgenomen ontwikkeling geen (extra) belemmeringen veroorzaakt voor de bestaande functies in de omgeving. Het gebied is aan te merken als een 'gemengd gebied'.

De meeste omliggende woonbestemmingen liggen buiten de richtafstand van de toekomstige bedrijvigheid. Hiermee is ter plaatse van deze woonbestemmingen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alleen de woonbestemming behorend bij de woning aan de Burgerdijkseweg 7 ligt binnen de richtafstand. In de bestemmingsplannen (vigerend en ontwerpbestemmingsplan) is een regeling opgenomen dat hoofdgebouwen niet binnen 12,5 meter van de perceelsgrens mogen worden gerealiseerd. Gezien de huidige invulling van het woonperceel en de maximale inhoud van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, is het zeer onaannemelijk dat binnen de richtafstand dergelijk bebouwing wordt gerealiseerd. Hierbij wordt opgemerkt dat een gedeelte van de bestaande erfbebouwing binnen de richtafstand van de bestaande bedrijfsbestemming is gelegen. Hiermee bestaat ook ter plaatse van de het woonperceel aan de Burgerdijkseweg 7 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en is ter plaatse van deze woning geen sprake van een verslechtering.

Ecologie - soortenbescherming

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, grondgebonden zoogdieren, vogels en vleermuizen. Er is een ecologische quickscan uitgevoerd. Hieruit kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.
- In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen in bebouwing (Burgerdijkseweg 5b). Deze woning blijft behouden waardoor eventuele verblijvende vleermuizen onverstoorde blijven.
- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Buizerd), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel

vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Er worden gezien bovenstaande conclusies geen negatieve effecten verwacht door de voorgenomen ontwikkeling.

Ecologie – gebiedsbescherming (stikstof)

In een uitgevoerd stikstofonderzoek is de stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase voor de bouw en het gebruik van de locatie “Kralingerpad” beschouwd. Beoordeeld is of sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats gelegen binnen Natura 2000-gebieden.

Uit het onderzoek wordt voor de aanlegfase geconcludeerd dat met de inzet van nieuw, modern materiaal de werkzaamheden redelijkerwijs uitvoerbaar zijn, maar dat om volledig uit te sluiten dat er geen negatieve effecten optreden in de toekomst een meer gedetailleerde berekening noodzakelijk is ten tijde van de vergunningverlening als meer concrete informatie over de bouwwerkzaamheden beschikbaar is.

Uit dit onderzoek wordt voor de gebruiksfase geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door de aanleg en het gebruik van de locatie “Kralingerpad”. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit project.

Externe veiligheid

Het plangebied ligt buiten het verantwoordingsgebied, maar wel binnen het invloedsgebied voor toxische stoffen die over de N223 en A20 vervoerd worden. Een motivering zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid is daarom noodzakelijk.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Het maatgevende scenario is een BLEVE, een plasbrand of een toxische wolk.

De maximale druk en temperatuur worden in dit scenario niet bereikt. De hittestraling van een BLEVE is kort en hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken. Ontvluchting in het geval van een BLEVE is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen. In het plangebied worden geen functies mogelijk gemaakt voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals ouderen of gehandicapten.

Zowel de huidige als de geplande bebouwing in het plangebied bevindt zich buiten de directe zone van de plasbrand. De aanwezigen in de gebouwen zouden bij een incident het gebouw aan de zuidzijde moeten verlaten, om vervolgens via de interne wegen op het bedrijventerrein op de Burgerdijksweg uit te komen.

Tegen de toxische effecten kunnen aanwezigen het beste binnen in gebouwen schuilen.

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. Het plan wordt ontsloten via de rotonde en de ventweg langs de Burgemeester Crezéelaan. De in- en uitrit van het plan sluit aan op de bestaande ontsluiting van het huidige parkeerterrein van Rijk Zwaan. Deze toegang zal worden aangepast door het verplaatsen van de parkeerplaatsen op de toegangsweg, zodat vrachtwagens elkaar goed kunnen passeren. De wegenstructuur binnen het plangebied dient te voldoen aan de door de brandweer gestelde minimumeisen betreffende uitvoering en inrichting.

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

Risicocommunicatie naar de toekomstige werknemers / gebruikers van de gebouwen is tevens belangrijk. Bij indiensttreding kunnen 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.

Geluid (Wet geluidhinder)

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het bestemmingsplan "Kralingerpad". In het onderzoek is de verandering van de akoestische situatie bij de woningen in de omgeving van de uitbreiding van Rijk Zwaan beoordeeld. Beoordeeld is of de toename van de verkeersbewegingen op de openbare weg een significante toename van de geluidsbelasting veroorzaakt. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een significante toename van de geluidsbelasting ter plaatse van bestaande woningen aan weerszijden van de Burgemeester Crezéelaan, zodat het aspect geluid geen belemmeringen veroorzaakt voor de ontwikkelingen in het bestemmingsplan.

Luchtkwaliteit

Op basis van de toename van de verkeersaantrekkende werking is met de NIBM-tool de toename van de jaargemiddelde concentraties van de luchtverontreinigende stoffen NO₂ en PM₁₀ berekend. Daaruit komt naar voren of de ontwikkeling als NIBM is aan te merken. Daarnaast blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ruimschoots onder de normen van de jaargemiddelde concentraties van 40 µg/m³ (NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (PM_{2,5}) blijven. Het aspect luchtkwaliteit veroorzaakt geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het bestemmingsplan.

Mobiliteit

De voorgenomen ontwikkeling is in 2040 compleet. Dan genereert de voorgenomen ontwikkeling 464 bewegingen van lichte motorvoertuigen en 50 bewegingen van zware motorvoertuigen. De totale 514 (464+50) verkeersbewegingen per etmaal die de voorgenomen ontwikkeling genereert is slechts een klein percentage (6,9%) van gemiddeld 7500 verkeersbewegingen in één rijrichting per etmaal op de Burgemeester Crezéelaan. Afgaande op de huidige verkeersbewegingen en cijfers levert de toevoeging van bewegingen geen problemen op voor het verkeer op de Burg. Crezéelaan en de ventweg. De bestaande toegang wordt verbreed, zodat vrachtwagens elkaar goed kunnen passeren en er een veilige toegang ontstaat naar het parkeerterrein en plangebied.

Uit een berekening van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen en aantal nieuw te realiseren parkeerplaatsen blijkt dat de planontwikkeling tot 2030 en tot 2040 geen extra parkeerdruk oplevert.

Water

Het plangebied bestond geheel uit kassen en was dus geheel verhard. Planologisch mag het gehele plangebied dan ook verhard worden c.q. blijven. Inmiddels zijn deze kassen gesloopt. Op dit gebied worden bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Om de watercompensatie te berekenen is de watersleutel van het hoogheemraadschap van Delfland ingevuld. Hieruit blijkt dat er 1.240 m² extra te realiseren water nodig is en dat er, samen met het huidige aanwezige water (2.306 m²), binnen het plangebied 3.546 m² water aanwezig moet zijn.

De bestaande waterproblematiek wordt in het gebied door dit plan aangepakt. De watergang langs het Kralingerpad wordt verbreed van ca. 2 m naar 12 m. De watergang langs de begraafplaats van 3 meter breed wordt gedempt en er wordt een nieuw watergang van 5 meter breed aangelegd. Naast dat hierdoor wordt voldaan aan de waterbergingseis, is dit ook een

langgekoesterde wens van het hoogheemraadschap wat leidt tot een forse verbetering van de waterhuishouding in de bredere omgeving.

De watergang langs het Perdiksepad wordt gedempt, uitgezonderd het deel langs de woning Burgerdijkseweg 7. Dit deel van de watergang blijft behouden, zodat er geen invloed is van dempingen op de woning.

In totaal wordt 1.702 m² water gedempt en 4.552 m² nieuw water gegraven. Er wordt dus voldaan aan de waterbergingseis.

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	+	±	Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Westland blijkt dat het plangebied ligt in zone II. Hierbij hoort een vrijstellingsgrens van 250 m ² en 0,5 m -mv. Onderzoek is uitgevoerd.
Bedrijven en milieuzonering	0	±	Onderzocht is of de voorgenomen ontwikkeling geen (extra) belemmeringen veroorzaakt voor de bestaande functies in de omgeving. Er worden middels dit plan geen gevoelige functies mogelijk gemaakt.
Bodem	+	+	Uit verkennend bodemonderzoek is gebleken dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren bestaan voor voorgenomen ontwikkeling.
Bezonning	+	+	Geen tot beperkte schaduwwerking door de nieuwbouw.
Brandveiligheid	+	+	Voldoet aan de brandvoorschriften Bouwbesluit.
Cultuurhistorie	+	±	Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart zijn binnen het plangebied geen monumenten aanwezig. Er ligt wel een historisch landschappelijke lijn met een hoge waarde aanwezig langs de Kralingerpad.
Duurzaamheid	0	+	Bij het plan wordt waar mogelijk ingezet op een zo duurzaam mogelijk gebouw. De ontwikkeling zal in ieder geval voldoen aan de wettelijke vereisten.
Ecologie	0	±	De kans bestaat dat in het plangebied beschermde planten- en / of diersoorten voorkomen. Er is een quickscan en een stikstofonderzoek uitgevoerd.
Economie	0	+	Tussen de ontwikkelaar en de gemeente wordt een koop-realisatieovereenkomst gesloten.
Energie	0	+	Zie duurzaamheid
Externe veiligheid	0	±	Het plangebied ligt buiten het verantwoordingsgebied, maar wel binnen het invloedsgebied voor toxische stoffen die over de N223 en A20 vervoerd worden. Er is onderzoek uitgevoerd.
Geur	0	0	N.v.t.
Geluid (Wet geluidhinder)	0	±	Onderzoek is uitgevoerd naar de verandering van de akoestische situatie bij de woningen in de omgeving van de uitbreiding van Rijk Zwaan.
Gezondheid	0	0	Zie luchtkwaliteit en groen
Groen	0	+	Het plangebied is compleet verhard bebouwd. Er wordt een smalle groene strook langs de watergang gerealiseerd.
Klimaatadaptatie	0	0	Zie groen en water
Landschap	+	+	Zie cultuurhistorie
Licht	0	0	N.v.t.
Luchtkwaliteit	0	0	De ontwikkeling is aan te merken als een ontwikkeling die past binnen de term 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.
Mobiliteit	0	0	Afgaande op de huidige verkeersbewegingen en cijfers levert de toevoeging van bewegingen geen problemen op voor het verkeer op de Burg. Crezélaan en de ventweg. De bestaande toegang wordt verbreed, zodat

			vrachtwagens elkaar goed kunnen passeren en er een veilige toegang ontstaat naar het parkeerterrein en plangebied.
Ondergrond	0	0	Blijft ongewijzigd
Ruimtelijke kwaliteit	0	+	De oude kassen zijn gesloopt. Hiervoor komt een nieuw bedrijfsgebouw voor terug.
Sociale veiligheid	0	0	N.v.t.
Straling	0	0	N.v.t.
Trilling	0	0	N.v.t.
Water	0	+	Watercompensatie is niet benodigd. Toch wordt de waterproblematiek door dit plan verbeterd door watergangen te verleggen en te verbreden.
Windhinder	0	0	N.v.t.