

Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Bestemmingsplan “Kloos”

Alblasserdam



12 november 2020

Werknummer	617.157.20
Datum	12 november 2020
Adviseur	KuiperCompagnons
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
4. Conclusie.....	9
 Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling.....	10

1. Beschrijving van het project

Om invulling te geven aan de wens om de locatie te transformeren van bedrijfslocatie naar woningbouw, wordt voor het Mercon Kloosterrein in Alblasserdam een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De locatie wordt thans 'Kloos' genoemd.

De insteek is om het Kloos-terrein te transformeren naar een woongebied met ondergeschikte voorzieningen, en de kansen van het gebied voor het dorp en het omliggende landschap te verzilveren alsmede de belangrijke historische verhalen van dit gebied een duurzame nieuwe betekenis te geven. Tevens biedt de herontwikkeling van het terrein de unieke kans om het nu afgesloten terrein en het rivierfront openbaar toegankelijk te maken en een nieuwe verblijfskwaliteit aan De Noord toe te voegen.

Het voornemen is om op de Kloos-locatie maximaal 275 woningen te realiseren. Naast een woonfunctie worden in het gebied ondergeschikte horeca en een (kleine) sportvoorziening mogelijk gemaakt. Afbeelding 1.1. geeft de stedenbouwkundige opzet weer.

De afgelopen jaren zijn reeds meerdere ontwikkelaars aan de slag gegaan met de herontwikkeling van het gebied. Het voorontwerpbestemmingsplan van begin 2019 zag nog op een iets ander stedenbouwkundig plan, wat was opgesteld onder de vlag van de vorige ontwikkelaar. Thans ligt een nieuw stedenbouwkundig plan voor, wat naar aard en opzet gelijk is aan het vorige stedenbouwkundig plan, maar waar enkele optimalisaties zijn doorgevoerd, onder meer als gevolg van de wensen en zorgen die door de omwonenden waren geuit.

Thans wordt toegewerkt naar een ontwerpbestemmingsplan.



Afbeelding 1.1: concept stedenbouwkundig plan (bron: stedenbouwkundig plan Bosch Schlabbers landschapsarchitecten, d.d. 10 november 2020)

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 bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

De ontwikkeling van Kloos voorziet in de realisatie van maximaal 275 woningen. Daarmee blijft de 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 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, maar een ontwikkelende (markt)partij, moet de m.e.r.-beoordeling in de vorm van een aanmeldnotitie worden gegoten. 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. Omdat de beoordeling van de aanmeldnotitie in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan niet heeft plaatsgevonden, wordt deze voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan ter beoordeling aan het bevoegd gezag voorgelegd.

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

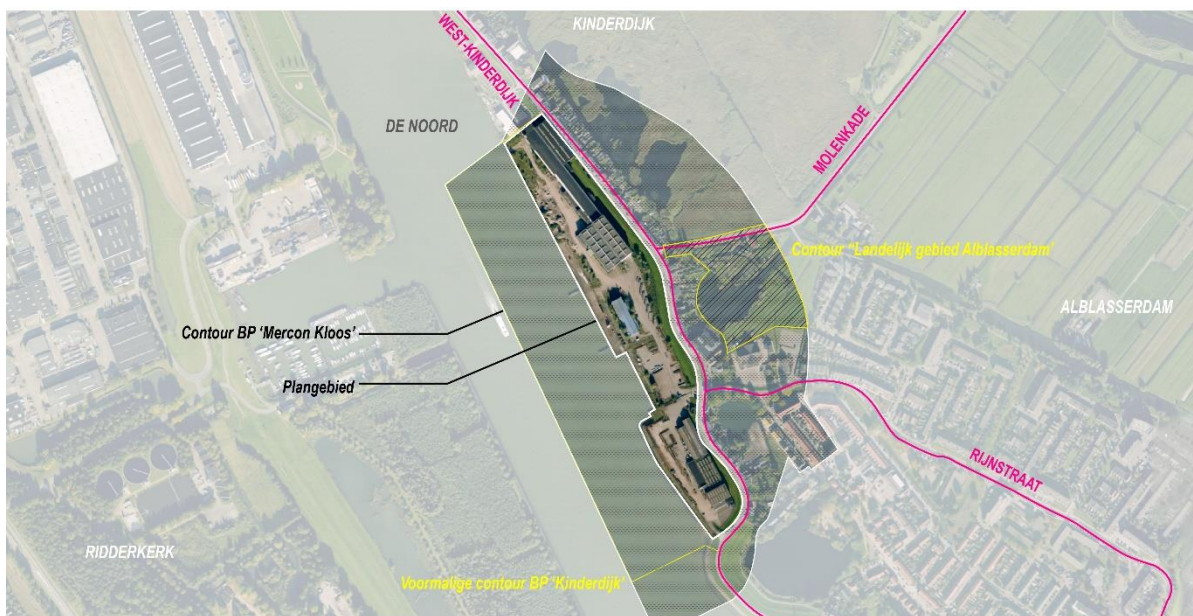
Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten. Deze worden hieronder behandeld.

1. Kenmerken project / activiteit

De omvang van het project betreft het realiseren van maximaal 275 woningen, waaronder grondgebonden woningen en appartementen. Naast de primaire woonfunctie worden in het gebied horeca en een sportvoorziening mogelijk gemaakt. De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en 100 hectare aaneengesloten gebied.

2. Plaats van het project / activiteit

Het plangebied ligt even ten noorden van het dorpsgebied van Alblasserdam. Het plangebied is in de Alblasserwaard gelegen. Een "waard" is een door rivieren omgeven gebied; in casu de Lek, de Beneden-Merwede en De Noord. Het plangebied van dit bestemmingsplan is buitendijks gelegen tussen de rivier De Noord en de West Kinderdijk. In het oosten en zuiden wordt de plangrens gevormd door de West Kinderdijk. In het westen vormt de gemeentegrens (rivier De Noord) de begrenzing van het plangebied en in het noorden de bestaande bedrijfsbebouwing. De ligging en begrenzing van het plangebied is globaal weergegeven op afbeelding 3.1. Overigens is het plangebied van het bestemmingsplan ruimer: er worden ook gronden aan de oostzijde van de dijk meegenomen. Dit is om de nu nog aanwezige geluidzone die bij de locatie hoort, te schrappen. De bedrijvigheid maakt immers plaats voor woningbouw.



Afbeelding 3.1: begrenzing ontwikkelgebied 'Kloos' (wit omlijnd) en begrenzing van het totale plangebied inclusief de geluidzone die komt te vervallen

3. Samenhang met andere activiteiten

De bedrijfsactiviteiten die zich op de locatie decennialang hebben afgespeeld, zullen binnen afzienbare tijd geheel en definitief worden beëindigd. Het terrein gaat daarmee een nieuwe toekomst tegemoet als woonlocatie, gelegen tussen de rivier De Noord, de door het landschap kronkelende West Kinderdijk en het gelijknamige molengebied (UNESCO werelderfgoed). De bijzondere context en eigenschappen van Kloos vragen om een hoog ambitieniveau ten aanzien van de transformatie naar een nieuw woongebied.

Het plan is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, en was tot voor kort in het provinciale beleid aangewezen als bedrijventerrein. Het terrein is inmiddels reeds aangemerkt als transformatiegebied. De voormalige aanduiding als bedrijventerrein is gesaneerd van de provinciale plancapaciteit, waardoor het plan geen compensatie behoeft voor wat betreft het verlies aan bedrijventerrein.

De bouw van woningen ter plaatse van het plangebied speelt in op de regionale woonvisie van de Drechtsteden. Het plan draagt in de eerste plaats bij aan de opgave om het sterk groeiende aantal huishoudens te voorzien van een passend woningaanbod. Dit geldt ook voor de afstemming van de woningbouwplannen in de planmonitor wonen. De Kloos-locatie is met 275 woningen opgenomen in de provinciale planmonitor van Zuid-Holland, en daarmee regionaal afgestemd. Ook voorziet het plan in een divers palet aan woningtypen, met een nadruk op koopwoningen in het duurdere segment, waartoe een versnelling is gewenst. Gezien voorgaande voldoet het plan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Het werelderfgoed Kinderdijk, met de beroemde molens, ligt vlakbij. De Stichting Wereld Erfgoed Kinderdijk (SWEK) heeft de ambitie om het bezoekersaantal naar het werelderfgoed te laten groeien. De verkeersafwikkeling is hierbij een belangrijk punt. De voorgaande ontwikkelende (markt)partij van Kloos heeft in 2018 het initiatief genomen om, samen met onder meer de betrokken gemeentes, de provincie en het SWEK een mobiliteitsonderzoek voor de gehele regio uit te voeren, waarin het mobiliteitsvraagstuk integraal is bekeken. Uit dit rapport blijkt dat sec de toename van verkeer voor Kloos door het gebied kan worden opgevangen. Gezamenlijk wordt nagedacht over een zo goed mogelijke verkeersafwikkeling in het gebied, bijvoorbeeld door het toevoegen van een halteplaats voor de waterbus in het gebied. In dit mobiliteitsonderzoek is ook rekening gehouden met de (autonome en extra verwachte) groei van het bedrijf Royal IHC, dat iets ten noorden van de Kloos-locatie ligt.

Na het opstellen van dit mobiliteitsonderzoek is het programma op onderdelen gewijzigd. Er worden geen hotel en museum meer gerealiseerd, maar wel een sportvoorziening. Ook worden twee kruispunten in de directe omgeving, namelijk bij de Molenkade en het Zwarte Paard, gereconstrueerd. Daarom wordt het mobiliteitsonderzoek momenteel herzien. De conceptuele conclusies laten zien dat de verkeersaantrekkende werking van Kloos naar aard en omvang gelijk is aan de eerdere resultaten. Er zal wel een toename zijn van de verkeersintensiteiten op de omliggende wegen, maar de grootste toename van het verkeer is het gevolg van andere ontwikkelingen (SWEK, IHC). De West Kinderdijk kan de toekomstige verkeersintensiteit blijven verwerken. De I/C ratio op de wegvak ligt in zowel ochtend- als avondspits onder de 0,7.

Er zijn verder geen andere ruimtelijke ontwikkelingen / activiteiten in de omgeving van het plangebied.

4. Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen

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

Bedrijven en milieuzonering

Ten noordwesten van het plangebied is bedrijvigheid aanwezig, voorzien van een bestemming en aanduidingen t/m milieucategorie 3.1. Momenteel vindt een onderzoek plaats naar de specifieke hinder die vanuit deze bedrijvigheid te verwachten is. In overleg met de eigenaren van deze percelen wordt bekeken welke oplossing realistisch en haalbaar is. Gedacht kan worden aan het afschalen van de planologische mogelijkheden dan wel het toepassen van bron-/ontvangst-/overdrachtsmaatregelen. Het is momenteel nog niet bekend of er ofwel aan de bedrijven aanpassingen worden doorgevoerd (bronmaatregelen), ofwel in de overdracht, ofwel aan de nieuwe woningen (ontvangermaatregelen). In elk geval zullen dusdanig keuzes gemaakt moeten worden, dat de geprojecteerde woonbestemming hier geen onevenredige hinder van ondervindt (en de bedrijvigheid niet onevenredig in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd). In het bestemmingsplan zal worden onderbouwd welke keuzes uiteindelijk gemaakt worden.

Cultuurhistorie

Het plan is in het voortraject uitvoering besproken met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de provincie (inclusief provinciale erfgoedcommissie) en de gemeentelijke erfgoedcommissie. Deze partijen zijn allen positief over de herontwikkeling van het terrein, waarbij het industrieel verleden zichtbaar blijft.

In een eerder stadium (het eerdere stedenbouwkundig plan) is een HIA (heritage impact assessment) uitgevoerd, die door de RCE en de provincie is getoetst. Naar aanleiding van het vooroverleg is een bouwlaag van de nieuwbouw afgehaald. Zowel de RCE alsook de provincie hebben schriftelijk een akkoord gegeven over het aangepaste plan en zijn er zeer positief over. Het actuele stedenbouwkundig plan voorziet niet in grootschalige wijzigingen ten opzichte van de eerder opgestelde HIA. De bouwhoogtes blijven gelijk en aan de noordzijde is op verzoek van omwonenden de bebouwing iets teruggelegd, waardoor meer ruimte komt voor een fietspad.

Verder heeft de gemeentelijke erfgoedcommissie aangegeven dat de bestaande muren langs de dijk van de Merconhallen behoudenswaardig zijn, en dat moet worden onderzocht of deze in de nieuwbouwplannen (deels) behouden kunnen blijven of in de nieuwe vorm terug kunnen komen. In het nieuwe stedenbouwkundig plan van FSD zijn hiertoe specifieke keuzes gemaakt, dit is ook reeds met de gemeentelijke erfgoedcommissie informeel besproken. De voornoemde muur blijkt van erg slechte kwaliteit en het lijkt dan ook niet realistisch, om die te behouden. Daarvoor in de plaats is in het huidige stedenbouwkundig plan veel meer ruimte voor behoud van de oorspronkelijke (staal)constructies. Deze worden zowel ter plaatse van de grote loos behouden langs de weg, alsook in het tussengebied van de noordelijke woonblokken.

Het (ontwikkelingsgerichte deel van het) plangebied ligt buiten de in het gebied aanwezige molenbiotoop.

Ecologie

Hoewel het perceel in de huidige situatie grotendeels een bedrijfsbestemming heeft, bestaat er een reële kans dat in het gebied beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn. Onderzoek heeft uitgewezen dat negatieve effecten zijn te voorkomen. Het plangebied is op minder dan een kilometer gelegen van het Natura 2000-gebied 'Boezems Kinderdijk'. Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied Boezems Kinderdijk (wat niet stikstofgevoelig is), als gevolg van de ontwikkelingen op het Kloos-terrein, kunnen met voldoende zekerheid worden uitgesloten.

Uit de ecologische quickscan is naar voren gekomen dat aanvullend onderzoek naar enkele specifieke faunagroepen en -soorten is vereist. Dit aanvullende onderzoek is inmiddels uitgevoerd en gerapporteerd. De onderzoeksresultaten zijn gunstig. Ten aanzien van vogels met een vaste verblijfplaats is voorafgaand aan sloop een grondige broedvogelinspectie nodig waarbij gebouw wordt gecheckt of sprake is van broedende vogels. Geadviseerd wordt om een ecologisch werkprotocol op te stellen, inclusief ecologische begeleiding. Dit werkprotocol wordt opgesteld. Aanbevolen wordt ook nestkasten voor Torenvalk en Zwarte roodsaart op aanwijzing en onder toezicht van een ecologisch deskundige zo spoedig mogelijk te laten plaatsen. Verder geldt de zorgplicht. Op basis van het rapport en de overige onderzoeken kan worden gesteld dat het aspect 'soortenbescherming' geen belemmering vormt voor voorliggend plan. Voor het aspect 'gebiedsbescherming' moeten op basis van de nieuwe AERIUS-software, die medio oktober 2020 is gepubliceerd, stikstofberekeningen worden uitgevoerd. Het dichtstbij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is de Biesbosch. Hoewel de woningen geheel gasloos worden gerealiseerd, kan op voorhand niet worden aangegeven of de stikstofemissie onder de 0,00 mol blijft; de berekeningen moeten dit uitwijzen. Uitgangspunt is vooralsnog dat indien de 0,00 mol wel wordt overschreden, gekeken wordt of aanpassingen kunnen worden gedaan in de fasering of de bouwwijze, zodat wellicht wel aan 0,00 kan worden voldaan. In het uiterste geval kan voor de ontwikkeling van Mercon Kloos wellicht aanspraak worden gemaakt op ruimte uit het Stikstofregistratiesysteem. De ontstane 'stikstofruimte' als gevolg van de verlaging van de maximum rijsnelheid op rijkswegen mag worden toebedeeld aan woningbouwprojecten. Deze ruimte is door het rijk opgenomen in het 'Stikstofregistratiesysteem'. In elk geval zal ten tijde van het bestemmingsplan de uitvoerbaarheid van het onderdeel stikstof aangetoond moeten worden.

Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit zijn ter plaatse van West Kinderdijk huisnummer 24 en 120 bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis van de actualiserende bodemonderzoeken blijkt dat voor beide onderzochte locaties ter plaatse van het plangebied de grond niet zonder meer geschikt is voor het gebruik 'wonen met tuin'. De gronden dienen te worden gesaneerd. Hiertoe wordt een plan van aanpak opgesteld, dat zal worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ten tijde van de vergunningverlening zal moeten worden aangetoond dat de grond geschikt is voor het gebruik als woongebied.

Externe veiligheid

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan is een globale analyse opgenomen ten aanzien van Externe veiligheid, waarbij gebruik is gemaakt van de HART-methode. In het plangebied is op basis van de risicokaart van provincie Zuid-Holland de risicobron rivier de Noord aanwezig. De Noord is aangewezen als binnenvaartroute voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Vanwege het transport van licht ontvlambare vloeistoffen over de Noord dient rekening te worden gehouden met een plasbrandaandachtszone. Deze is gelegen op 25 meter landinwaarts, gemeten vanaf de oeverlijn. In onderhavig bestemmingsplan is de bestemming Woongebied deels binnen de plasbrandaandachtszone gelegen.

De rivier de Noord bevindt zich aan de westzijde van het plangebied. Aan de Oostzijde is langs het gehele plangebied de weg Molenstraat - West Kinderdijk gelegen. Alle gebouwen die in het gebied gerealiseerd gaan worden hebben een entree aan de oostzijde of aan de noord- of zuidzijde. Via nog te realiseren paden in het plangebied kan men vanaf de panden naar de Molenstraat - West Kinderdijk vluchten, om vandaaruit verder te gaan richting het noorden of zuiden op deze weg, of verder richting het oosten via de Molenkade.

Bovenstaande analyse is voorgelegd aan de OZHZ ter beoordeling. Op basis van de aandachtspunten die hieruit naar voren zijn gekomen wordt de analyse geactualiseerd, aangevuld met enkele aandachtsgebieden en aangevuld met een risicobeschouwing voor het

containertransferium Groenenboom in Ridderkerk. De veiligheidsregio heeft ten tijde van het wettelijk vooroverleg over het voorontwerpbestemmingsplan geen reactie ingediend. Gezien de verstreken tijd zal het ontwerpbestemmingsplan actief aan de veiligheidsregio worden gemaild ter beoordeling/nadere advisering.

Geluid (Wet geluidhinder)

De nieuwe woningen in het gebied zijn zogenaamde 'geluidgevoelige objecten'. De geluidsbelastingen op deze nieuwe woningen als gevolg van gezoneerde wegen en worden in kaart gebracht. Daarbij is binnen het plangebied mogelijk sprake van relevante cumulatie van geluid (industrielawaai). Momenteel wordt de geluidbelasting als gevolg van de geluidbronnen (Wet geluidhinder) op de gevels berekend. Daarbij wordt ook de reconstructie van kruispunten bij de Molenkade en het Zwarte Paard meegenomen. Bij eventuele (te) hoge geluidsbelasting zal onderzocht moeten worden welke maatregelen kunnen worden genomen. Deze maatregelen worden in het kader van de vergunningverlening nader uitgewerkt door een bouwtechnisch bureau. Het realiseren van een goed woon- en leefklimaat is het uitgangspunt.

Luchtkwaliteit

Uit een eerder opgesteld aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit (2018) blijkt dat wanneer de maximale planbijdrage bij de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden opgeteld zowel in 2020 als ook in 2030, alsnog ruimschoots aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer wordt voldaan ter plaatse van de maatgevende weg West Kinderdijk. Omdat direct langs deze weg ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt. Ook nemen door gebruikmaking van steeds betere technieken de achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen jaarlijks af. De conclusie van het onderzoek luidt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Momenteel wordt deze berekening geactualiseerd. Naar verwachting zal de verkeersgeneratie ten aanzien van de ontwikkeling vergelijkbaar zijn of zelfs afnemen ten opzichte van de uitgangspunten uit de rapportage van 2018.

Water

In een eerder stadium is (met de vorige ontwikkelaar) gezamenlijk gekeken of de verhoging van de dijk gecombineerd kon worden met het realiseren van gebouwen in het plangebied. De gebouwen zouden dan deels de waterkering vormen. Daar is nu toch vanaf gezien: de dijk wordt opgehoogd en de nieuwe gebouwen komen er los van te staan. Dit is afgestemd met het waterschap.

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 worden genomen en/of onderzocht 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

Afweging relevante milieuaspecten			
Aspect	Nu	Straks	Uitwerking
Archeologie	0	0	Voor de ontwikkeling van het plan Kloos gelden geen belemmeringen ten aanzien van de archeologische aspecten.
Bedrijven en milieuzonering	0	0	Ten noordwesten van het plangebied is bedrijvigheid aanwezig, voorzien van een toereikende bestemming. Momenteel vindt een onderzoek plaats naar de specifieke hinder die vanuit deze bedrijvigheid te verwachten is. Indien nodig zullen maatregelen getroffen worden.
Bodem	-	+	De grond in het plangebied is niet zonder meer geschikt is voor het gebruik 'wonen met tuin'. Er dient rekening te worden gehouden met eventuele afvoer van onwenselijk bodemvreemd materiaal met verontreinigde grond. Momenteel wordt een PVA opgesteld voor sanering van de gronden, waarna het plangebied waar nodig wordt afgegraven.
Bezonnig	+	+	Geen tot beperkte schaduwwerking door de nieuwbouw.
Brandveiligheid	+	+	Voldoet aan de brandvoorschriften Bouwbesluit.
Cultuurhistorie	0	+	Er is een HIA (Heritage Impact Assessment) uitgevoerd en getoetst door de RCE en de provincie. Deze partijen zijn positief over het plan, waarin bijzondere aandacht is voor het (behoud van het) cultureel erfgoed. De bestaande hoogte van de hallen is leidend. Er wordt niet gebouwd binnen de molenbiotop. De bestaande karakteristieke stalen constructies blijven op een aantal plekken behouden.
Duurzaamheid	0	+	In het plan wordt ruim aandacht besteed aan duurzaamheidsaspecten. Daarbij wordt verder gegaan dan alleen de wettelijke verplichtingen. De woningen worden gasloos gerealiseerd en voldoen aan de BENG-normen.
Ecologie	0	0	Uit onderzoek blijkt dat er geen overtreding van de Wet natuurbescherming zal optreden voor wat betreft het onderdeel 'soortenbescherming'. Het plangebied is niet van invloed op het binnen een kilometer gelegen Natura 2000-gebied 'Boezems Kinderdijk'. Stikstofonderzoek wordt nog uitgevoerd. Waar nodig worden maatregelen getroffen.
Economie	0	+	Woonbehoefte conform programma.
Energie	0	+	Zie duurzaamheid.
Externe veiligheid	0	0	Er zijn geen relevante gasleidingen aanwezig. In het plangebied is de risicobron rivier de Noord aanwezig. De Noord is aangewezen als binnenvaartroute voor vervoer van gevaarlijke stoffen. In het bestemmingsplan worden de veiligheidsrisico's inzichtelijk gemaakt.

Geur	0	0	N.v.t.
Geluid (Wet geluidhinder)	0	+	De geluidsbelasting van het plan evenals de reconstructie van de weg op de dijk wordt beoordeeld (Wet geluidhinder). Nader onderzocht zal worden welke maatregelen genomen kunnen worden. Het realiseren van een goed woon- en leefklimaat is het uitgangspunt. De huidige geluidzone van de voormalige bedrijvigheid komt te vervallen.
Gezondheid	0	0	Zie luchtkwaliteit en groen.
Groen	+	+	Mogelijkheden voor groene inrichting en toekomstige aansluiting op groene routes die uitnodigen tot bewegen.
Klimaatadaptatie	0	0	Zie water.
Landschap	0	+	Stenige openbare ruimte maakt plaats voor groene inpassing rond de beoogde nieuwbouw.
Licht	0	0	N.v.t.
Luchtkwaliteit	0	+	Momenteel wordt een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Naar verwachting zal het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staan.
Mobiliteit	0	0	De toename aan verkeer ten behoeve van de ontwikkeling Kloos leidt niet tot onaanvaardbare verkeershinder. In het plan worden mogelijkheden geboden tot een verbetering van de gebiedsbrede verkeerssituatie (bijvoorbeeld extra halte waterbus).
Ondergrond	0	0	Blijft ongewijzigd.
Ruimtelijke kwaliteit	-	+	De verouderde en veelal leegstaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Een woonbestemming ten behoeve van een woongebied in suburbaan milieu past beter op deze plek.
Sociale veiligheid	0	+	Ten opzichte van een bedrijfsbestemming is er in een woongebied een grotere sociale veiligheid.
Straling	0	0	N.v.t.
Trilling	0	0	N.v.t.
Water	0	0	Het plangebied ligt buitendijks. Voldaan wordt aan het beleid van de waterbeheerder. Op de begane grondlagen worden geen verblijfsruimten gerealiseerd.
Windhinder	0	0	Windhinder zal naar verwachting geen belemmeringen opleveren, er staan nu ook al hoge gebouwen. Er is geen wet- en regelgeving, maar vanaf 30 meter bouwhoogte wordt onderzoek aanbevolen. De toekomstige bebouwing blijft ver onder deze norm.