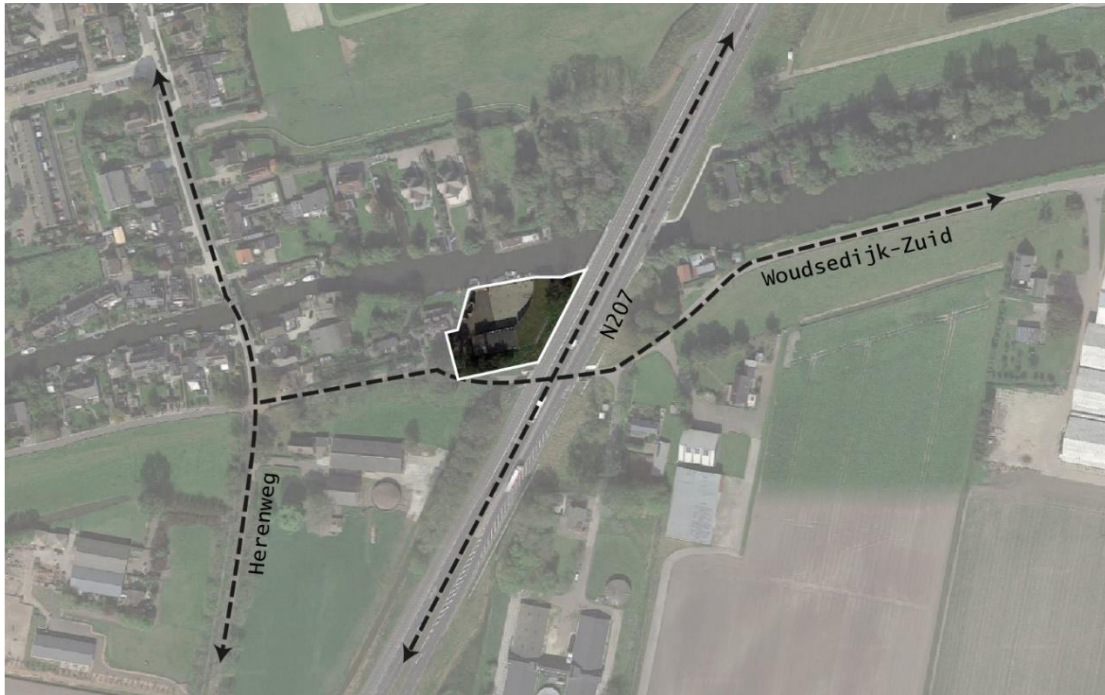


Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Bestemmingsplan 'Woudsedijk-Zuid 22'



November 2023

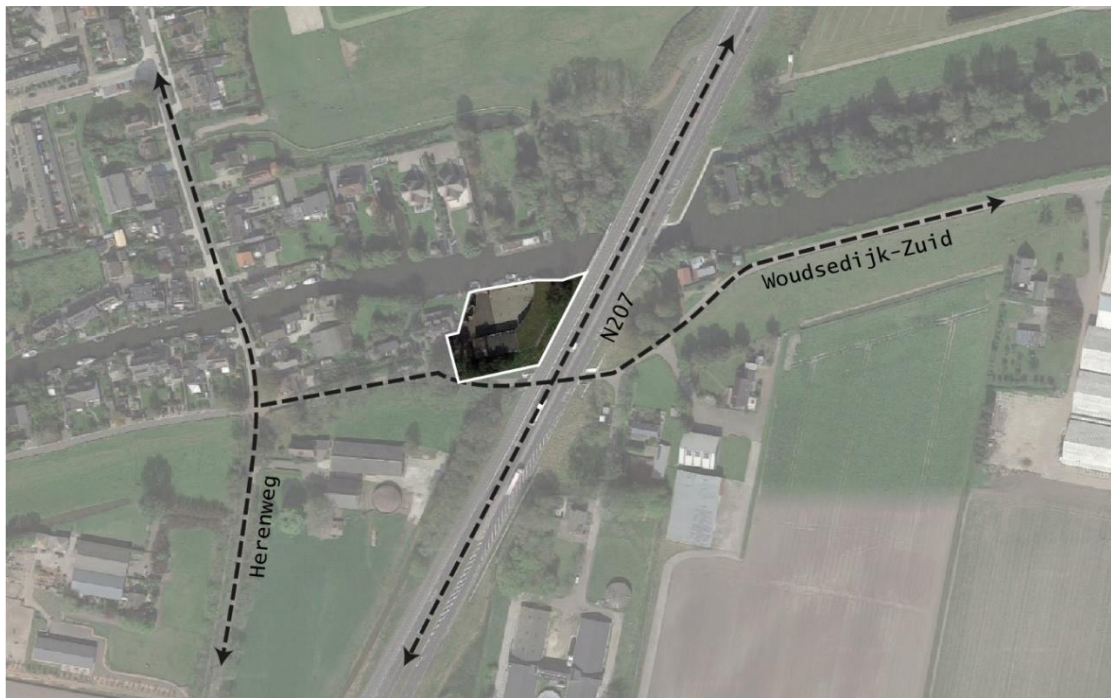
Werknummer	621.143.20
Datum	November 2023
Adviseur	KuiperCompagnons

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?	5
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	7

1. Inleiding

De initiatiefnemer heeft het voornemen 32 sociale huurappartementen voor lokale, werkende jongeren te realiseren ter plaatse van het perceel aan de Woudsedijk-Zuid 22, te Rijnsaterwoude. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een bedrijvenlocatie, bestaande uit een bedrijfspand en opslag. In de nieuwe situatie wordt de bestaande bebouwing gesloopt en vervangen door 32 huurwoningen verdeeld over vier appartementengebouwen.



Afbeelding 1.1: plangebied bestemmingsplan



Afbeelding 1.2: Stedenbouwkundig ontwerp

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

Voor de voorgenomen ontwikkeling dient gemotiveerd te worden of sprake is van negatieve effecten op het milieu. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling dient een m.e.r.-procedure, een m.e.r.-beoordelingsprocedure of een vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure uitgevoerd te worden. Deze omvang van een ontwikkeling staat beschreven in het Besluit m.e.r. in bijlage C en D, onder de kolom 'drempelwaarde'.

Voor het bestemmingsplan 'Woudsedijk-Zuid' is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.- (beoordelings-)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.- (beoordelings-)plichtig is:

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 plangebied kent een oppervlak van circa 1.850 m². Met de voorgenomen ontwikkeling worden maximaal 32 nieuwe woningen gerealiseerd. De ontwikkeling blijft zodoende qua omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. Het plan is daarom niet plan-m.e.r.-plichtig.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter 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 een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

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

Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

1. Kenmerken project / activiteit

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van in totaal 32 appartementen, bestaande uit een combinatie van studio's en appartementen in verschillende typen. Er zijn studio's voorzien met een oppervlakte tot 35 m² go (type A), en studio's/appartementen tot 50 m² go (type B en C). De ontwikkeling blijft zodoende ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen.

2. Plaats van het project / activiteit

Het plangebied is gelegen aan de Woudsedijk-Zuid. Het plangebied hoort bij de kern Woubrugge en ligt ten zuidoosten van de kern Rijsaterwoude. Het perceel is circa 1.850 m² groot.

Het plangebied wordt grofweg begrensd door:

- Een watergang aan de noordzijde;
- de N207 in het oosten;
- bestaande woonbebouwing aan de westzijde;
- de Woudsedijk-Zuid aan de zuidzijde.

Rondom het plangebied liggen diverse Natura 2000-gebieden. Het meest nabij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is Kennemerland-Zuid op een afstand van minimaal 12 km. Andere stikstofgevoelige natuurgebieden die op vrijwel dezelfde afstand zijn gelegen betreffen Nieuwkoopse Plassen & De Haeck en Meijendel & Berkheide op een afstand van respectievelijk 13 en 14 km. Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of een ander beschermd natuurgebied.

3. Samenhang met andere activiteiten

De ontwikkeling van het perceel aan de Woudsedijk-Zuid is een op zichzelf staand project, en kent geen samenhang met andere ontwikkelingen of activiteiten.

4. Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen

Voor de beoogde ontwikkeling zijn in het kader van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan reeds meerdere omgevingsaspecten beoordeeld en/of onderzocht. De tabel opgenomen als bijlage I bij deze notitie geeft een samenvatting van de afweging per aspect. . De geïnventariseerde effecten maken het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

4. Conclusie

Uit de afweging van deze verschillende aspecten in bijlage I en de daarbij uitgevoerde onderzoeken blijkt dat als gevolg van de ontwikkeling geen significant nadelige milieueffecten optreden. Deze effecten zijn weloverwogen beoordeeld. Nadelige effecten die eventueel en hooguit in beperkte mate optreden zijn te compenseren, en er is mogelijk ook sprake van positieve effecten. Maatregelen zullen worden uitgevoerd om negatieve effecten te beperken en positieve effecten te stimuleren. De geïnventariseerde effecten maken het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling niet benodigd.

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

Afweging relevante milieuaspecten			
Aspect	Nu	Straks	Uitwerking
Archeologie	+	+	In het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude' kent het gebied de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3'. Hierbij geldt een vrijstellingsgrens van 2500 m2 en 30 -mv. Gezien de voorgenomen ontwikkeling deze grens niet overschrijdt is onderzoek niet benodigd. Voor het aspect archeologie worden dan ook geen belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu verwacht en het uitvoeren van een MER is niet noodzakelijk.
Bedrijven en milieuzonering	±	±	In de omgeving van het plangebied zijn, naast (bedrijfs-)woningen, verschillende agrarische en recreatieve bestemmingen aanwezig in het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is het plangebied gelegen naast de ontsluitingsweg N207. Om deze reden is het gebiedstype aan te merken als 'gemengd'. Ten noordwesten en ten westen van het plangebied zijn diverse woningen gelegen. Deze woningen vormen geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling. Ten oosten van het plangebied ligt de N207 en aan de andere zijde zijn ook diverse woningen gelegen. Ten noorden van het plangebied ligt ten slotte nog een perceel met de bestemming 'Recreatie'. Op een afstand van circa 7 meter zijn aan de westkant reeds woningen gelegen. Deze woningen kunnen redelijkerwijs als maatgevend worden beschouwd. Het plangebied ligt op veel grotere afstand (circa 20 meter) van deze bestemming. Daarnaast liggen de nieuw te realiseren woningen op nog ruimere afstand. Deze recreatieve bestemming leidt dan ook niet tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. In omgeving van het plangebied zijn een aantal veehouderijen gevestigd. Hiervoor is door De Roever Omgevingsadvies een onderzoek naar geurhinder uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 9 bij deze toelichting. Hieruit blijkt dat: - wordt voldaan aan de afstandseisen - de voorgrondbelasting op zijn hoogst 11,8 ouE/m3 bedraagt; - de achtergrondbelasting niet maatgevend is voor het woon- en leefklimaat, maar de voorgrondbelasting.

			De hoogst berekende voorgrondbelasting bedraagt 11,8 ouE/m³. De geurnorm voor geurgevoelige objecten binnen het plangebied bedraagt 2,0 ouE/m³. Aan deze geurnorm wordt niet voldaan. Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer de (op basis van de Wet geurhinder en veehouderij dan wel een geurverordening geldende) geurnorm wordt overschreden, dit niet per definitie inhoudt dat sprake is van een onaanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Het bevoegd gezag beslist of deze waarde voor de voorbelasting aanvaardbaar is voor deze situatie. Hierbij kan het bevoegd gezag betrekken dat: - de geurbelasting niet verder toe kan nemen omdat sprake is van een overbelaste situatie; - wordt voldaan aan de afstandseisen; - er geen significante invloed is vanwege andere veehouderijen in de omgeving; - de toekomstige bewoners geursituatie kunnen meewegen in hun overweging zich ter plaatse te vestigen (met als voorwaarde dat de mogelijke toekomstige bewoners vooraf over de geursituatie geïnformeerd worden). Gezien het voorgaande vormen bedrijven en veehouderijen in de omgeving geen belemmering voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen in het plangebied. Omdat er reeds geurgevoelige objecten op kleinere afstand van de veehouderijen in de omgeving aanwezig zijn, worden deze veehouderijen niet beperkt in hun mogelijkheden en worden de belangen van deze veehouderijen niet geschaad. In de omgeving zijn reeds woningen aanwezig de min of meer net zo maatgevend voor de bedrijven als de nieuwe appartementen. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van de ontwikkeling en gezien de kenmerken van het potentiële effect is het uitvoeren van een MER niet noodzakelijk.
Bodem	±	±	In opdracht van de provincie Zuid-Holland, Dienst Beheer Infrastructuur, heeft Geofoxx in december 2020, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Woudsedijk Zuid 22 te Woubrugge. De omgevingsdienst West-Holland heeft echter geconcludeerd dat dit onderzoek met een ander doel is opgesteld, namelijk de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten, en dat het rapport niet zondermeer bruikbaar is voor de woningbouwontwikkelingen op de locatie. In dit kader heeft Terra Milieu het bestaande bodemonderzoek geactualiseerd en toegespitst op de nieuwe bestemming van woningbouw. De belangrijkste resultaten uit het onderzoek worden hieronder beknopt omschreven. Op de locatie zijn verontreinigingen van PAK, cyanide en chloride aanwezig. De verontreinigingen zijn grotendeels afgedekt met

			een duurzame, aaneengesloten afdeklaag. De PAK verontreiniging in concentraties boven de tussenwaarde is in 2021 grotendeels over het gehele terrein aangetroffen. Er is sprake van een heterogene aanwezige verontreiniging. Aangezien de omvang van de verontreinigingen grotendeels zijn vastgelegd heeft het uitvoeren van aanvullende bodemonderzoeken géén meerwaarde. Voorafgaand aan de nieuwbouw zal de duurzame afdeklaag (deels) moeten worden verwijderd of worden veranderd. Voorafgaande aan de nieuwbouw zal daarom een saneringsplan of een nieuwe BUS-melding moeten worden gedaan. Hierbij zullen ook de matige verontreinigingen op het noordoostelijke en het noordwestelijke deel van de ontwikkelingslocatie moeten worden meegenomen. De eventuele saneringskosten zullen volledig worden gedekt door de initiatiefnemer. Het aspect bodem vormt hiermee geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.
Bezonnig	±	±	In het ontwerp van de appartementengebouwen is rekening gehouden met het aspect bezonnig en daglichttoetreding. Tussen de nieuwe bouwvolumes onderling en ten opzichte van bestaande bebouwing is sprake van voldoende afstand. De ontwikkeling leidt niet tot belangrijke negatieve milieueffecten op het gebied van bezonnig, binnen het plangebied en in de omgeving. Gezien de kenmerken van het potentiële effect is het uitvoeren van een MER niet noodzakelijk.
Brandveiligheid	+	+	Er wordt voldaan aan de brandvoorschriften uit het Bouwbesluit. Daarmee is de bescherming van mensen binnen het plangebied gewaarborgd. De ontwikkeling heeft geen invloed op de brandveiligheid buiten het plangebied. Gezien de kenmerken van het potentiële effect is het uitvoeren van een MER niet noodzakelijk.
Cultuurhistorie	±	±	Op grond van de cultuurhistorische hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland zijn er in het voorliggende plangebied en de directe omgeving geen cultuurhistorische waardevolle objecten of structuren aanwezig. De ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op cultuurhistorische waarden. Gezien de kenmerken van het potentiële effect is het uitvoeren van een MER niet noodzakelijk.
Duurzaamheid	±	±	Met de nieuwe appartementengebouwen wordt in ieder geval toepassing gegeven aan de wettelijke vereisten op het gebied van duurzaamheid, klimaat en energie. Zo worden de woningen gasloos gebouwd, en wordt voldaan aan de BENG-eisen. Waar nodig en mogelijk wordt in het ontwerp van de nieuwe bebouwing en buitenruimte rekening gehouden met een klimaatadaptieve inrichting.

			De ruimte rondom en tussen de bebouwing wordt voorzien van groen en water, wat kan zorgen voor verkoeling c.q. het tegengaan van hittestress. Het realiseren van extra oppervlaktewater (uitbreiding van de bestaande watergang) en onverharde oppervlakten (waaronder mogelijk parkeerplaatsen in halfverharding) zorgt voor de opvang en afvoer van hemelwater. Met het oog op klimaatadaptatie wordt daarmee in ieder geval voorzien in voldoende waterberging, waarmee negatieve effecten door overvloedige neerslag (wateroverlast) in het plangebied en de omgeving worden ondervangen. Hiermee is voldoende gewaarborgd dat geen belangrijke negatieve milieueffecten optreden ten gevolge van de ontwikkeling. Gezien de kenmerken van het potentiële effect is het uitvoeren van een MER niet noodzakelijk.
Ecologie	±	-	Door onderzoeksbureau Van der Goes en Groot is een ecologische quickscan uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat er verblijvende vleermuizen in het plangebied kunnen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk. Uit dit onderzoek blijkt dat vanwege het ontbreken van verblijfplaatsen van vleermuizen en/of andere beschermde gebruiksfuncties die in betekenende mate worden aangetast, het niet nodig is om ontheffing aan te vragen in het kader van Wnb. Het plangebied maakt geen onderdeel uit en ligt niet in de nabijheid van een Natura 2000-gebied. Ook ligt het niet op gronden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er gaat dan ook geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren. Het gebied maakt ook geen deel uit van een ander beschermd natuurgebied. Wel liggen rondom het plangebied diverse Natura 2000-gebieden. Het meest nabij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is Kennemerland-Zuid op een afstand van minimaal 12 km. Andere stikstofgevoelige natuurgebieden die op vrijwel dezelfde afstand zijn gelegen betreffen Nieuwkoopse Plassen & De Haeck en Meijendel & Berkheide op een afstand van respectievelijk 13 en 14 km. Voor het voorliggende plan heeft KuiperCompagnons een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden in zowel de aanleg- als de gebruiksfase van deze nieuwe woningen.

			Dit betekent dat significant negatieve effecten op de bescherming van soorten en op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot nadelige effecten voor het milieu. Het uitvoeren van een MER is dan ook niet noodzakelijk.
Energie	±	±	Zie onder 'Duurzaamheid'.
Externe veiligheid	±	±	Externe veiligheid gaat over de invloed van het transport of opslag van gevaarlijke stoffen op de omgeving. 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 N207. Langs vervoersassen van gevaarlijke stoffen is een verantwoordingsgebied voor het groepsrisico aanwezig van 200 meter, een invloedsgebied 355 meter voor GF3 (LPG) en een invloedsgebied voor toxische stoffen van 880 of 4.000 meter. De locatie is gelegen binnen het verantwoordingsgebied van de N207. De hoogte van het groepsrisico is inzichtelijk gemaakt op basis van de vuistregels uit de HART, routetype weg buiten de bebouwde kom (80 km/uur). Op basis van deze methode is berekend de planlocatie ingericht kan worden als verblijfsgebied voor circa 50 personen zonder dat dit een belemmering vormt voor het groepsrisico. In de toelichting van het bestemmingsplan is daarnaast een beschrijving gegeven van de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat bij de nieuwe invulling van het plangebied geen sprake is van belangrijke negatieve gevolgen op het gebied van externe veiligheid. De ontwikkeling voorziet niet in nieuwe risicobronnen, die leiden tot externe veiligheidsrisico's in de omgeving. Gezien de kenmerken van het potentiële effect is het uitvoeren van een MER niet noodzakelijk.
Geluid	±	-	KuiperCompagnons heeft in dit kader van de ontwikkeling een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat alleen het verkeer op de N207 een geluidsbelasting veroorzaakt die hoger is dan voorkeursgrenswaarde. Aan de zijde van de N207 wordt op diverse gevels eveneens de maximale ontheffingswaarde van 63 dB overschreden. Op die plaatsen moet een dove gevel worden toegepast. Uit het onderzoek naar maatregelen blijkt dat een scherm van 200 m lang en 3 m hoog langs de

			N207 er toe leidt dat geen dove gevels meer noodzakelijk zijn. Om bij alle woningen aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen zijn echter zeer hoge en lange geluidschermen noodzakelijk. De toepassing van een stiller wegdek leidt tot een geluidsreductie van enkele dB's en leidt er niet toe dat geen dove gevels noodzakelijk zijn, dat het aantal hogere waarden significant kan worden beperkt en dat kan worden voldaan aan de voorwaarden uit het hogere waarden beleid. Verder blijkt dat de lagere geluidsbelasting op de stille zijde vooral wordt bereikt door de clustering van de nieuwbouw inclusief een scherm tussen deze nieuwbouw. Deze geluidsreductie is veel hoger dan de geluidsreductie van een scherm of de toepassing van een stiller wegdek. Bij de meeste woningen is in dat geval sprake van een geluidsluwe gevel maar niet bij alle woningen. Voor een aantal woningen zijn daarom aanvullende (bouwkundige) maatregelen noodzakelijk om een geluidsluwe gevel te realiseren. Eveneens is sprake van een geluidsbelasting die hoger is dan 58 dB zodat een motivatie moet worden opgesteld om een hogere waarde dan 58 dB vast te stellen. Omdat de hogere waarde hoger is dan 53 dB moet aandacht worden besteed aan akoestische compensatie. De in het rapport van het akoestisch onderzoek aangegeven maatregelen (dove gevels, geluidsscherm, afgeschermd slaapkamergevels, de geluidsluwe gemeenschappelijke buitenruimte en de geluidscompensatie) zijn vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan (artikel 5.2). In het kader van het bestemmingsplan wordt een hogere waarde procedure doorlopen. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. De hogere waarden moeten zijn vastgesteld voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Hiermee is het voorkomen van belangrijke milieueffecten en de bescherming van toekomstige bewoners binnen het plangebied voldoende gewaarborgd. Gezien de omvang van de ontwikkeling en de bestaande verkeersintensiteiten en geluidbelasting in de omgeving, zal de ontwikkeling niet leiden tot significant negatieve milieueffecten op de omgeving. Daarom is het uitvoeren van een MER voor geluid niet noodzakelijk.
Groen	±	±	Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit bedrijvenlocatie met een bedrijfspand en opslag.

			In de toekomstige situatie wordt dit deels vervangen door nieuwe bebouwing en verharding. De delen van het plangebied daar omheen worden grotendeels groen ingericht. Deze groenstructuren worden in het bestemmingsplan ook vastgelegd middels een groenbestemming. Voor ecologische waarden, zie 'Ecologie'. Gezien de kenmerken van het potentiële effect is het uitvoeren van een MER niet noodzakelijk.
Luchtkwaliteit	±	±	In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg in beginsel aan te merken is als een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. De realisatie van 32 woningen blijft ruim onder criterium, en past zodoende binnen de term 'NIBM' bijdragend aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit is daarom niet nodig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn daarnaast de jaargemiddelde concentraties luchtverontreinigende stoffen NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het plangebied. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden in de omgeving niet worden overschreden. Gezien de kenmerken van het potentiële effect is het uitvoeren van een MER niet noodzakelijk.
Mobiliteit	±	±	Op basis van de CROW publicatie 381 'Toekomstigbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' is de verkeersgeneratie van de ontwikkeling berekend. Daarbij is uitgegaan van 32 woningen in de categorie 'huur, appartement, midden/goedkoop'. Hieruit volgt dat de toekomstige verkeersgeneratie van de nieuwe appartementen circa 131 motorvoertuigbewegingen bedraagt. De woningen zullen worden ontsloten via de Woudsedijk-Zuid richting de Herenweg. Deze wegen beschikken over voldoende capaciteit om de lichte toename aan verkeersbewegingen op te vangen. Daarnaast ligt de locatie op zeer korte afstand van de N207. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een onacceptabele verkeerstoename. Wat betreft parkeren is gebruik gemaakt van de 'Nota parkeernormen 2018'. De beoogde ontwikkeling bestaat uit jongerenhuisvesting, klein van opzet met een oppervlakte variërend tussen 35 en 50 m². Deze ontwikkeling is niet eenduidig in te delen in de functiecategorieën uit de Nota parkeernormen 2018 en CROW-publicatie. In dit kader is voor de voorgenomen ontwikkeling een aparte parkeermemo opgesteld en afgestemd met de gemeente, om te komen tot een passende parkeeroplossing. Daarbij is overeengekomen de categorie 'kamerverhuur (zelfstandig en niet-zelfstandig)' te hanteren voor

			de woonruimtes van 35 m² gebruiksoppervlak. Dit betekent een parkeernorm van minimaal 0,6 parkeerplaats per woonruimte. Voor de grotere woonruimtes is in overleg tussen initiatiefnemer en gemeente bepaald deze onder 'etage goedkoop <65 m²' te scharen, met een parkeernorm van minimaal 1,2 parkeerplaats per woonruimte. Met behulp van deze parkeernormen is voor de voorgenomen ontwikkeling de parkeerbehoefte berekend (29 parkeerplaatsen). In de verkavelingstekening voor het perceel is voorzien in een sluitende parkeeroplossing. De benodigde parkeerplaatsen worden binnen het plangebied gerealiseerd. De ontwikkeling leidt zodoende niet tot negatieve effecten op de omgeving. Gezien de kenmerken van het potentiële effect is het uitvoeren van een MER niet noodzakelijk.
Ruimtelijke kwaliteit	±	±	Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit bedrijvenlocatie met een bedrijfspand en opslag en kent weinig bijzondere ruimtelijke kwaliteit. Voor de nieuwe inrichting is een zorgvuldig stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Het ontwerp van de gebouwen zal qua bouwvorm en architectuur worden afgestemd op en ingepast in de omgeving. Gezien de kenmerken van het potentiële effect is het uitvoeren van een MER niet noodzakelijk.
Water	±	±	Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van een waterkering. Met de voorgenomen ontwikkeling neemt het totale oppervlak aan verharding af. Daarnaast worden er half-verhardingen aangebracht ten behoeve van de parkeerplaatsen. Gezien het totale oppervlak aan verharding afneemt is watercompensatie niet benodigd. Wat betreft de overige wateraspecten, zoals uiteengezet in de toelichting van het bestemmingsplan, leidt de ontwikkeling niet tot belangrijke negatieve (milieu)gevolgen. Gezien de kenmerken van het potentiële effect is het uitvoeren van een MER niet noodzakelijk.