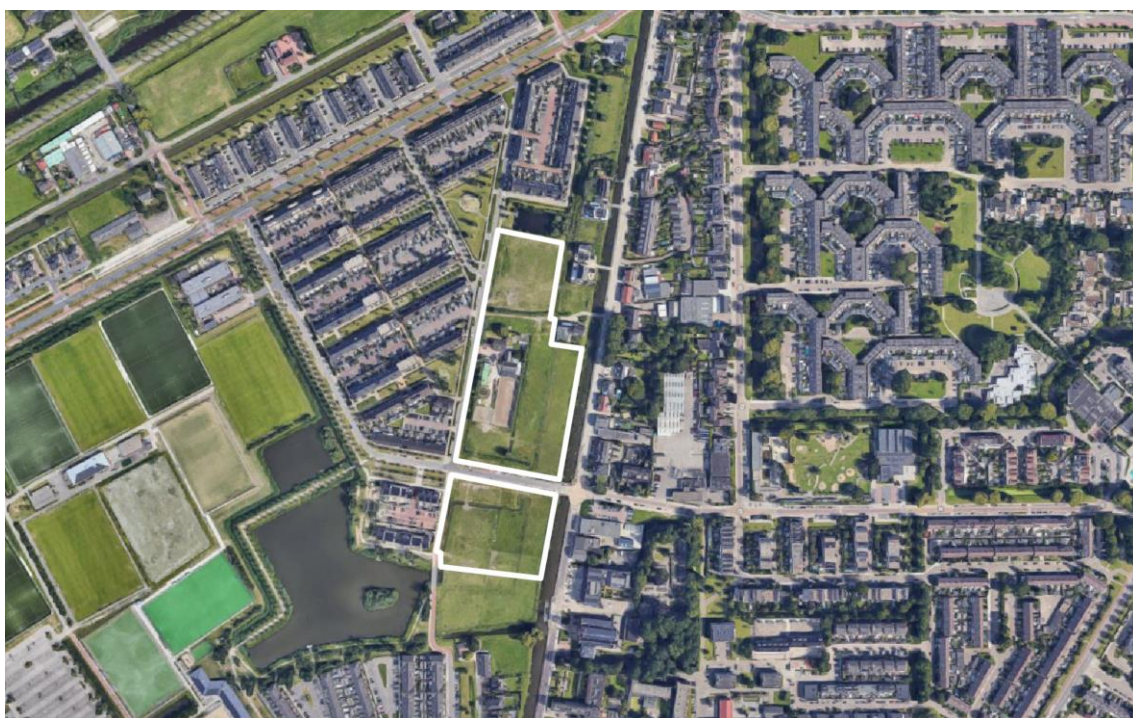


Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Uitwerkingsplan “Meerpolder 2012, tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat”



18 februari 2022

Werknummer	621.143.90
Datum	18 februari 2022
Adviseur	KuiperCompagnons

Inhoud

1. Beschrijving van het project	4
2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?	4
3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling	4
4. Conclusie.....	6
 Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling	 11

1. Beschrijving van het project

Ten westen van de kern Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland is de nieuwbouwwijk Meerpolder ontwikkeld. Voor enkele locaties in Meerpolder is de uit te werken woonbestemming uit het geldende bestemmingsplan “Meerpolder 2012” nog niet uitgewerkt. Voor de bouw van maximaal 68 woningen tussen de Noordeindseweg en de Markermeerstraat wordt nu een uitwerkingsplan opgesteld.

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

Voor de voorgenomen ontwikkeling dient gemotiveerd te worden of mogelijk sprake is van negatieve effecten op het milieu. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling dient het bevoegd gezag (in dit geval burgemeester en wethouders) de afweging te maken of een m.e.r.-procedure dient te worden gevolgd.

In het Besluit m.e.r. zijn categorieën van gevallen aangegeven die (mogelijk) m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn. Voor de bouw van woningen en commerciële ruimten is dit in het Besluit m.e.r. als volgt geformuleerd:

1. D.11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

De realisatie van 68 woningen kan aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject en komt voor in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het Besluit m.e.r. (categorie 11.2). De drempelwaarde (kolom 2) wordt niet overschreden.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel deze vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling of MER noodzakelijk.

De gemeente dient op een zo vroeg mogelijk moment te besluiten over of wel of niet een formele (uitgebreide) m.e.r.-beoordeling of MER moet worden opgesteld.

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

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

1. Kenmerken project / activiteit

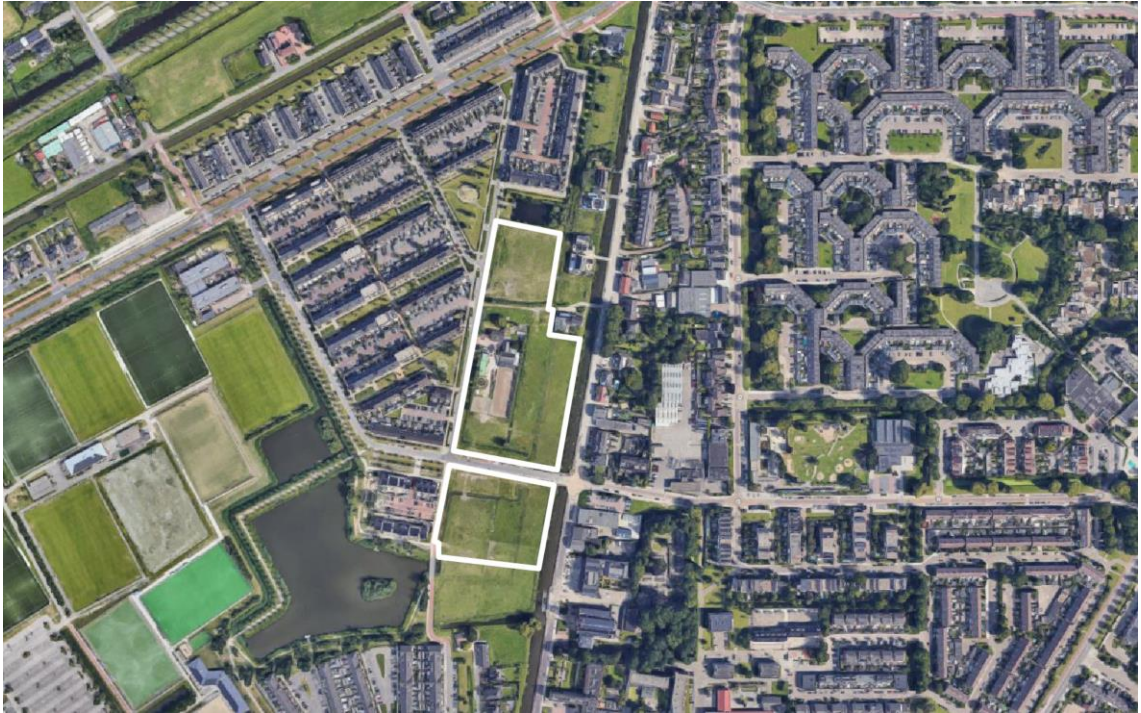
De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 68 grondgebonden woningen. De beoogde ontwikkeling blijft zeer ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en 100 hectare aaneengesloten gebied.

2. Plaats van het project / activiteit

Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- in het noorden: een watergang met daarachter de Veersemeerstraat;
- in het oosten: uitwerkingsplan “Meerpolder 2012, Noordeindseweg tussen 11 en 15”, Noordeindseweg 11 en de Noordeindse vaart parallel aan de Noordeindseweg;
- in het zuiden: een weiland;
- in het westen: de Markermeerstraat en het Lauwersmeerpolderpad.

Op afbeelding 3.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 3.1: globale begrenzing plangebied

3. Samenhang met andere activiteiten

Het voorliggende uitwerkingsplan maakt de realisatie van maximaal 68 grondgebonden woningen mogelijk. Er worden tussen/hoek woningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen gerealiseerd. De woningen worden voorzien van een voortuin met een groene afscheiding of een Delftse stoep. De goot- en bouwhoogte van de woningen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 10,5 meter. De parkeerbehoefte van de vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen dient op eigen terrein te worden opgelost. De woningen worden ontsloten via de Markermeerstraat en Naardermeerstraat. In het kader van de waterstaatkundige belangen kunnen er geen grote bomen worden toegevoegd. Het behoud van het talud langs de watergang is wel haalbaar.

Tussen de Noordeindseweg en de nieuwe woningen worden groenvoorzieningen aangelegd. De zuidoostelijke groenvoorziening wordt ingericht als een hondenuitrenveld. In het midden van het plangebied wordt een brede waterpartij gecreëerd.

De provincie hanteert de zogenaamde 'duurzame verstedelijkingsladder'. Dit houdt in dat, als de regionale behoefte aan de voorgenomen verstedelijking is aangetoond, bij voorkeur de volgende volgorde wordt gehanteerd. Eerst wordt gekeken naar de mogelijkheden voor herstructurering of transformatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Voorts naar locaties die passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer.

Vanaf 12 woningen is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling voorziet in het mogelijk maken van maximaal 68 grondgebonden woningen. Het voorliggende plan maakt de realisatie van maximaal 68 woningen mogelijk, hetgeen reeds voorzien is in het moederplan 'Meerpolder 2012'. Met de uitwerkingsverplichting in het moederplan is reeds geanticipeerd op woningbouw.

De ontwikkeling van de wijk 'Meerpolder' heeft betrekking op in totaal circa 3.000 woningen, waarvan er nog circa 200 gerealiseerd moeten worden. Voorliggend uitwerkingsplan maakt hiervan onderdeel uit. Bovendien is sprake van een inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied, omdat de omliggende gronden grotendeels bebouwd zijn of worden. Op basis van deze punten wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

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

4. Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen

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

Bodem

Uitgangspunt is dat bij ontwikkelingen de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie.

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt het volgende geconcludeerd:

- In zowel de boven- als de ondergrond zijn in elf boringen sporen baksteen aangetroffen en in de bovengrond zijn in één boring resten slakken aangetroffen.
- De bovengrond is licht verontreinigd met PCB, minerale olie, cadmium, koper, zink, molybdeen, kwik, lood, PAK en hexachloorbenzeen.
- De ondergrond is verontreinigd met molybdeen, zink, kwik en lood.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en molybdeen.
- Uit het indicatief asbestonderzoek blijkt dat in boring 003, in het zand met sporen baksteen, (traject 0,50-0,70 m-mv) analytisch geen asbest is aangetoond.

De hypothese "De onderzoekslocatie is verdacht" dient, op basis van de licht verhoogde waarden in de grond en het grondwater, aangenomen te worden.

De licht verhoogde waarden in de boven- en ondergrond en het grondwater, zijn dermate gering dat de resultaten hiervan geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Aanbevolen wordt om de bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond, zoveel mogelijk op locatie te verwerken. Indien in het kader van de nieuwbouw grond moet worden afgevoerd, moet rekening worden gehouden dat in onderhavig onderzoek geen onderzoek op PFAS is uitgevoerd.

De onderzochte vrijgekomen grond uit boring 03 (traject 0,50-0,70 m-mv) bevat geen asbest, hierdoor is aanvullend asbestonderzoek niet noodzakelijk.

Conform de Wet bodembescherming zijn geen bezwaren voor de beoogde ontwikkeling.

Uit de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat een deel van de grond klasse Industrie, dan wel Niet toepasbaar betreft. Indien grond afgevoerd zal worden, dient een officieel onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit uitgevoerd te worden om de afzetmogelijkheden te bepalen.

Indien geen grond wordt afgevoerd en gewerkt wordt met een gesloten grondbalans, zijn verder geen maatregelen benodigd.

Concreet: omgevingsvergunning (activiteit bouwen) kan verleend worden op basis van de resultaten. Indien grond afgevoerd wordt, moet onderzoek plaatsvinden conform het Besluit bodemkwaliteit.

Geadviseerd wordt dan om de grond die nu (indicatief) klasse Industrie, dan wel Niet toepasbaar betreft separaat te onderzoeken

Cultuurhistorie

Op basis van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland zijn voor het plangebied de volgende elementen van belang:

Poldersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van het poldersysteem. Het Zuid-Hollandse landschap is opgebouwd uit een groot aantal polders. Deze afwateringseenheden zijn vanaf de Middeleeuwen tot stand gekomen. De polders vormen met hun belangrijkste landschappelijke onderdelen en enkele zeer kenmerkende elementen het poldersysteem. Perceelsslotsen zijn het kleinste structuurelement daarvan, de poldergrenzen zijn de hoofdlijnen. Deze kunnen de vorm hebben van een sloot, watergang, kade of dijk. Door samenvoeging van polders e.d. zijn dat niet altijd meer nog steeds als zodanig functionerende poldergrenzen. De voorgenomen ontwikkeling maakt de bouw van maximaal 68 woningen mogelijk. De toekomstige woningen worden zorgvuldig ingepast in het poldersysteem en tast de kenmerken hiervan niet aan.

Historisch-landschappelijke lijnen

De Noordeindsevaart is aangewezen als historisch-landschappelijke lijn met een redelijk hoge waarde. Bij de waardering van landschappelijke lijnen is vooral gelet op de gaafheid van het historische lijnelement en eventueel ook op de samenhang met andere elementen. De samenhang tussen elementen heeft vaak te leiden door aanleg van nieuwe wegen, industrieterreinen of woonwijken. De Noordeindsevaart wordt met onderhavig plan niet aangetast waardoor de waarde van deze als historische-landschappelijke lijn gehandhaafd blijft.

Polderlint

De Noordeindseweg is op basis van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur aangewezen als polderlint. Polderlinten zijn ontstaan langs een ontginningsbasis: veenriviertjes, wegen of weteringen. Van oorsprong betreft het, op enige afstand van elkaar gelegen, boerderijen op de kop van de strookvormige kavels. In de loop der tijd zijn de linten verdicht en zijn er nieuwe woonwijken, kassen of industrieterreinen achter verrezen. Veel polderlinten zijn doordoor (gedeeltelijk) in latere bebouwing opgegaan. Voorliggend plan maakt de bouw van maximaal 68 woningen mogelijk tussen de Noordeindseweg en de Markermeerstraat. Binnen dit gedeelte van het lint is het zicht naar het open, achterliggende landschap nog redelijk behouden gebleven. De toekomstige woningen worden zo gepositioneerd dat dit vrije zicht behouden blijft. De diversiteit van het lint blijft in stand doordat er verschillende woningtypen aan het lint worden gebouwd en de woningen met een verschillende nokrichting worden uitgevoerd.

Nota Cultuurhistorie Plus

In de Nota Cultuurhistorie Plus is de Meerpolder aangeduid als “woongebied na 1985”. De Noordeindseweg is in deze nota aangewezen als bijzonder historisch polderlint. Dit lint heeft, beter dan andere linten, zijn oorspronkelijke karakter behouden. Er zijn nog betrekkelijk veel doorzichten op het achterland en er is meer historische, verspreid gelegen, bebouwing bewaard gebleven dan in andere polderlinten. De historische linten zijn van groot belang voor de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lansingerland. Zij fungeren als identiteitsdrager en zij houden de ontstaansgeschiedenis van de dorpen afleesbaar. De dynamiek binnen de linten is groot: functieverandering, verdichting, nieuwe uitbreidingen tegen het lint aan en schaalvergroting. Veel van de oorspronkelijke bebouwing is daardoor al verdwenen.

Voor onderhavig plan zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen om het karakter van het lint te waarborgen:

- Het maximaal te bebouwen vlak binnen het lint is vastgelegd zodat het doorzicht tussen de woningen door mogelijk blijft;
- De maximale afmetingen per woning zijn vastgelegd, in die zin dat de bebouwing kleinschalig en op zich zichzelf staand blijft;
- Plekken waar nu nog doorzicht naar vrij open achterland is, worden open gehouden van bebouwing;
- De Noordeindsevaart heeft de bestemming ‘Water’ gekregen.

Binnen het uitwerkingsgebied is alleen een voormalige bedrijfswoning aanwezig, maar heeft geen cultuurhistorische waarde. Deze woning wordt ingepast en de planvorming leidt daarmee niet tot een aantasting van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en/of andere elementen.

Gelet op het bovenstaande wordt voldaan aan de richtlijnen zoals opgenomen in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland en de Nota Cultuurhistorie Plus.

Ecologie - soortenbescherming

In het kader van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is toetsing aan de Wet natuurbescherming nodig. Door ABO Milieuconsult is een verkennende onderzoek uitgevoerd. Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het zeker is dat met de plannen vaste rust- en foerageerplaatsen worden aangetast van de in de Wet natuurbescherming beschermde huismus. Hiervoor is een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Nader onderzoek moet aantonen of de huismus ook in het plangebied broedt. Dit nader onderzoek dient plaats te vinden met twee bezoeken in de periode half maart tot half mei.

Ecologie – gebiedsbescherming (stikstof)

Door KuiperCompagnons wordt een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door het gebruik van de 68 woningen in uitwerkingsplan “Meerpolder 2012, tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat”. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit plan.

Externe veiligheid

Met de nieuwe ontwikkeling worden nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) mogelijk gemaakt. Op basis van de risicokaart zijn er risicobronnen in de omgeving van de locatie aanwezig, te weten:

- Vervoer gevaarlijke stoffen over de provinciale wegen N471, N209 en N470;
- LPG station Argos Berkel en Rodenrijs;
- Luchthaven Rotterdam The Hague Airport.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Langs vervoersassen van gevaarlijke stoffen is een verantwoordingsgebied aanwezig van 200 meter. Het invloedsgebied van GF3 is 355 meter en het invloedsgebied voor toxische stoffen is voor de bovengenoemde wegen maximaal 880 meter. Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied voor toxische stoffen van de provinciale wegen. Deze wegen vormen daarom geen belemmering.

LPG-tankstation

Het plangebied ligt aan de rand van het invloedsgebied van LPG station Argos Berkel en Rodenrijs. Binnen het invloedsgebied vindt in het plangebied geen woningbouw plaats, waardoor het LPG station geen belemmering vormt.

Rotterdam The Hague Airport

Het plangebied is buiten de relevante risicocontouren en het verantwoordingsgebied van luchthaven “Rotterdam The Hague Airport” gelegen. Vanuit deze risicobron gelden daarmee geen belemmeringen voor het plan.

Geluid (Wet geluidhinder)

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). Het uitwerkingsplan maakt nieuwe woningen mogelijk. De nieuwe woningen in het uitwerkingsplan zijn gelegen binnen de in de Wgh vastgelegde onderzoekszone van de route Planetenweg/Oostmeerlaan en de Noordeindseweg. Dit betekent dat op grond van de Wgh akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd en de rapportage is opgenomen als bijlage 4 bij de toelichting van het uitwerkingsplan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de omliggende 30 km/uur wegen meegenomen in het onderzoek.

De onderzochte wegen veroorzaken geen geluidbelasting die boven de voorkeursgrenswaarde uitkomt. Het aspect geluid veroorzaakt geen belemmeringen en een hogere waarden procedure is niet nodig.

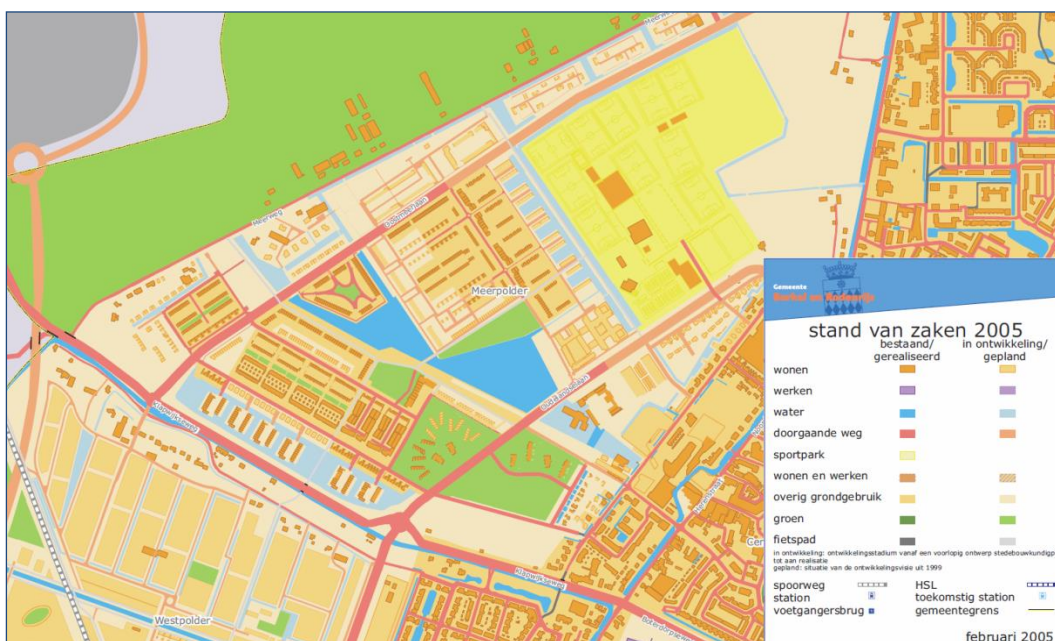
Water

In het kader van de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Meerpolder zijn grootschalige voorzieningen opgenomen voor waterberging. De Berkelse plas, het water langs de Klapwijkseweg, alsmede de watergangen in het gebied ten zuiden van het sportpark zijn alle noodzakelijk voor de waterberging. Bij de inrichting van de nieuwbouwwijk en de waterberging is de norm van het Hoogheemraadschap van Delfland aangehouden. Deze norm is bepaald op ten minste 325 m³ waterberging per ha per waterstaatkundige eenheid. Deze inhoudsnorm wordt vertaald in een minimum oppervlak aan te realiseren waterberging.

In het kader van de ontwikkeling van de gehele nieuwbouwwijk Meerpolder is een opstelling gemaakt (zie tabel 3.1.) die getoetst is aan de ABC-bergingsnormen van Delfland.

	h(m)	A (ha)	Inhoud per oppervlakte (m ³ /ha)
Bruto oppervlak Meerpolder		156	
Bergingsnorm HHD			325
Oppervlaktewater Meerpolder		17,8	456
Toegestane peilsteiging	0,4		
Bergingsoppervlakte naar bergingseis HHD		12,7	
Verschil (overcapaciteit)		5,2	131

Tabel 3.1.: Waterberging Meerpolder



Afbeelding 3.2.: Uitsnede plankaart Waterplan.

Na realisatie van de wijk Meerpolder zal circa 18 ha aan oppervlaktewater zijn gecreëerd, hetgeen overeenkomt met een berging van circa 450 m³ per hectare. Uit tabel 3.1. blijkt dat voor het totale plangebied van Meerpolder voldaan wordt aan de geldende norm. Een dergelijke bijdrage aan oppervlaktewater is noodzakelijk om in het peilgebied het tekort aan bergingscapaciteit te compenseren. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de plankaart uit het Waterplan weergegeven.

De ontwikkelingen in het kader van uit te werken bestemmingen, waar onderhavig uitwerkingsplan gevolg aan geeft, zijn bij de beoordeling van de hoeveelheid waterberging meegenomen. De watergangen in de nabijheid van het plangebied blijven gehandhaafd.

4. Conclusie

Uit de tabel in bijlage I blijkt dat er sprake is of kan zijn van nadelige milieueffecten. Deze effecten zijn weloverwogen beoordeeld. Waar mogelijk worden maatregelen genomen om deze effecten te beperken. Er kan worden geconstateerd dat de nadelige effecten te reguleren zijn en dat een uitgebreide m.e.r.-beoordeling of het opstellen van een MER in deze niet zinvol en/of noodzakelijk is.

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

Aspect	Nu	Straks	Uitwerking
Archeologie	+	+	In 2016 is de beleidskaart geactualiseerd, en is het plangebied grotendeels afgewaardeerd naar 'geen archeologische verwachting', zonder onderzoeksverplichting. Een klein deel van zone III ligt over het plangebied. In dit deel van het plangebied wordt niet gebouwd en krijgen de gronden de bestemming "Groen". Tevens is de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" voor dit deel opgenomen. Onderzoek is dan ook niet nodig.
Bedrijven en milieuzonering	+	+	Ten oosten van de Noordeindseweg, ter hoogte van de ontwikkellocatie, is een detailhandelszaak (categorie 2) en een bedrijfsfunctie tot maximaal categorie 2 aanwezig. De VNG-richtafstanden van deze functies reiken niet tot de nieuwe woningen. Op het adres Noordeindseweg 11a is een bedrijf aanwezig waar sprake is van het fokken van paarden. Op basis van de VNG-handreiking heeft een dergelijk bedrijf een milieucategorie 3.1, waarbij de VNG-richtafstand 50 meter bedraagt. Door de voorgenomen ontwikkeling verdwijnt dit bedrijf, waardoor deze geen belemmering veroorzaakt voor de realisatie van nieuwe woningen.
Bodem	+	±	Uitgangspunt is dat bij ontwikkelingen de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. In het vigerende bestemmingsplan "Meerpolder 2012" is aangegeven dat bij het uitwerken van de uit te werken bestemmingen een bodemonderzoek moet worden overlegd. Hierboven is dit aspect verder beschreven.
Bezonning	+	+	Geen tot beperkte schaduwwerking op de bestaande woningen door de nieuwbouw.
Brandveiligheid	+	+	Voldoet aan de brandvoorschriften Bouwbesluit.
Cultuurhistorie	+	±	Op basis van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland zijn voor het plangebied een aantal elementen van belang. Hierboven is dit aspect beschreven.
Duurzaamheid	0	+	Bij het plan wordt waar mogelijk ingezet op een zo duurzaam mogelijk gebouw. De ontwikkeling zal in ieder geval voldoen aan de wettelijke vereisten.
Ecologie	0	±	De kans bestaat dat in het plangebied beschermde planten- en / of diersoorten voorkomen. Er is een quickscan en een stikstofonderzoek uitgevoerd. Hierboven zijn deze onderzoeken beschreven.
Economie	0	+	In hoofdstuk 8 "Economische uitvoerbaarheid" van het bestemmingsplan "Meerpolder 2012" is ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tegelijk met het bestemmingsplan is een exploitatieplan vastgesteld. De uit te werken bestemmingen zijn daarin reeds meegenomen. Tegelijkertijd met de procedure van dit uitwerkingsplan zal een actualisatie van dit exploitatieplan in procedure worden gebracht. Ook is dit project opgenomen in de bestaande gemeentelijke

			grondexploitatie. De te maken kosten worden gedekt uit de gemeentelijke grondopbrengsten.
Energie	0	+	Zie duurzaamheid
Externe veiligheid	0	±	Met de nieuwe ontwikkeling worden nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) mogelijk gemaakt. Op basis van de risicokaart zijn er risicobronnen in de omgeving van de locatie aanwezig, te weten: • Vervoer gevaarlijke stoffen over de provinciale wegen N471, N209 en N470; • LPG station Argos Berkel en Rodenrijs; • Luchthaven Rotterdam The Hague Airport. Hierboven is deze risicobronnen beschreven.
Geur	0	0	N.v.t.
Geluid (Wet geluidhinder)	0	±	Voorgenomen ontwikkelingen voorzien in de realisatie van nieuwe woningen. Hierdoor is akoestisch onderzoek benodigd. Hierboven is het onderzoek beschreven.
Gezondheid	0	0	Zie luchtkwaliteit en groen.
Groen	0	±	Het verhard oppervlak neemt toe, zie water.
Klimaatadaptatie	0	0	Zie groen en water.
Landschap	+	+	Zie cultuurhistorie.
Licht	0	0	N.v.t.
Luchtkwaliteit	0	0	De ontwikkeling is aan te merken als een ontwikkeling die past binnen de term 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.
Mobiliteit	0	0	Met het uitwerkingsplan worden maximaal 68 woningen mogelijk gemaakt. Het plangebied wordt ontsloten via de Markermeer- en de Naardermeerstraat. Verwacht wordt dat de bestaande wegenstructuur het extra verkeer goed kan verwerken. Daarnaast worden de nieuwe woningen via een uitwerkingsplan mogelijk gemaakt. Het aspect mobiliteit is bij het vigerende bestemmingsplan reeds afgehandeld. Om die reden wordt het uitvoeren van een mobiliteitsonderzoek niet nodig geacht.
Ondergrond	0	0	Blijft ongewijzigd.
Ruimtelijke kwaliteit	-	+	Het braakliggend terrein wordt ontwikkeld tot een hoogwaardig woonmilieu.
Sociale veiligheid	0	0	N.v.t.
Straling	0	0	N.v.t.
Trilling	0	0	N.v.t.
Water	+	±	In de huidige situatie is de locatie bijna volledig onverhard. Alleen het perceel van Noordeindseweg 11A/11B is deels verhard. Met voorgenomen woningbouwontwikkelingen zal het verhard oppervlak toenemen. Daartegenover staat dat ook het oppervlakte aan open water zal toenemen. Hierboven is dit aspect verder beschreven.
Windhinder	0	0	N.v.t.