

Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Wijzigingsplan 'Noorderpolder II, deelgebied De Velden, fase 2'



25 november 2021

Werksnummer	621.124.80
Datum	24 november 2021
Adviseur	KuiperCompagnons

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?	6
3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling	6
4. Conclusie	7
 Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling	 8

1. Inleiding

De initiatiefnemer heeft het voornemen om in het zuidoosten van ontwikkelgebied De Velden te Zierikzee een appartementengebouw met 25 appartementen te realiseren. Het appartementengebouw wordt gebouwd ten zuiden van het bestaande waterveld, op gronden die momenteel braakliggend zijn.

De beoogde realisatie van de appartementen is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan 'Zierikzee buiten de grachten' van de gemeente Schouwen-Duiveland. Het plangebied kent hierin al grotendeels de woonbestemming 'Wonen – De Velden', waarbinnen twee bouwvlakken voor elk 9 gestapelde woningen zijn opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in één appartementengebouw van 25 woningen, en past daarmee niet binnen de bouwvlakken en woningaantallen uit het vigerende bestemmingsplan. Ook past de ontwikkeling niet binnen de gestelde bouwhoogte. Op de gronden is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om de gewenste ontwikkeling in juridisch-planologische zin mogelijk te maken wordt daarvan met het wijzigingsplan gebruik gemaakt.

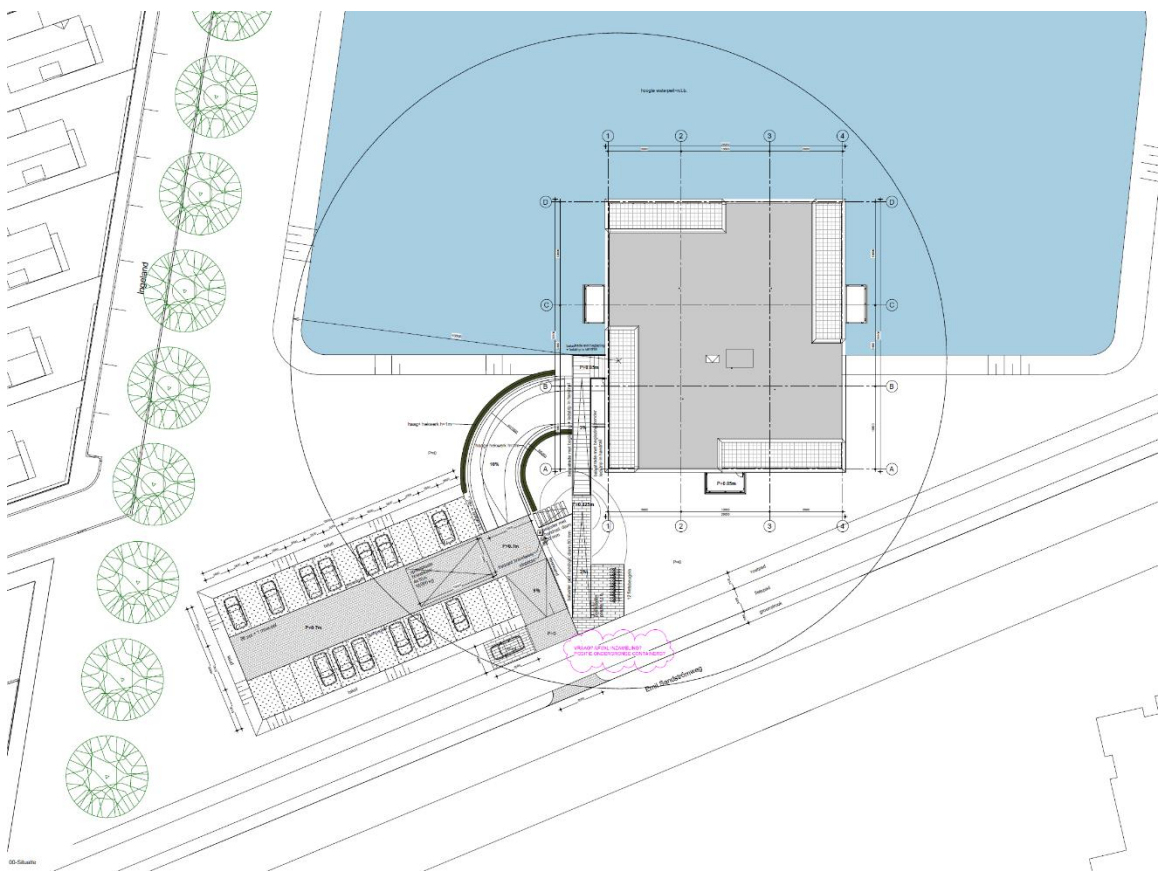
Bij de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan is bepaald dat het aantal woningen niet mag toenemen. Om deze reden zijn drie andere vlakken uit het moederplan meegenomen, waar het toegenomen aantal woningen bij het zuidelijke appartementengebouw in mindering wordt gebracht. Voor de ontwikkeling van een van deze locaties is reeds een vergunning verleend, passend binnen de vigerende bestemming, en is in het wijzigingsplan de werkelijke situatie (met kleiner woningaantal) definitief bestemd. De overige twee locaties behouden de wijzigingsbevoegdheid, om nog te worden ingevuld op basis van een toekomstig bouwplan. Deze drie locaties worden zodoende in deze vormvrije m.e.r.-beoordeling niet meegenomen.

Het plangebied ligt in het deelgebied De Velden van uitbreidingslocatie Noorderpolder. Dit gebied bevindt zich ten noordoosten van het centrum van Zierikzee, ten oosten van de N654 tussen de Korte Blokweg in het noorden en de Emil Sandströmweg in het zuiden. Aan de zuidoostkant van dit gebied is fase 1 inmiddels gerealiseerd. Fase 2 betreft de ontwikkeling aan het waterveld in het zuidoosten van De Velden. De locatie van het zuidelijke appartementengebouw wordt begrensd door de Kadeweg en Emil Sandströmweg in het oosten en zuiden, fase 1 aan de westkant en het bestaande waterlichaam in het noorden. Afbeelding 1.1 toont de ligging van het plangebied.

In de bestaande situatie zijn de gronden waarop het appartementengebouw is voorzien geheel onbebouwd, en bestaat het terrein grotendeels uit grasland. De voorgenomen ontwikkeling voorziet hierin de bouw van een appartementengebouw met in totaal 25 appartementen. Het nieuwe gebouw bestaat uit 4 bouwlagen afgedekt met een plat dak, met een maximale hoogte van 13,5 m. Ten westen van het complex is een inrit richting de Emil Sandströmweg voorzien, met aansluitend een parkeerterrein. Het al aanwezige waterlichaam ten noorden van de locatie wordt in de toekomstige situatie vergroot, waarmee het nieuwe gebouw direct aan het water komt te liggen. Afbeelding 1.2 toont een situatietekening van het appartementengebouw.



Afbeelding 1.1: plangebied wijzigingsplan 'Noorderpolder II, deelgebied De Velden, fase 2'.



Afbeelding 1.2: situatietekening (bron: AM/Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten, 11-10-2021).

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

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

Voor het wijzigingsplan 'Noorderpolder II, deelgebied De Velden, fase 2' is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings-)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings-)plichtig is:

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

Het plangebied ter plaatse van het nieuwe appartementengebouw kent een oppervlak van ruim 4.300 m², dat in de huidige situatie onbebouwd is. Met de voorgenomen ontwikkeling worden 25 nieuwe woningen gerealiseerd. De ontwikkeling blijft zodoende qua omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. Het plan is daarom niet plan-m.e.r.-plichtig.

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

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

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

1. Kenmerken project / activiteit

Het wijzigingsplan voorziet in de bouw van een appartementengebouw, met in totaal 25 woningen. Daarmee blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Ten westen van het gebouw zijn een toegangsweg en parkeerplaatsen voorzien. De bestaande waterpartij wordt vergroot tot aan het nieuwe appartementengebouw. Het plangebied waar de ontwikkeling plaatsvindt bestaat uit een oppervlakte van ruim 4.300 m², waarmee het ruimschoots onder de 100 hectare blijft.

Het totale woningaantal binnen het plangebied bedraagt 46. Dit komt overeen met het aantal woningen dat op deze gronden in het vigerende bestemmingsplan al mogelijk gemaakt is, maar met een andere verdeling over de bouwvlakken. Voor het vlak ten noorden van het nieuwe zuidoostelijke appartementengebouw is al een vergunning verleend voor 9 nieuwe appartementen, conform het vigerende plan en woningaantal uit dit wijzigingsplan. Voor de 12 overige woningen is er nog geen definitief bouwplan. Deze worden dan ook in een later ruimtelijk plan, en de in dat kader uit te voeren (vormvrije) m.e.r.-beoordeling, meegenomen.

2. Plaats van het project / activiteit

Het plangebied ligt ten noordoosten van het centrum van Zierikzee. Het bevindt zich in deelgebied De Velden van de uitbreidingswijk Noorderpolder. Deelgebied De Velden bevindt zich ten oosten van de N654, tussen de Korte Blokweg in het noorden en de Emil Sandströmweg in het zuiden. Aan de zuidoostkant van dit deelgebied is fase 1 inmiddels gerealiseerd. De ontwikkeling van het voorliggende appartementengebouw betreft fase 2, en vindt plaats aan het waterveld in het

zuidoosten van De Velden. Het wordt begrensd door de Kadeweg en Emil Sandströmweg in het oosten en zuiden, de woningen van fase 1 aan de westkant en de waterpartij in het noorden.

Rondom het plangebied zijn diverse Natura 2000-gebieden gelegen. De meest nabij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn Oosterschelde (circa 2,3 km afstand) en Grevelingen (circa 4,7 km afstand). Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

3. Samenhang met andere activiteiten

De realisatie van het appartementengebouw betreft fase 2 in de ontwikkeling van deelgebied De Velden, als onderdeel van de uitbreidingswijk Noorderpolder. Het deelgebied bestaat uit verschillende woonvelden, die gefaseerd worden ontwikkeld. Fase 1, bestaande uit de twee woonvelden aan de zuidwestzijde, is inmiddels gerealiseerd. Ten noorden hiervan bevinden zich twee nog te ontwikkelen velden, aan de oostzijde ligt een waterveld waarlangs enkele appartementengebouwen zijn voorzien. Voor de invulling van de resterende velden is een gezamenlijk stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het wijzigingsplan wordt opgesteld om het zuidoostelijke appartementengebouw mogelijk te maken. De volgende fase bestaat uit de voltooiing van het waterveld, en de ontwikkeling van de noordelijke woonvelden.

Het wijzigingsplan voorziet in een appartementengebouw met 25 woningen. De huidige woonbestemming wordt toegespitst op het bouwplan, waarmee de wijzigingsbevoegdheid wordt verwijderd. Omdat ten opzichte van het moederplan het aantal woningen hier wijzigt van 18 naar 25 en in de wijzigingsbevoegdheid is bepaald dat het woningaantal niet mag toenemen, zijn drie andere vlakken in het wijzigingsplan meegenomen. Hier worden de woningaantallen in mindering gebracht. Op grond van het moederplan zijn in dit plangebied al 46 woningen toegestaan; dit blijft in het wijzigingsplan hetzelfde. De samenhang tussen de delen van het plangebied betreft dus enkel een herverdeling van de planologisch toegestane woningaantallen. Voor de locatie ten westen van de Ingeland is reeds een vergunning verleend en start binnenkort de bouw; deze ontwikkeling is mogelijk binnen het moederplan en wordt ingepast in het wijzigingsplan. Voor de overige twee locaties is het bouwplan nog niet definitief, en is de wijzigingsbevoegdheid behouden. Deze worden meegenomen in een nog op te stellen wijzigings- en uitwerkingsplan voor fase 3, en worden dan ook niet in deze m.e.r.-beoordeling beoordeeld.

4. Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen

De toetsing aan de selectiecriteria in lijn met bijlage III EU-richtlijnen 85/337/EEG (zie Bijlage I) maakt duidelijk dat hooguit in beperkte mate sprake is van nadelige effecten op het milieu, en dat er mogelijk ook positieve effecten zijn. De geïnventariseerde effecten maken het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

4. Conclusie

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

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

Afweging relevante milieuaspecten			
Aspect	Nu	Straks	Uitwerking
Archeologie	±	±	In het vigerende bestemmingsplan 'Zierikzee buiten de grachten' kent het plangebied grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 7', en voor een kleiner deel 'Waarde – Archeologie – 6'. Daarbij geldt als vrijstellingsgrens een oppervlakte van 5.000 m² respectievelijk 2.500 m² en een diepte van 0,5 m -mv. Door Transect is een archeologisch onderzoek voor de ontwikkellocatie onderzoek uitgevoerd. Daarbij zijn binnen het deel van plangebied met een middelhoge tot hoge verwachting geen archeologische lagen of resten waargenomen. Conform het gemeentelijk beleid is er hierdoor geen noodzaak tot verder archeologisch onderzoek. In het onderzoek wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen. Het is aan het bevoegd gezag, de gemeente Schouwen-Duiveland, om op basis van dit advies een selectiebesluit te nemen. Deze bevindingen zijn door The Missing Link beoordeeld en overgenomen.
Bedrijven en milieuzonering	±	±	Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de bestemming 'Maatschappelijk'. Het betreft de huidige c.q. voormalige locatie van zorgcentrum Cornelia, dat wordt verplaatst naar een locatie richting het oosten aan de Emil Sandströmweg. Gemeten vanaf de perceelsgrens tot aan het nieuwe appartementengebouw wordt met 21 m strikt genomen niet geheel voldaan aan de richtafstand van 30 m (milieucategorie 2, omgevingstype 'rustige woonwijk'); gemeten tussen de bouwvlakken wordt met ca. 34 m wel voldaan. Op vergelijkbare en kortere afstand van deze maatschappelijke bestemming zijn aan zowel de noord-, oost- als zuidkant al woningen aanwezig, waarbij kan worden beargumenteerd dat deze maatgevend zijn voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bovendien wordt de aanwezige functie (zorgcentrum Cornelia) verplaatst naar een andere locatie. De bouw van de nieuwe locatie is al gestart, het oude gebouw wordt gesloopt, en voor dit perceel is nog geen nieuw (bouw)plan voorhanden. Het bestemmingsplan 'Cornelia Emil Sandströmweg Zierikzee' (vastgesteld 21 maart 2019) voorziet in deze verplaatsing. Naast het bestemmen van de nieuwe locatie zijn op de oude

			locatie zorgwoonvormen expliciet niet toegestaan. Feitelijk zal de potentieel milieubelastende functie dus niet langer aanwezig zijn op het moment dat het appartementengebouw gerealiseerd is. Voor een toekomstige nieuwe invulling van het perceel, gelden de mogelijkheden die de vigerende bestemming 'Maatschappelijk' biedt. Verder bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen relevante bedrijvigheid of bestemmingen waarvoor de richtafstand tot in of nabij het plangebied reikt. Voor wat betreft de warmtepomp die bij het appartementengebouw in het plangebied zelf wordt geplaatst is het milieuaspect geluid relevant. Hiervoor zijn in het wijzigingsplan gebruiksregels voor gebruik van installaties opgenomen, aansluitend bij de landelijke geluidsnorm.
Bodem	±	±	Door SMA Zeeland B.V. is een actualiserend bodemonderzoek voor de locatie uitgevoerd. Voor het onderzoek is uitgegaan van de hypothese 'verdacht'. Deze hypothese dient op grond van de onderzoeksresultaten formeel te worden aangenomen. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek. Er zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de aanleg van een woonwijk en oppervlaktewater op de onderzoekslocatie. Er dient wel rekening mee gehouden te worden dat (ook licht) verontreinigde grond niet zonder meer mag worden verplaatst op of van de onderzoekslocatie. Indien de ten behoeve van de aanleg van een waterpartij uit te graven grond elders wordt toegepast, kan het noodzakelijk zijn een partijkeuring in het kader van het Besluit bodemkwaliteit uit te voeren op de afgegraven grond. De eventuele mogelijkheden dienen in overleg met het bevoegd gezag te worden bepaald.
Bezonning	±	±	Het appartementengebouw wordt alzijdig en vrijstaand gerealiseerd, waardoor bij alle woningen sprake is van voldoende bezonning en daglichttoetreding. Het nieuwe gebouw bestaat uit 25 appartementen verdeeld over vier bouwlagen. Ten opzichte van wat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan is daarmee één bouwlaag toegevoegd, maar zijn twee gebouwen van 10,5 m hoog teruggebracht tot één gebouw met een maximale hoogte van 13,5 m. Daarbij komt het enkele gebouw met een compacte footprint op grotere afstand van de bestaande bebouwing aan de westkant te liggen. Gelet op de (beperkte) toename

			in bouwhoogte is daarmee rekening gehouden met aspecten als bezonning en privacy bij de bestaande woningen. In de stedenbouwkundige opzet is dit ook verwerkt door plaatsing van de parkeerplaatsen en groene zone ten westen van het appartementengebouw. Gezien de (beperkte toename in) bouwhoogte en (vergroete) afstand tot de bestaande woningen is de bezonning bij de bestaande woningen gewaarborgd, en vormt dit geen belemmering voor de ontwikkeling.
Brandveiligheid	+	+	Er wordt voldaan aan de brandvoorschriften uit het Bouwbesluit.
Cultuurhistorie	±	±	Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig. De gronden bestaan in de huidige situatie grotendeels uit braakliggend grasland. Voor archeologische waarden, zie 'Archeologie'.
Duurzaamheid	±	+	Met het nieuwe appartementengebouw wordt in ieder geval toepassing gegeven aan de wettelijke vereisten op het gebied van duurzaamheid, klimaat en energie. Zo worden de woningen onder meer gasloos gebouwd, en wordt voldaan aan de BENG-eisen. Daarnaast zijn er op het dak zonnecollectoren voorzien. Installaties en zonnepanelen worden zorgvuldig mee ontworpen en worden beschouwd als onderdeel van de architectuur. Het paneel of de collector wordt geplaatst binnen het dakvlak, in of direct op het dakvlak. De panelen worden op een horizontale lijn gerangschikt ten opzichte van elkaar en met een regelmaat in maatvoering en afstand, en alleen in rechthoekige vlakken. Bij het appartementengebouw wordt daarnaast ook een warmtepomp geplaatst.
Ecologie	±	±	Door ABO-Milieuconsult is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Uit de uitgevoerde bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat met de plannen rekening gehouden moet worden met de aanwezigheid van de rugstreeppad. Voor het plaatsen van een paddenscherp is geen ontheffing nodig, maar voor het verplaatsen van mogelijke exemplaren die in daartoe opgestelde emmers vallen wel. De procedure tot het verkrijgen van een ontheffing van de Wnb kan 13 plus 7 weken in beslag nemen; mogelijk langer indien extra informatie wordt gevraagd. Bij het aanvragen van een ontheffing worden alle details meegenomen die nodig zijn om ervoor te zorgen dat rugstreeppadden het plangebied veilig kunnen verlaten.

			Nadelige effecten op overige beschermde flora en fauna kunnen worden uitgesloten. Nader onderzoek daarnaar is dan ook niet noodzakelijk. Daarnaast maakt het plangebied geen onderdeel uit en ligt niet in de nabijheid van een Natura 2000-gebied. Ook ligt het niet op gronden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er gaat dan ook geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren. Het gebied maakt ook geen deel uit van een ander beschermd natuurgebied, zoals een belangrijk weidevogelgebied of strategische reservering natuur. Wel liggen rondom het plangebied diverse Natura 2000-gebieden. De meest nabij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn Oosterschelde (circa 2,3 km afstand) en Grevelingen (circa 4,7 km afstand). Voor het voorliggende plan is door KuiperCompagnons een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Hieruit 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 25 appartementen. 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 project.
Energie	±	+	Zie hiervoor onder 'Duurzaamheid'.
Externe veiligheid	±	±	Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Op basis van de risicokaart is de volgende risicobron in de omgeving aanwezig: • Vervoer gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N59 en N654. Langs vervoersassen van gevaarlijke stoffen is een verantwoordingsgebied aanwezig van 200 meter. Het invloedsgebied van LPG is 355 meter voor wegen. Het invloedsgebied van toxische stoffen is meer dan 4.000 meter. Het plangebied bevindt zich buiten het verantwoordingsgebied van de N59 en N654, maar binnen het invloedsgebied van toxische stoffen van deze transportroutes. In dit kader is in de toelichting van het wijzigingsplan een beschrijving gegeven van de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'externe veiligheid' de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg staat. Bij de uiteindelijke vergunningverlening dient formeel advies te worden gevraagd aan de RUD Zeeland.

Geluid	±	±	Het wijzigingsplan maakt de ontwikkelingen van geluidsgevoelige objecten (woningen) mogelijk. Door Rho is in dit kader een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De ontwikkelingslocatie ligt niet binnen de geluidzone van een gezoneerde weg, waardoor akoestisch onderzoek volgens de Wgh achterwege zou kunnen blijven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie is echter wel een beschouwing gegeven van het akoestische woon- en leefklimaat. Hierbij is de geluidbelasting op de gevels van de appartementen berekend ten gevolge van het wegverkeer op de Korte Blokweg, Emil Sandströmweg en de Koning Gustaafweg. Het plangebied ligt niet in de onderzoekszone van een gezoneerd industrieterrein. Onderzoek naar railverkeerslawaai en industrielawaai is daarom niet benodigd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bij de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de niet gezoneerde Emil Sandströmweg de richtwaarde van 48 dB wordt overschreden met 1 dB. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren ten gevolge van deze zijn echter niet wenselijk. Ten gevolge van de Korte Blokweg en de Koning Gustaafweg wordt de richtwaarde van 48 dB niet overschreden. Als de karakteristieke geluidwering van de gevels voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 zal een aanvaardbaar geluidniveau in de woningen worden bereikt. Op basis van de resultaten wordt geconcludeerd dat het appartementencomplex wordt gerealiseerd in een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Het aspect geluid staat de voorgenomen ontwikkeling zodoende niet in de weg.
Groen	±	±	Het plangebied is in de huidige situatie nog onbebouwd en braakliggend, en bestaat grotendeels uit grasland. In het moederplan kennen de gronden al een woonbestemming. Waarbinnen bebouwing mogelijk is. In het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan voor deelgebied De Velden zijn de toekomstige groenstructuren in het gebied ingetekend. De gronden rondom het zuidoostelijke appartementengebouw en parkeerterrein worden groen ingericht. Dit betreft onder meer de groene oevers langs de uit te breiden waterpartij. Voor de gronden die binnen het wijzigingsplangebied vallen is hier de bestemming 'Groen' opgenomen.

Landschap	±	±	In het stedenbouwkundig plan voor deelgebied De Velden is rekening gehouden met de landschappelijke en historische karakteristieken van het gebied en de omgeving. Er zijn geen specifieke (historische) landschappelijke waarden die met de voorgenomen ontwikkeling geschaad worden.
Luchtkwaliteit	+	+	In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg in beginsel aan te merken is als een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. De realisatie van 25 appartementen blijft ruim onder criterium, en past zodoende binnen de term 'NIBM' bijdragend aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit is daarom niet nodig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties luchtverontreinigende stoffen NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het plangebied. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden niet worden overschreden. Luchtkwaliteit vormt zodoende geen belemmeringen voor de ontwikkeling.
Mobiliteit	±	±	De gronden binnen het wijzigingsplan kennen in de huidige situatie al een woonbestemming, waarbinnen 46 woningen zijn toegestaan. Met het wijzigingsplan neemt het aantal woningen in het zuidoostelijke vlak toe van 18 naar 25 woningen, maar blijft het aantal woningen binnen het hele plangebied gelijk. Daarmee is in het vigerende bestemmingsplan al voorgesorteerd op deze invulling van de gronden. Het wijzigingsplan maakt ten opzichte van het moederplan dan ook geen extra woningen, en daarbij behorende verkeersgeneratie, mogelijk. Gezien de beperkte omvang van het appartementengebouw, en beperkte toename van het planologisch toegestane aantal woningen op deze locatie, zal de ontwikkeling niet leiden tot een onacceptabele verkeerstoename op de bestaande wegen. Afgaande op de weginrichting van de omliggende (ontsluitings)wegen kan worden geconcludeerd dat deze wegen over voldoende capaciteit beschikken om het verkeer dat gegenereerd wordt door de ontwikkeling goed te kunnen verwerken. Voor wat betreft parkeren dient te worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid. In het actuele stedenbouwkundig plan is per woonveld een sluitende parkeerbalans opgesteld. Daarvoor is uitgegaan van het gemiddelde uit de tabellen van de CROW-publicatie, aansluitend bij het

			gemeentelijk parkeerbeleid. Voor middeldure appartementen geldt een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning, voor dure appartementen geldt een norm van 2,1 parkeerplaats. Voor de zuidelijke appartementen aan het waterveld is naar aanleiding daarvan een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Voor de 25 woningen in het zuidoostelijke appartementengebouw worden in een parkeerkelder onder het gebouw 25 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast zijn nog eens 27 parkeerplaatsen op maaiveldniveau voorzien, aansluitend op de toegangsweg. Daarmee wordt voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen.
Ruimtelijke kwaliteit	±	+	De nog te ontwikkelen delen van De Velden, waaronder de locatie van het appartementengebouw, zijn in de huidige situatie onbebouwd en braakliggend. De gronden bestaan grotendeels uit grasland, en zijn deels al voorbelast of in gebruik als bouwweg/opslagterrein (noordzijde). Het gebied kent zodoende weinig bijzondere ruimtelijke kwaliteit. Voor de verdere invulling van het ontwikkelgebied is een stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit dient als leidraad voor het bereiken van de gewenste stedenbouwkundige samenhang van de noordelijke Velden van Noorderpolder, en vormt een kader voor de verdere ontwikkeling van het plan. Hierin wordt onder meer ingegaan op het landschappelijke en historische karakter van de omgeving, de stedenbouwkundige uitgangspunten, het ruimtelijk concept, de planopzet (o.a. verkaveling, bouwvolumes, woningtypologieën), randvoorwaarden voor de bebouwde en onbebouwde ruimte, en enkele beeldbepalende profielen. De voorgenomen ontwikkeling van het zuidoostelijke appartementengebouw voorziet in een eerste uitwerking hiervan. Het bouwplan sluit aan bij het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan. Met het wijzigingsplan wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt. Zodoende vormt het de eerste stap in de voltooiing van ontwikkelgebied De Velden. De braakliggende gronden worden conform het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan ingevuld, waarmee een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd.
Water	±	+	Het nieuwe appartementengebouw ligt ten zuiden van het bestaande oppervlaktewaterlichaam langs de Kadeweg. Ten oosten en zuiden van het plangebied loopt een watergang langs de Kadeweg

		en Emil Sandströmweg. Binnen het plangebied zelf is in de huidige situatie geen oppervlaktewater aanwezig. Het bestaat hoofdzakelijk uit grasland en is geheel onverhard. Het plangebied valt niet binnen een beschermingszone (A of B) van een waterkering zoals opgenomen in de Legger waterkeringen. De gronden kennen in het vigerende bestemmingsplan dan ook geen beschermende dubbelbestemming. Het plan vormt daarom geen belemmering voor de waterveiligheid en bescherming van waterkeringen. Wel valt een strook aan de zuidkant van het plangebied binnen de 'beschermingszone oppervlaktewaterlichaam' zoals opgenomen in de Legger oppervlaktewaterlichamen. Dit betreft een zone van 7 m aan weerszijden van de watergang langs de Emil Sandströmweg en Kadeweg. In de Keur is bepaald dat binnen deze zone een vergunning benodigd is voor onder andere werkzaamheden die de gebruikelijke wijze van onderhoud belemmeren, het plaatsen van werken of opgaande beplantingen en de hoogteligging van gronden meer dan 0,25 m te verhogen of verlagen. Met de voorgenomen ontwikkeling worden er werken (in ieder geval het appartementengebouw) opgericht deels binnen de zone. Hiertoe wordt een watervergunning bij het waterschap aangevraagd. Met de voorgenomen ontwikkeling neemt het verhard oppervlak in het plangebied toe. In de huidige situatie zijn de gronden onverhard, in de toekomstige situatie wordt een appartementengebouw met toegangsweg gerealiseerd. In de huidige situatie kennen deze gronden al een woonbestemming, waarbinnen verharding mogelijk is. Hoewel de planologisch toegestane verharding daardoor niet toeneemt, zal de toename in feitelijke verharding ruimschoots worden gecompenseerd door de uitbreiding van het oppervlaktewater ten noorden van het appartementengebouw. De overige wateraspecten, zoals uiteengezet in de toelichting van het wijzigingsplan, vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
--	--	--