

## Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Vondel en de Zwaan  
Gemeente Leiden



November 2023

Werknummer 620.162.80  
Datum November 2023  
Opdrachtgever FSD

## 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
Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling .....	11

## 1. Beschrijving van het project

Aan de Vondellaan / Plesmanlaan in Leiden is in de bestaande situatie een garagebedrijf / autodealer gevestigd (het Motorhuis). Het voornemen bestaat om de oude bebouwing te slopen en hier een woon-, werk- en leefgebied te realiseren. Het plan voor de voormalige Motorhuislocatie is gedoopt tot "Vondel en De Zwaan". Het plan bestaat uit nieuwe woningen en voorzieningen rondom het pocketpark. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt de plint aan de Vondellaan en aan de Plesmanlaan met toegankelijke functies ingevuld. De verdiepingen erboven zijn voornamelijk bestemd voor wonen. De parkeergarage bevindt zich binnen het zuidelijke bouwblok. Het programma bestaat uit maximaal 576 woningen.

Ter plaatse van het plangebied gelden conform het vigerende bestemmingsplannen 'Morskwartier' de enkelbestemmingen 'Bedrijf', 'Groen', en 'Verkeer'. Daarnaast kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' en in het noordelijke gedeelte de dubbelbestemming 'Leiding'. De ontwikkeling past niet (geheel) binnen het vigerende bestemmingsplan, waardoor er een nieuwe planologische procedure dient te worden doorlopen.



Afbeelding 1: Plankaart toekomstige situatie

## 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 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 m<sup>2</sup> of meer betreft.

De ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van maximaal 576 woningen en 2.500 m<sup>2</sup> commerciële functies. De beoogde ontwikkeling kan aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject en komt voor in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het besluit mer (categorie 11.2). De drempelwaarden (kolom 2) worden (bij lange na) niet overschreden.

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 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 opgesteld. Deze aanmeldnotitie moet door de initiatiefnemer 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. De initiatiefnemer moet het m.e.r.-beoordelingsbesluit tevens bij de aanvraag om vergunning voegen.

### **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

Het plan voorziet in realisatie van 576 woningen en 2.500 m<sup>2</sup> BVO commerciële ruimtes. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en 100 hectare aaneengesloten gebied.

#### 2. Plaats van het project / activiteit

Het plangebied bevindt zich aan de Vondellaan in Leiden. Het gebied wordt begrensd door een tankstation aan de Plesmanlaan in het noorden, de Vondellaan in het oosten, de Gerard Brandstraat met bestaande woonbebouwing in het zuiden en het Vossiusplein met parkeerplaats in het westen. De globale begrenzing van het gebied is weergegeven in afbeelding 2.



Afbeelding 2: globale begrenzing plangebied

### 3. Samenhang met andere activiteiten

Het plangebied bevindt zich in de wijk De Mors, waarvoor in 2020 een ontwikkelperspectief is opgesteld. Het Ontwikkelperspectief De Mors beschrijft de langetermijnvisie voor de wijk richting 2040 en de daarmee samenhangende ambities en doelen. De ontwikkeling van voorliggend plangebied is opgenomen als één van de plannen voor de wijk. Afbeelding 3 toont waar diverse projecten en plannen in uitvoering zijn. Ook zijn er nog diverse (woningbouw)plannen in de omgeving van het plangebied die niet opgenomen zijn op afbeelding 3. Vondel en Zwaan bouwt voort op de gebiedsvisie voor het Vondelkwartier en sluit aan bij andere plannen in de omgeving. Een aantal milieuaspecten, waaronder stikstof en mobiliteit, zijn in samenhang met de andere projecten bekeken. Hieruit blijkt dat zich, soms na het nemen van maatregelen, geen belemmeringen voordoen. Op de andere milieukundige effecten wordt geen cumulatie verwacht.



Afbeelding 3: Projecten binnen het Vondelkwartier (bron: Gebiedsvisie Vondelkwartier)

In het geval van het project Vondel en de Zwaan wordt dus geconcludeerd dat geen sprake is van samenhang met andere projecten. Hoewel er in de nabijheid andere ontwikkelingen plaatsvinden, staat voorliggende ontwikkeling daar planologisch/beleidsmatig los van. Ook is de financiering van het project niet afhankelijk van andere projecten. Bouwkundige samenhang is voorts niet aan de orde.

#### 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**

In het bestemmingsplan Morskwartier (2014) is voor gronden met een hoge archeologische verwachting de dubbelbestemming Waarde . Archeologie 5 opgenomen. Voor gronden met deze dubbelbestemming geldt dat bodemroerende ingrepen dieper dan 0,50 meter beneden maaiveld, vergunningplichtig zijn vanuit de archeologie wanneer deze een oppervlakte beslaan van 250 m<sup>2</sup> of meer.

Voorgenomen ontwikkeling overschrijdt deze criteria. Door Vestigia is een archeologisch bureauonderzoek en aanvullend hierop een inventariserend booronderzoek uitgevoerd naar de archeologische verwachtingswaarde in het gebied. In het booronderzoek voor het overige deel van het plangebied zijn geen restanten van een archeologische laag in de top van de getijdenafzettingen noch een laklaag aangetroffen. Ook niet op diepere niveaus. Onder de huidige bebouwing, die een groot deel van het plangebied beslaat, reikt de verstoring tot minimaal 2 mmv. Eventuele archeologische waarden in de top van de getijdenafzettingen zullen binnen het gehele plangebied verstoord zijn geraakt bij de bouwwerkzaamheden (in verschillende fases) vanaf de jaren 70 van de vorige eeuw. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling worden vervolgstappen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) dan ook niet noodzakelijk geacht.

De cultuurhistorische waardenkaart van Erfgoed Leiden en Omstreken geeft een overzicht van de waarde van cultuurhistorische resten die in Leiden nog aanwezig of (in structuur) herkenbaar zijn. Deze kaart is onderdeel van de cultuurhistorische atlas van Leiden. Op de cultuurhistorische waardenkaart zijn in of nabij het plangebied geen cultuurhistorische elementen aangeduid. Ook de bouwhistorische waarden- en verwachtingenkaart toont geen specifieke waarden ter plaatse. In het bestemmingsplan wordt nader ingegaan op het effect van de hoogbouw op de omgeving en op de zichtlijnen vanuit het beschermd stadsgezicht. Daarmee is uitgesloten dat er als gevolg van de ontwikkeling cultuurhistorisch waardevolle elementen verloren gaan en zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid.

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkelingen in dit plan en leiden niet tot belangrijk negatieve gevolgen voor het milieu.

#### **Bedrijven en milieuzonering**

In een ruimtelijke procedure dient voor nieuwe situaties rekening te worden gehouden met de richtafstanden van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. Deze VNG-richtafstanden hebben betrekking op de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. In de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Gezien de ligging in het centrum en de aanwezigheid van diverse kleinere bedrijvigheid in de omgeving kan het plangebied worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Dit betekent dat één stap soepeler met de richtafstanden mag worden omgegaan.

Het hele Vondelkwartier zal worden getransformeerd, waardoor het eigenlijk niet realistisch is om naar de bestaande situatie te kijken. De verwachting is dat het plangebied na de herontwikkeling ook kan worden getypeerd als een 'gemengd gebied'. Kantoren, winkels en horeca zijn aanpandig aan woningen toelaatbaar in een gebied met functiemenging mits de eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven goed worden nageleefd.

Met de herontwikkeling zal een aantal bedrijfsactiviteiten verdwijnen. Dit zal gaan om enkele garagebedrijven, het LPG-tankstation, de ijshal, een gezondheidscentrum en het ROC. Een aantal (soortgelijke) bedrijfsactiviteiten zal mogelijk weer terugkeren in het plangebied. Het is in ieder geval zeker dat het LPG tankstation en de ijshal niet terug zullen komen. Aangegeven is dat het gebied een mengvorm zal krijgen van wonen met bedrijfsactiviteiten met een relatief lage milieucategorie. Over het algemeen kan worden gesteld dat dergelijk activiteiten combineerbaar zijn met wonen maar het in een aantal gevallen noodzakelijk kan zijn dat er maatregelen worden genomen teneinde hinder te voorkomen. Op dit moment bestaat nog te weinig inzicht waar welke functies zullen plaatsvinden. Op het moment dat dit wel voor handen is zal er wellicht gericht onderzoek plaats moeten vinden.

Er van uitgaande dat in het plangebied een combinatie van wonen met lichte bedrijfsactiviteiten wordt gerealiseerd, worden vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen verwacht. Op het moment dat er meer inzicht bestaat waar welke functies voorzien zijn, kan een gedetailleerder worden aangegeven en worden nagegaan waar nog onderzoek (vaak akoestisch) nodig is. Over het algemeen zal het zo zijn dat daar waar een combinatie van wonen met bedrijvigheid tot knelpunten leidt er maatregelen (bron, overdracht of ontvanger) genomen kunnen worden om deze op te lossen.

Voor het overige zijn er in de omgeving geen bedrijven c.q. bestemmingen waarvan de richtafstand tot in het plangebied reikt. Ook maakt het bestemmingsplan geen nieuwe potentieel milieuhinderlijke functies mogelijk. Zodoende worden met de ontwikkeling geen bedrijven of functies belemmerd in hun bedrijfsvoering. Gezien het voorgaande vormt het aspect milieuzonering 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**

ABO Milieuconsult heeft in het kader van het plan verkennende en nadere bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de verontreinigingssituatie van grond, binnen de perceelgrenzen van de onderzoekslocatie, volledig is vastgelegd. Op basis van onderzoeksresultaten is geen sprake van een sterke verontreiniging en wordt het volumecriterium niet overschreden. Het aspect bodem staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Mogelijk zijn er na beëindiging van de huidige bedrijfsactiviteiten nog aanvullende onderzoeks- en mogelijk sanerende werkzaamheden noodzakelijk. Onderhavige ontwikkeling bevat daarnaast geen onderdelen die mogelijk bedreigend zijn voor de bodem. Indien grond van de locatie vrijkomt en wordt toegepast gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Het aspect bodem leidt hiermee niet tot belangrijk negatieve gevolgen voor het milieu.

### **Ecologie**

#### *Soortenbescherming*

Door adviesbureau ABO Milieuconsult is een quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming uitgevoerd. Uit bureaustudie en verkennend veldbezoek is naar voren gekomen dat het onaannemelijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Nadelige effecten op beschermde flora en fauna kunnen daarom worden uitgesloten. Nader onderzoek is niet



noodzakelijk. Het aspect ecologie (soortenbescherming) vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkelingen in dit plan. Daarnaast heeft de ontwikkeling op het gebied van soortenbescherming geen negatieve effecten buiten het plangebied.

#### *Gebiedsbescherming*

In het kader van het bestemmingsplan is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit de resultaten volgt dat de stikstofdepositie voor zowel de gebruiks- als de aanlegfase voldoet aan de grenswaarde van afgerond 0,00 mol/ha/jaar. Op basis van dit onderzoek zijn daarom significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege het plan op voorhand uit te sluiten. Het plangebied grenst aan de Groene Hoofdstructuur van de gemeente Leiden (er is een kleine overlap aan de noordkant langs de Plesmanlaan). De terreininrichting is zo groen mogelijk, aansluitend op de groene kwaliteit van het buurtpark Kweeklust en de ambities voor de inpassing van de Leidse Ring. Tussen de bouwblokken wordt het park verlengd. Het plan draagt zodoende bij aan de versterking van de stedelijke groenstructuur.

De ontwikkeling heeft daarnaast geen significant negatieve invloed op de natuurlijke kenmerken en kwetsbaarheid van het gebied of omliggend gebieden. Het plan ligt binnen het stedelijk gebied van Leiden. Zogenaamde gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn, komen niet voor in de directe nabijheid van het plangebied. 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.

#### **Externe veiligheid**

Op basis van de risicokaart zijn de volgende risicobronnen in de omgeving aanwezig:

- LPG station Shell Plesmanlaan Zuidzijde;
- Vervoer gevaarlijke stoffen over de Plesmanlaan;
- Vervoer gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A44;
- Vervoer gevaarlijke stoffen over de N206.

#### *LPG station Shell Plesmanlaan Zuidzijde*

Het LPG station aan de Plesmanlaan bevindt zich direct ten noorden van het plangebied. In de huidige situatie bevindt het plangebied zich binnen het invloedsgebied en deels binnen de plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6) van dit tankstation. In de plansituatie zal het LPG station echter verdwijnen, waardoor dit geen belemmering meer vormt voor het plan.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen over wegen*

Langs vervoersassen van gevaarlijke stoffen is een verantwoordingsgebied aanwezig van 200 meter, een invloedsgebied voor LPG (GF3) van 355 meter en een invloedsgebied voor toxische stoffen van meer dan 4.000 meter. Vanwege het verdwijnen van het LPG station ter hoogte van het plangebied in de plansituatie, zal de hoeveelheid gevaarlijke stoffen die over de Plesmanlaan vervoerd wordt in de toekomst aanzienlijk afnemen. Er zal slechts sporadisch transport plaatsvinden naar de achterliggende bedrijven, waardoor de Plesmanlaan geen significante belemmering meer vormt voor het plan. De locatie bevindt zich binnen het invloedsgebied van toxische stoffen voor de N206 en de Rijksweg A44. In het bestemmingsplan is daarom een beschrijving opgenomen van de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

De functies die met onderhavige ontwikkeling mogelijk worden gemaakt leiden niet tot externe veiligheidseffecten. Het aspect externe veiligheid leidt hiermee niet tot belangrijk negatieve gevolgen voor het milieu.

## **Geluid**

Bestemmingsplan Vondel en De Zwaan is gelegen binnen de wettelijke zone van de Plesmanlaan, Vondellaan, Darwinweg en de spoorwegen. Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van deze gezoneerde geluidsbronnen. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van de niet gezoneerde relevante 30 km-wegen (Gerard Brandtstraat, Vossiusplein en Muiderkring). Ten slotte zijn de geluidsbelastingen bepaald ten gevolge van alle wegen samen alsmede de gecumuleerde hindergewogen geluidsbelastingen ten gevolge van weg- en railverkeerslawaai.

Uit het onderzoek volgt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Plesmanlaan, Vondellaan en de spoorwegen de geldende voorkeursgrenswaarden overschrijdt, waardoor het noodzakelijk is hogere waarden vast te stellen om de stadswoningen en appartementen die het bestemmingsplan mogelijk maakt te kunnen realiseren.

Ten behoeve van de realisatie van stadswoningen en appartementen binnen het bestemmingsplan Vondel en De Zwaan worden hogere waarden vastgesteld. In veel gevallen is er voor de te realiseren woningen sprake van een samenloop van vast te stellen hogere waarden. Dat wil zeggen dat voor een deel van de woningen zowel een hogere waarde wordt vastgesteld voor de Plesmanlaan en Vondellaan en/of de spoorwegen. De vaststelling van hogere waarden leidt niet tot onaanvaardbare geluidsbelastingen bij de woningen.

De geluidsuitstraling van het plan naar de omgeving is beperkt en leidt niet tot nadelige effecten als gevolg van geluid. Daarom is het uitvoeren van een MER voor geluid niet noodzakelijk.

## **Mobiliteit**

In de nieuwe situatie is er sprake van een toename van 2.767 verkeersbewegingen per etmaal. Dit dient echter in samenhang met de andere projecten te worden bekeken. De enorme toename van het verkeer op de Vondellaan wordt naast Vondel & de Zwaan vooral veroorzaakt door de herontwikkeling van het gebied ten oosten van de Vondellaan. Als ook alle ontwikkelingen in het Vondelkwartier (tussen Vondellaan en spoorlijn) zijn ontwikkeld rond 2030, kan met een middenberm het autoverkeer uit de parkeergarage van Vondel & de Zwaan ongeregeld goed tot redelijk worden verwerkt. Het bouwtempo en uiteindelijke bouwvolume van het Vondelkwartier zal de mate van doorstroming op de hele Vondellaan bepalen.

Binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeermogelijkheid. Gezien voorgaande worden voor wat betreft verkeer geen negatieve (milieu)effecten verwacht op het gebied van doorstroming, veiligheid en parkeervoorzieningen. Gezien de kenmerken van het potentiële effect is het uitvoeren van een MER niet noodzakelijk.

## **Water**

Het verhard oppervlak neemt in de nieuwe situatie af t.o.v. de bestaande situatie. Dit komt de waterhuishouding ten goede. Het plan heeft dus geen negatieve effecten op de waterhuishoudkundige situatie in en rondom het plangebied. Gezien het voorgaande leidt het aspect water niet tot nadelige effecten voor het milieu. Gezien de kenmerken van het potentiële effect is het uitvoeren van een MER niet noodzakelijk.

## **Luchtkwaliteit**

Met het bestemmingsplan wordt de realisatie van maximaal 576 nieuwe woningen en commerciële functies mogelijk gemaakt. In de 'Regeling niet in betekenende mate' is aangegeven dat het plan daarmee een NIBM project is, dat zonder toetsing aan de luchtkwaliteitseisen kan worden uitgevoerd. Rondom het plangebied is echter ook nog sprake van andere functies. Ook loopt de drukke Plesmanlaan (onderdeel van de Leidse ring Noord)

langs het plangebied. Daarom is een onderzoek uitgevoerd naar te verwachten concentraties luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van het plan en langs de (ontsluitings)wegen in de nabijheid van het plangebied.

Aan de hand van berekeningen is aangetoond dat de luchtkwaliteit voor de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijnstof (PM<sub>10</sub>) en zeer fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) langs de wegen en binnen het plangebied ruimschoots voldoet aan de grenswaarden. Het aspect luchtkwaliteit leidt zodoende niet tot nadelige effecten voor het milieu. Gezien de kenmerken van het potentiële effect is het uitvoeren van een MER niet noodzakelijk.

#### **4. Conclusie**

Bovenstaande effecten zijn weloverwogen beoordeeld. Waar mogelijk worden maatregelen genomen om deze effecten te beperken. Er kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van de ontwikkeling die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen negatieve effecten verwacht hoeven te worden. 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	0	0	Uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden worden verwacht binnen het plangebied.
Bedrijven en milieuzonering	0	0	De hinderlijke bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied verdwijnen. Binnen het plangebied worden geen nieuwe potentieel milieuhinderlijke functies mogelijk gemaakt.
Bodem	0	+	Uit onderzoeken blijkt dat de verontreinigingssituatie van grond, binnen de perceelgrenzen van de onderzoekslocatie, volledig is vastgelegd. Er is geen sprake van een sterke verontreiniging en het volumecriterium wordt niet overschreden.
Bezonnig	0	0	Geen tot beperkte schaduwwerking door de nieuwbouw.
Brandveiligheid	0	+	De woningen zullen voldoen aan de brandvoorschriften Bouwbesluit.
Cultuurhistorie	0	0	Het gebied herbergt geen cultuurhistorisch waardevolle aspecten. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de cultuurhistorische zichtlijnen vanuit het beschermd stadsgezicht.
Duurzaamheid	0	+	De woningen voldoen minimaal aan de meest recente duurzaamheidseisen.
Ecologie	0	0	Significant negatieve effecten op aanwezige flora en fauna en de instandhouding van gebieden kunnen worden uitgesloten en de Wet natuurbescherming leidt niet tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit plan.
Economie	0	+	Woonbehoefte conform programma.
Energie	0	+	Zie duurzaamheid.
Externe veiligheid	0	0	Uit onderzoek blijkt dat de aanwezige risicobronnen in de omgeving van het plangebied niet tot belemmeringen leiden.
Geur	0	0	n.v.t.
Geluid (Wet geluidhinder)	0	0	Uit het onderzoek volgt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Plesmanlaan, Vondellaan en de spoorwegen de geldende voorkeursgrenswaarden overschrijdt, waardoor het noodzakelijk is hogere waarden vast te stellen om de woningen en appartementen die het bestemmingsplan mogelijk maakt te kunnen realiseren..
Gezondheid	0	0	Zie luchtkwaliteit, groen en duurzaamheid.
Groen	0	+	In het plangebied wordt alleen verharding toegepast waar noodzakelijk, groen zal de boventoon voeren.
Klimaatadaptatie	0	0	Zie water.
Landschap	0	0	N.v.t.
Licht	0	0	N.v.t.
Luchtkwaliteit	0	0	Aan de hand van berekeningen is aangetoond dat de luchtkwaliteit voor de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ), fijnstof (PM <sub>10</sub> ) en zeer fijnstof (PM <sub>2,5</sub> ) langs de wegen en binnen het

Aspect	Nu	Straks	Uitwerking
			plangebied ruimschoots voldoet aan de grenswaarden.
Mobiliteit	0	0	De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de bestaande wegenstructuur en de ontwikkeling voorziet in de eigen parkeerbehoefte.
Ondergrond	+	0	Zie bodem.
Ruimtelijke kwaliteit	-	+	Een woonbestemming is passend op deze plek en voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de bedrijfsinvulling. De locatie sluit aan op bestaand woongebied.
Sociale veiligheid	0	+	De situering van nieuwe woningen en voorzieningen draagt bij aan de sociale veiligheid in de omgeving van het plangebied.
Straling	0	0	N.v.t.
Trilling	0	0	N.v.t.
Water	0	+	De verharding in het gebied neemt af.
Windhinder	0	0	N.v.t.