

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Nieuw- Vennep, IJweg achter 1255

IJweg 1255, Nieuw-Vennep
Thunnissen

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding en plangebied	3
1.2.	Waarom een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling	4
1.3.	Doel van de vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	5
1.4.	Criteria vormvrije m.e.r.-beoordeling	5
1.5.	Leeswijzer	5
2.	De voorgenumen ontwikkeling	6
2.1.	Bestaande situatie	6
2.2.	Aard en omvang van de ontwikkeling	7
2.3.	Gevoelig gebied	8
2.4.	Cumulatie met andere projecten	8
3.	Potentiële effecten.....	9
3.1.	Archeologie en cultuurhistorie	9
3.2.	Bodem	9
3.3.	Ecologie	9
3.4.	Geluid	10
3.5.	Luchtkwaliteit	10
3.6.	Externe veiligheid	10
3.7.	Bedrijven- en milieuzonering.....	10
3.8.	Geur	11
3.9.	Kabels en leidingen.....	11
3.10.	Water	11
3.11.	Verkeer.....	11
3.12.	Parkeren	11
4.	Conclusie	12

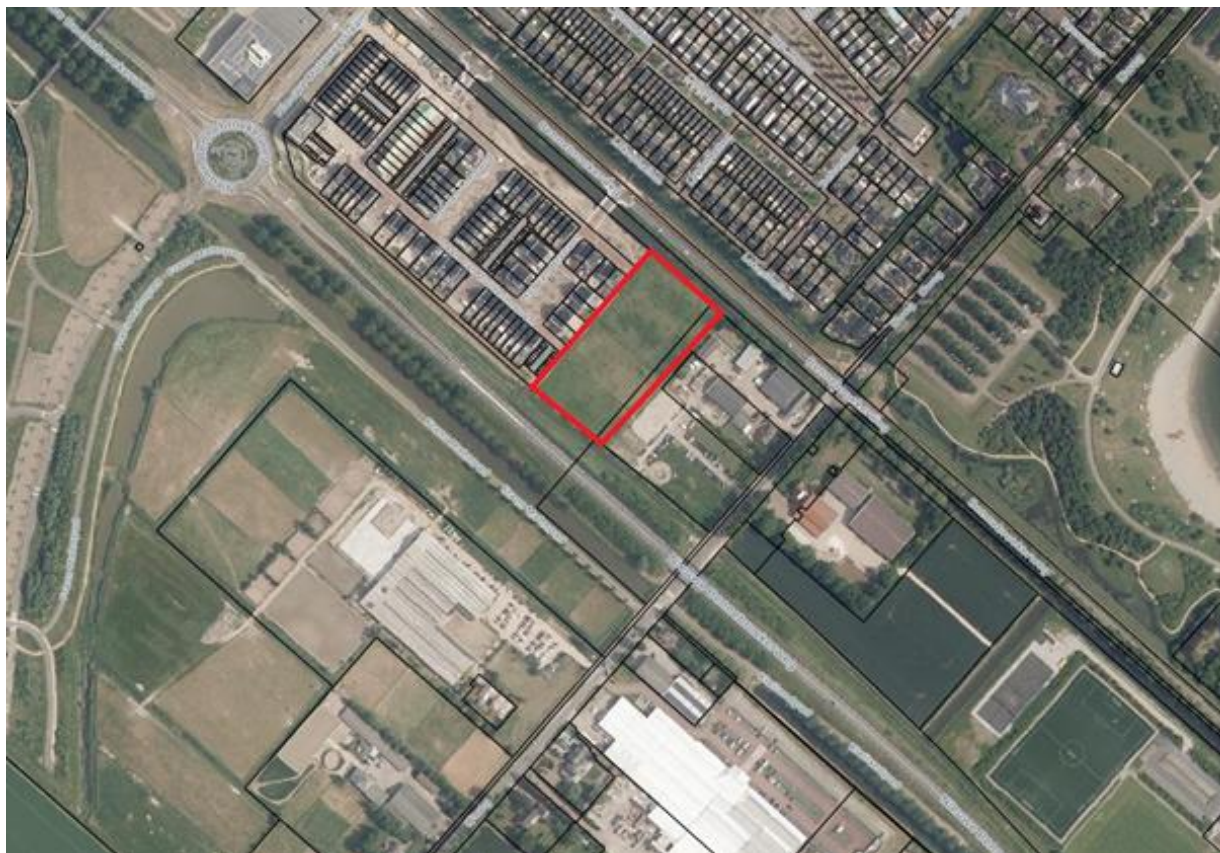
1. Inleiding

1.1. Aanleiding en plangebied

De aanleiding voor het opstellen van de aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is de ontwikkeling van 30 grondgebonden woningen op een perceel achter de IJweg 1255 te Nieuw-Vennep, onder de projectnaam 'Zuiderhoeven Oost'. Het plangebied staat bekend onder de gemeente Haarlemmermeer, sectie AE, perceelnummers 3522 en 2586. Gezamenlijk hebben de percelen een oppervlakte van circa 9.950 m². Op dit moment wordt het plangebied gebruikt als paardenweide behorend bij een paardencentrum. Er bevindt zich geen bebouwing in het plangebied.

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan Hoofddorp Zuidrand Westkavel en Tegen Pleinen, onherroepelijk vastgesteld op 22 december 2016. Het plangebied kent de enkelbestemming 'Agrarisch', met een gebiedsaanduiding 'wijzigingsgebied'. Middels een bestemmingsplanwijziging zal het mogelijk worden 30 (koop)woningen gerealiseerd worden.

Het plangebied bevindt zich in het noordelijke deel van Nieuw-Vennep, tegen de rand van Hoofddorp. Aangrenzend aan het plangebied zijn een klein agrarisch bedrijf (ten oosten) en een nieuwbouwwijk (ten westen) te vinden. Het plangebied grenst in het noorden aan de Bennebroekerweg, waarachter een woonwijk ligt, en in het zuiden aan de Nieuwe Bennebroekerweg, waarachter een paardencentrum ligt. Even verderop is de recreatieplas Toolenburg gelegen. Afbeelding 1 geeft het plangebied weer.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied (in rood)

1.2. Waarom een aanvraag voor een 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 aanvraagnotitie 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 aanvraagnotitie kunnen in een vroeg stadium van een ruimtelijke ontwikkeling de milieugevolgen in kaart worden gebracht en worden beoordeeld. Onder 'in een vroeg stadium' wordt 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 30 grondgebonden woningen achter de IJweg 1255 te Nieuw-Vennep. De omschrijving van de drempelwaarden behorend bij de categorie D.11.2 zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

Ontwikkelingen	Gevalen	Plannen	Besluit
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 ruimtelijke ontwikkeling blijft onder de drempelwaarde van de genoemde categorie. 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 m.e.r.-beoordeling vindt plaats in de vorm van een meldnotitie.

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 mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kan het bevoegd gezag besluiten een m.e.r.-procedure op te starten. Als de milieugevolgen beperkt zijn of hierin 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 (in dit geval het bestemmingsplan).

1.4. Criteria vormvrije m.e.r.-beoordeling

Er bestaan bepaalde inhoudelijke vereisten voor het toetsen of er sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Als uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kan het bevoegd gezag besluiten een m.e.r.-procedure op te starten. Als de milieugevolgen beperkt zijn of hierin 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 (in dit geval het bestemmingsplan).

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 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 de grootte en de complexiteit van het effect, de duur, de frequentie en de onomkeerbaarheid 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 voorgenumen ontwikkeling

2.1. Bestaande situatie

Het plangebied bestaat, zoals in paragraaf 1.1 reeds vermeld, in de huidige situatie uit een paardenweide waarop geen bebouwing aanwezig is. Om het plangebied heen lopen enkele wegen: de IJweg ten oosten van het plangebied, de Bennebroekerweg ten noorden en de Nieuwe Bennebroekerweg ten zuiden. Onderstaande afbeeldingen geven de huidige situatie van het plangebied weer.



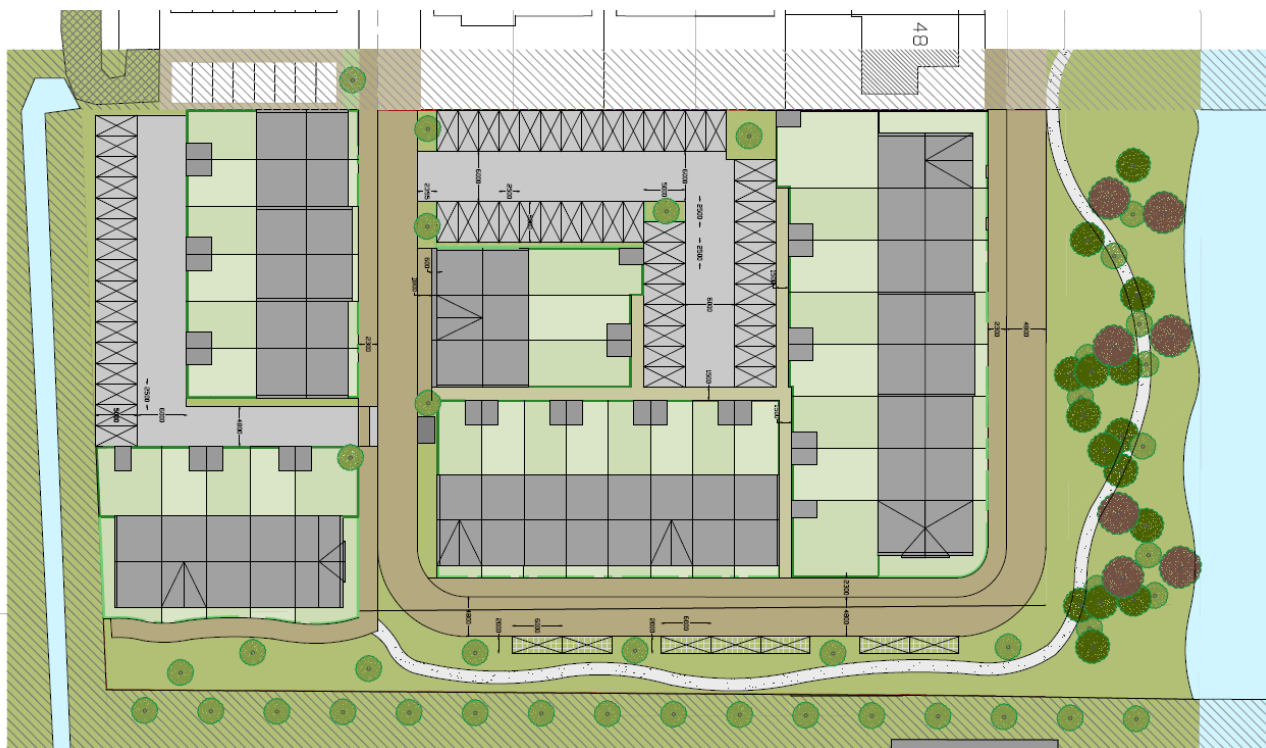
Afbeelding 2: Bestaande situatie vanuit de Bennebroekerweg gezien



Afbeelding 3: Bestaande situatie vanuit de Bennebroekerweg gezien

2.2. Aard en omvang van de ontwikkeling

In de toekomstige situatie zal het plangebied worden herontwikkeld tot een woongebied waarop 30 nieuwbouwwoningen gebouwd zullen worden. De toevoeging van de woningen zorgt voor een goede aanvulling op het reeds bestaande woningaanbod en sluit aan bij de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouw binnen Nieuw-Vennep.



Afbeelding 4: Stedenbouwkundig ontwerp (bron: TN ontwikkeling)



Afbeelding 5: Impressie van de 30 woningen (bron: TN ontwikkeling)

2.3. Gevoelig gebied

Het plangebied ligt niet in of direct nabij een gebied dat is beschermd op basis van natuurwaarden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Kennemerland-zuid op circa 7,1 km afstand. Middels een Aerius-berekening (*bijlage 5 van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep IJweg achter 1255'*) is aangetoond dat de ontwikkeling geen significante stikstofdepositie veroorzaakt op dit Natura 2000-gebied.

Het dichtstbijzijnde gelegen gebied dat deel uitmaakt van Natuurnetwerk Nederland ligt aangrenzend aan het plangebied, namelijk de bredere watergang tussen het plangebied en de Bennebroekerweg vigeert als ecologische verbindingszone. De werkzaamheden aan het plangebied dienen de oevers en de waterkwaliteit niet te schaden. In het plan zal een natuurvriendelijke oever gerealiseerd worden, waarin er met de te planten vegetatie rekening zal worden gehouden met de functie die de watergang heeft. Een inrichtingsplan dient nog nader uitgewerkt te worden, maar er kan geconcludeerd worden dat een vervolgonderzoek in het kader van Natuurnetwerk Nederland niet noodzakelijk is.

2.4. Cumulatie met andere projecten

Het project voorziet in het realiseren van 30 woningen in Nieuw-Vennep, tegen de rand van Hoofddorp. De ontwikkeling vindt plaats naast een andere nieuwbouwwijk (Laan van Zuiderhoeven) en daarom binnen bestaand stedelijk gebied. De gemeente Haarlemmermeer ziet een behoefte op de woningmarkt die met de bestaande capaciteit nog niet volledig is ingevuld. De vraag naar woningen in alle prijssegmenten is nog steeds groter dan het aanbod. De woningen voorzien een deel in deze behoefte.

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 zijn te verwachten, waarbij tevens de omvang en het bereik wordt aangegeven. Ook de waarschijnlijkheid van het effect, de duur, frequentie en eventuele 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 hierna verwezen worden.

3.1. Archeologie en cultuurhistorie

Op de archeologische verwachtingskaarten van de gemeente Haarlemmermeer is te zien dat het plangebied is gelegen in een gebied met een zeer lage trefkans en verwachting voor archeologische en/of cultuurhistorische waardevolle elementen. Op basis van deze archeologische verwachtingskaarten kan geconcludeerd worden dat voor het aspect archeologie en cultuurhistorie geen potentiële negatieve effecten worden verwacht.

3.2. Bodem

Er is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. Het doel van dit onderzoek is om de bodemkwaliteit op de locatie nader te bepalen en eventuele verontreinigingen te signaleren in de grond en in het grondwater.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van (noemenswaardige) bodem- en grondwaterverontreiniging. In de bodem is een zeer geringe hoeveelheid asbest aangetoond. Voor asbest geldt dat de licht verhoogde concentraties ingevolge de Wet Bodembescherming geen belemmeringen vormt. De bodem binnen het plangebied is geschikt voor de toekomstige functie wonen. Op basis van de onderzoeken kan geconcludeerd worden dat voor het aspect bodem geen potentiële negatieve effecten worden verwacht.

3.3. Ecologie

De initiatiefnemer heeft een quickscan flora & fauna laten uitvoeren in en rondom het plangebied in Nieuw-Vennep.

Beoordeling gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. In paragraaf 2.3 is reeds toegelicht dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor nabij gelegen gevoelige gebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland en het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid.

Beoordeling soortenbescherming

Uit de quickscan is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van de in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Mogelijk verdwijnt er door de ingrepen een rietkraag. Om potentiële negatieve effecten te voorkomen zullen de werkzaamheden buiten de broedperiode (+/- half maart tot half juli) uitgevoerd worden. De watergang dient tevens als mogelijke vliegroute voor vleermuizen. Om potentiële negatieve effecten te voorkomen zal er worden gewerkt tussen zonsopkomst en zonsondergang.

Op basis van de Aeries-berekening, als toegelicht in paragraaf 2.3, en de quickscan flora & fauna kan worden geconcludeerd dat er voor het aspect ecologie geen potentiële negatieve effecten worden verwacht.

3.4. Geluid

De Wgh ziet woningen als een gevoelig object, wat betekent dat het maximale geluidsniveau 48 dB mag bedragen op de gevel. Ter hoogte van de Nieuwe Bennebroekerweg is reeds een geluidsscherm aanwezig. Uit akoestisch onderzoek van NIPA Milieutechniek B.V. volgt dat er voor wegverkeerslawaai wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. Echter worden de voorkeursgrenswaarden wel bij een aantal woningen overschreden.

De geluidsbelasting door luchtvaartlawaai binnen het plangebied is circa 51 dB. De gecumuleerde geluidsbelasting binnen het plangebied is maximaal 61 dB. Er wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit en een goed woon- en leefklimaat voor de woningen kan worden gewaarborgd.

3.5. Luchtkwaliteit

Het planinitiatief valt met de realisatie van 30 woningen in één van de categorieën die 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en is daarom vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op voorhand kan daarom worden vastgesteld dat er voor het aspect luchtkwaliteit geen potentiële negatieve effecten worden verwacht.

3.6. Externe veiligheid

Nieuwe woningen worden in de wet aangemerkt als 'kwetsbare objecten'. Er bevinden zich hoogspanningsverbindingen op circa 1,5 kilometer en een gasleiding op circa 1,7 kilometer vanaf het plangebied. Deze risicobronnen liggen dermate ver van het plangebied af, dat het geen risico vormt voor de locatie.

Ten oosten van het plangebied is het bedrijf Van Wees gevestigd. Hier vind opslag en verkoop van vuurwerk plaats. In oktober 2020 is een brandberekening uitgevoerd waaruit is gebleken dat er een risicocontour loopt over een zeer klein deel van het plangebied; hier mogen geen woningen worden gebouwd. In het stedenbouwkundig plan is hier reeds rekening mee gehouden door hier parkeerplaatsen te realiseren. Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect externe veiligheid geen potentiële negatieve effecten worden verwacht.

3.7. Bedrijven- en milieuzonering

Binnen het plangebied wordt een woonbestemming gerealiseerd, er worden geen nieuwe milieubelastende bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt.

Ten oosten, op circa 30 meter vanaf het plangebied is het bedrijf Van Wees gelegen. In paragraaf 3.6 is reeds toegelicht dat dit bedrijf geen belemmering vormt voor de woningbouwontwikkeling en vice versa. Op dit perceel bevond zich ook een paardenstal en mestopslag. In paragraaf 3.8 is toegelicht dat de milieuvergunning deze activiteiten is ingetrokken, waardoor het geen belemmering vormt voor de woningbouwontwikkeling en vice versa. Ten zuiden van het plangebied is Meers Paarden Centrum gelegen. Voor dit bedrijf geldt een afstand van VNG-richtafstand van 50 meter tot gevoelige functies als woningen. De afstand van het plangebied tot dit bedrijf bedraagt ruim 100 meter, waardoor ook dit bedrijf geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat aan de richtafstanden uit de VNG-brochure wordt voldaan. Op voorhand kan daarom worden vastgesteld dat er voor het aspect bedrijven- en milieuzonering geen potentiële negatieve effecten worden verwacht.

3.8. Geur

Op de locatie IJweg 1253-1255 te Nieuw-Vennep ligt een milieuvergunning voor het houden van circa 10 paarden en een mestopslag. De vergunninghouder heeft voorafgaand aan de ontwikkelingen binnen het plangebied het bevoegd gezag verzocht diens milieuvergunning in te trekken. Zowel de paardenstal als de mestopslag zijn niet meer in gebruik. Dit verzoek ligt momenteel nog bij de gemeente en zal voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan worden afgerond. Derhalve kan gesteld worden dat dit perceel op de IJweg 1253-1255 geen belemmering vormt voor onderhavig planinitiatief.

3.9. Kabels en leidingen

In of rondom het projectgebied lopen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Deze conclusie kan getrokken worden op basis het vigerende bestemmingsplan 'Hoofddorp Zuidrand Westkavel en Tegen Pleinen'. Tevens is er een Klic-melding uitgevoerd welke bovenstaande bevinding bevestigt. Er kan daarom worden vastgesteld dat er voor het aspect kabels en leidingen geen potentiële negatieve effecten worden verwacht.

3.10. Water

De initiatiefnemer heeft de gevolgen van de realisatie van 30 woningen voor de waterhuishouding onderzocht. De benodigde watercompensatie kan binnen het plangebied worden gerealiseerd door middel van het vergroten van de Bennebroekertocht aan de rand van het plangebied met circa 3,5 meter. Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

3.11. Verkeer

De realisatie van 30 woningen binnen een gebied dat nu als paardenweide gebruikt wordt zal leiden tot een kleine toename van het aantal verkeersbewegingen in en rondom het plangebied. Het plangebied zal worden ontsloten via de Bennebroekerweg. Door het toevoegen van 30 woningen zullen 219 nieuwe verkeersbewegingen ontstaan, welke opgevangen kunnen worden binnen de capaciteit van deze weg. Verkeersveiligheid, en specifiek dat van fietsers, is een aandachtspunt bij een toename in verkeersbewegingen. In het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep IJweg achter 1255' is daarom ook een extra fietsverbinding aan de zuidwest kant van het plangebied bedacht zodat fietsers directe aansluiting hebben op het fietspad zonder over te hoeven steken. Op voorhand kan er daarom worden gesteld dat er voor het aspect verkeer geen potentiële negatieve effecten worden verwacht.

3.12. Parkeren

De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van het 'Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018'. Berekend is dat er 66 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden om in de parkeerbehoefte te voorzien. In het stedenbouwkundig plan is ook uitgegaan van dit aantal aan parkeerplaatsen, welke volledig binnen het plangebied opgelost worden. Op voorhand kan er worden vastgesteld dat er voor het aspect parkeren geen potentiële negatieve effecten worden verwacht.

4. Conclusie

In voorliggende aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling zijn de potentiële milieu- en omgevingseffecten als gevolg van de realisatie van 30 grondgebonden woningen op het perceel achter de IJweg 1255 te Nieuw-Vennep. Met deze aanmeldingsnotitie is de vormvrije m.e.r.-beoordeling doorlopen.

Samenvattend blijkt uit deze aanmeldingnotitie dat:

- Archeologische waarden binnen het projectgebied niet worden beschadigd;
- De bodemkwaliteit voldoende is voor onderhavige ontwikkeling;
- Negatieve effecten op flora & fauna zijn uitgesloten;
- Er op basis van de Wet geluidshinder geen geluidsbeperkingen zijn voor de 30 nieuwe woningen indien er een hogere waarde wordt verleend voor de 30 grondgebonden woningen;
- De voorgenomen ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling;
- De ontwikkeling voldoet aan de VNG-richtafstanden voor bedrijven- en milieuzonering;
- Dat de geurgevoelige objecten (woningen) niet binnen de bestaande en/of toekomstige geurcontouren van omliggende agrarische bedrijven liggen;
- Er geen negatieve gevolgen zijn voor planologisch relevante kabels en leidingen;
- De ontwikkeling een positief effect heeft op de waterhuishouding ter plaatse;
- Er op basis van verkeersonderzoek geconcludeerd kan worden dat de toename aan verkeer opgevangen kan worden binnen de bestaande infrastructuur;
- Er een passende oplossing is gevonden voor de toekomstige parkeervraag en voldaan wordt aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

Op basis van de vormvrij 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.