

Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Wijzigings- en uitwerkingsplan 'Noorderpolder II, deelgebied De Velden, fase 3'



17 augustus 2022

Werksnummer	621.124.80
Datum	17 augustus 2022
Adviseur	KuiperCompagnons

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?	5
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 ontwikkelgebied De Velden te Zierikzee in totaal 217 nieuwe woningen te realiseren. De ontwikkeling bestaat uit 94 appartementen en 123 grondgebonden woningen. Daarmee worden de resterende delen van De Velden, het waterveld en de noordelijke velden, nu ook ingevuld.

De beoogde realisatie van de woningen is niet rechtstreeks mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Zierikzee buiten de grachten' van de gemeente Schouwen-Duiveland. In dit bestemmingsplan (het moederplan) zijn op de gronden een uit te werken woonbestemming en meerdere eindbestemmingen met daarop een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om de beoogde woningen te kunnen realiseren wordt nu aan de uitwerkingsplicht invulling gegeven. Omdat de stedenbouwkundige opzet ten opzichte van de vigerende bestemmingen gewijzigd is, wordt met een gecombineerd wijzigings- en uitwerkingsplan tegelijk gebruik gemaakt van de geldende wijzigingsbevoegdheid. Daarmee wordt de gewenste ontwikkeling in juridisch-planologische zin mogelijk gemaakt.

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 zuidkant van dit gebied zijn fase 1 en 2 inmiddels gerealiseerd c.q. in aanbouw. Afbeelding 1.1 toont de ligging van het plangebied.



Afbeelding 1.1: plangebied 'Wijzigings- en uitwerkingsplan Noorderpolder II, deelgebied De Velden, fase 3'.

In de bestaande situatie zijn de gronden waarop de woningen zijn voorzien geheel onbebouwd, en bestaat het terrein grotendeels uit grasland. De voorgenomen ontwikkeling omvat de bouw van 94 appartementen en 123 grondgebonden woningen, in verschillende typen. De woningen zijn verdeeld over verschillende velden, waarbij de appartementengebouwen aan de waterpartijen gesitueerd worden en grondgebonden woningen in meerdere blokken. Het oostelijk deel (waterveld en veld 3) en westelijk deel (veld 4) van het plangebied worden beide apart ontsloten door een

rondlopende ontsluitingsweg, aansluitend op de Korte Blokweg aan de noordkant. Afbeelding 1.2 toont de stedenbouwkundige inrichtingstekening voor het gebied.



Afbeelding 1.2: inrichtingstekening waterveld, veld 3 en 4 (bron: MAAK, 25 april 2022).

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 wijzigings- en uitwerkingsplan 'Wijzigings- en uitwerkingsplan Noorderpolder II, deelgebied De Velden, fase 3' 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 bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Het plangebied ter plaatse van het nieuwe appartementengebouw kent een oppervlak van circa 130.000 m², dat in de huidige situatie onbebouwd is. Met de voorgenomen ontwikkeling worden 217 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 wijzigings- en uitwerkingsplan voorziet in de bouw van in totaal 217 woningen, bestaande uit een gevarieerd programma van appartementen en grondgebonden vrijstaande, twee-onder-een-kap- en rijwoningen. Een deel wordt als levensloopbestendige woning uitgevoerd. De ontwikkeling blijft zodoende ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen.

De woningen zijn verdeeld over verschillende velden. Aan de oostkant wordt het waterveld afgerond met twee appartementengebouwen. Ten westen daarvan bestaat veld 3 uit drie clusters grondgebonden woningen rondom gezamenlijke parkeerhoven. Het westelijk deel, veld 4, bestaat uit een combinatie van vijf clusters grondgebonden woningen aan de noordkant en vier appartementengebouwen aan de waterpartij aan de zuidkant.

De noordelijke velden worden ontsloten door twee aparte rondlopende ontsluitingswegen, die aansluiten op de Korte Blokweg aan de noordkant. Het oostelijke en westelijke deel worden van elkaar gescheiden door een bomenrij, en alleen voor langzaam verkeer onderling verbonden. De fasering van de ontwikkeling is hierop afgestemd; eerst wordt veld 3 tot ontwikkeling gebracht, pas daarna volgt de realisatie van veld 4.

De ruimte tussen de bebouwde woonclusters wordt voor een belangrijk deel ingericht met groen en water. De bestaande waterpartijen aan de oost- en zuidkant van het plangebied worden in de toekomstige situatie vergroot. Daarmee vormt het water een belangrijk element in de stedenbouwkundige structuur van het gebied, en tegelijk een afscherming tussen bestaande en nieuwe woningen. Ook wordt hiermee, samen met onder meer de aanleg van wadi's in de woonvelden, voorzien in waterberging. De openbare ruimte krijgt daarnaast een groene inrichting, met zowel (verschillende typen) bomen als een 'groene vloer'.

2. Plaats van het project / activiteit

Het plangebied ligt in het deelgebied De Velden van ontwikkelgebied 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. Ten oosten van De Velden ligt deelgebied De Lanen. Aan de zuidoostkant van De Velden is fase 1 al gerealiseerd. Fase 2 betreft de ontwikkeling van twee appartementengebouwen in het zuidoosten aan het waterveld, die inmiddels ook van start is gegaan. Het plangebied van het wijzigings- en uitwerkingsplan omvat het resterende deel van het waterveld en de noordelijke velden. Het bevindt zich ten noorden van fase 1 en 2, tussen de Watergang en Ingeland aan de zuidkant en Korte Blokweg aan de noordkant. Aan de westkant wordt het begrensd door de bestaande woonbebouwing aan de Lange Blokweg, aan de oostkant door de Kadeweg.

Rondom het plangebied liggen diverse Natura 2000-gebieden. De meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn Oosterschelde (circa 1,8 km afstand) en Grevelingen (circa 4,5 km afstand). Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of een ander beschermd natuurgebied.

3. Samenhang met andere activiteiten

Het wijzigings- en uitwerkingsplan maakt de ontwikkeling van de resterende delen van De Velden (fase 3 en 4) mogelijk. Daarmee vormt de ontwikkeling de afronding van de uitbreidingswijk Noorderpolder. Deelgebied De Velden bestaat uit verschillende woonvelden, die gefaseerd worden ontwikkeld. Fase 1, bestaande uit de twee woonvelden aan de zuidwestzijde, is al 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 deze resterende velden is een gezamenlijk stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan opgesteld. De twee zuidoostelijke appartementengebouwen – fase 2 – zijn in een apart wijzigingsplan meegenomen, en inmiddels gerealiseerd c.q. in aanbouw. De laatste fase bestaat uit de voltooiing van het waterveld en de realisatie van de noordelijke woonvelden (veld 3 en 4).

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 geen significant nadelige milieueffecten optreden. Deze effecten zijn weloverwogen beoordeeld. Nadelige effecten die eventueel en hooguit 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. In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen heeft Vestigia een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, bestaande uit een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek middels verkennende boringen. Op basis van de resultaten van het onderzoek is het advies de archeologische verwachting voor het gehele plangebied bij te stellen naar 'laag'. Vestigia adviseert dan ook geen vervolgstappen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ). De gemeente Schouwen-Duiveland neemt als bevoegd gezag op basis van het rapport en daarin geformuleerde advies een besluit ten aanzien van het archeologische onderzoeksproces.
Bedrijven en milieuzonering	±	±	Het plangebied kan worden gekwalificeerd als 'rustige woonwijk'. In de directe omgeving bevinden zich geen relevante bedrijfsbestemmingen, waarvan de richtafstand tot in het plangebied reikt. In de omgeving zijn hoofdzakelijk woonfuncties aanwezig. Wel bevindt zich ten noorden van het plangebied een agrarische bestemming, deels binnen het moederplan en deels in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (2009). Voor wat betreft de bestemming 'Agrarisch' in het moederplan geldt dat grondgebonden agrarische bedrijven zijn toegestaan (veehouderijen uitgesloten), waarvoor een richtafstand van 30 m geldt. Aan deze richtafstand tot aan de nieuwe woningen wordt voldaan. Bovendien is in het vigerende plan al rekening gehouden met een woonfunctie in het plangebied. Zo is voor boomgaarden een spuitzone ten opzichte van de woonbestemming vastgelegd. Voor wat betreft de bestemming 'Agrarisch' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' kan niet zonder meer aan de richtafstand voor de maximale milieucategorie worden voldaan, daarom is nader

			ingezoomd op de feitelijke bedrijvigheid. Het gaat hier om twee bedrijven: een agrarisch bedrijf met boerderijwinkel aan de Korte Blokweg 3 (categorie 2), en een veehandel aan de Lange Blokweg 52/52a (categorie 3.2). Voor het bedrijf aan de Korte Blokweg 3 vallen vrijwel alle bouwvlakken buiten de richtafstand van 30 m; voor één woonblok in veld 3 valt een klein deel van de geprojecteerde bebouwing net binnen deze afstand. Het gaat echter alleen om een beperkt gedeelte van twee woningen. De bebouwing waarin het bedrijf is gevestigd bevindt zich enigszins terugliggend ten opzichte van de perceelsgrens. Gemeten vanaf de bebouwing zelf wordt wel aan een afstand van 30 m voldaan. De boerderijwinkel kent bovendien maar een beperkte omvang, en is qua activiteit feitelijk vergelijkbaar met een supermarkt. Voor supermarkten geldt volgens de VNG-handreiking milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 m; hieraan wordt voldaan. Wat betreft agrarische activiteiten, is al in 2009 voor de percelen ten noorden van de Korte Blokweg een overeenkomst gesloten met het oog op de toekomstige ontwikkelingen in Noorderpolder. In de eigendomsakte is vastgelegd dat hier geen bedrijf meer zal worden uitgeoefend waarvoor een milieuvergunning noodzakelijk is met een daaraan gekoppelde stankcirkel, dan wel enig ander bedrijf dat hinder kan opleveren voor de uitvoering van de bouwplannen in het plangebied. Hiermee is voldoende gewaarborgd dat (eventuele) agrarische activiteiten ten noorden van het plangebied geen belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Voor de veehandel aan de Lange Blokweg 52/52a is vanuit milieuoogpunt met name de mestplaats en het dierenverblijf relevant. De mestplaats (met daarnaast de agrarische opstallen) bevindt zich aan de noordkant van het perceel, ter hoogte van de Lange Blokweg 52a. Voor een mestplaats geldt een afstand van 100 meter tot aan de gevoelige woonfunctie. Deze afstand gemeten tot aan de dichtstbij gelegen woning in het plangebied wordt gerespecteerd. Aanvullend kan hier nog worden geargumenteed dat de bestaande woningen ten westen van het plangebied (Korte Blokweg 2-4, Lange Blokweg 50) zich op kortere afstand bevinden dan de woningen in het plangebied. Daardoor kan in alle redelijkheid worden gesteld dat de ontwikkeling niet leidt tot extra belemmering van de bedrijfsvoering van het bedrijf..
Bodem	±	±	Door ABO-Milieuconsult is voor het plangebied een vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is een sterke

			verontreiniging met PAK in de ondergrond aangetroffen, die aanleiding geeft tot een nader bodemonderzoek. Voor het overige zijn in de bovengrond, ondergrond en het grondwater hooguit lichte verontreinigingen aangetroffen, die geen aanleiding vormen voor nader onderzoek. Met betrekking tot de sterke verontreiniging met PAK heeft ABO-Milieuconsult een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat de sterke verontreiniging met PAK volledig is afgebakend. De sterke verontreiniging is zeer plaatselijk en kan worden gerelateerd aan de aangetroffen resten asfalt. De sterke verontreiniging betreft in het kader van de Wbb geen geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor het eventueel verwijderen van de sterke verontreiniging met PAK dient een PvA te worden opgesteld. Geadviseerd wordt de bodemverontreiniging te saneren in combinatie met de voorgenomen herinrichting van het terrein.
Bezonning	±	±	De appartementengebouwen worden alzijdig en vrijstaand gerealiseerd, waardoor bij alle woningen sprake is van voldoende bezonning en daglichttoetreding. In het stedenbouwkundig plan is bij de gebouwen rekening gehouden met voldoende afstand tot andere (bestaande en nieuwe) woningen. De onderlinge afstanden worden in het wijzigings- en uitwerkingsplan vertaald in de situering van de bouwvlakken. De appartementengebouwen in veld 4 aan het water vormen een wijziging ten opzichte van de voorlopige planopzet, zoals in het moederplan was opgenomen. Hierin was nog sprake van vier clusters aaneengebouwde woningen, met een lagere bouwhoogte en verder naar het zuiden. In het wijzigings- en uitwerkingsplan wordt de nieuwe planopzet uit het actuele stedenbouwkundig plan opgenomen. Omdat hiermee de bouwhoogte toeneemt, zijn de gebouwen ook verder naar het noorden verplaatst. Zodoende is gewaarborgd dat er voldoende afstand blijft tot de bestaande woningen aan de zuidkant. De afstand tot de bestaande woningen bedraagt tenminste 50 en op de meeste plekken 60 meter. In de vigerende planologische situatie bedroeg deze afstand op het kortste punt circa 30 meter. Deze afstand is met de bouwvlakken in het wijzigings- en uitwerkingsplan geborgd. Het aspect bezonning vormt daarmee 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 gasloos gebouwd, en wordt voldaan aan de BENG-eisen. Daarnaast zijn er op de daken zonnecollectoren voorzien. Installaties en zonnepanelen worden zorgvuldig mee ontworpen en worden beschouwd als onderdeel van de architectuur. Bij de appartementengebouwen en/of de grondgebonden woningen worden mogelijk ook warmtepompen geplaatst. Daarnaast worden in het ontwerp van de openbare ruimte klimaatadaptieve maatregelen meegenomen. Zo worden de open ruimten tussen de woonclusters zoveel mogelijk groen ingericht. Daarbinnen worden wadi's aangelegd, wat zorgt voor extra waterbergingscapaciteit. Daarbij is voorzien in afwateringsinrichtingen die zorgen voor afwatering van hemelwater dat valt op verharde oppervlakten naar de wadi's, en van de wadi's naar oppervlaktewater. Veel en verschillende bomen kunnen daarnaast bijdragen aan het voorkomen van hittestress. Bovendien levert het een positieve bijdrage aan de biodiversiteit in het gebied.
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 paddenscherm is geen ontheffing nodig, maar voor het verplaatsen van mogelijke exemplaren die in daartoe opgestelde emmers vallen wel. Bij het aanvragen van de 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.

			Wel liggen rondom het plangebied diverse Natura 2000-gebieden. De meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn Oosterschelde (circa 1,8 km) en Grevelingen (circa 4,5 km). Voor het voorliggende plan wordt momenteel een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Gezien de omvang en ligging leidt de ontwikkeling naar verwachting niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats in de Natura 2000-gebieden in de omgeving, en kunnen significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden worden uitgesloten. De resultaten van het onderzoek worden te zijner tijd in het wijzigings- en uitwerkingsplan verwerkt.
Energie	±	+	Zie onder 'Duurzaamheid'.
Externe veiligheid	±	±	Met de voorgenoemde 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 m. Het invloedsgebied van LPG is 355 m en van toxische stoffen meer dan 4.000 m. De transportroute N654 ligt op circa 100 m ten westen van het plangebied. De locatie ligt daarom binnen het verantwoordingsgebied en het invloedsgebied voor GF3 van deze provinciale weg. Voor de N654 dient daarom met de HART-methode te worden aangetoond dat de ontwikkeling geen belemmering vormt. Vanwege het invloedsgebied voor toxische stoffen voor beide provinciale wegen moet ook een beschrijving worden gegeven van de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. KuiperCompagnons heeft in dit kader een onderzoek en onderbouwing voor deze risicobronnen opgesteld. De resultaten worden in de toelichting van het wijzigings- en uitwerkingsplan gepresenteerd. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid de voorgenoemde ontwikkeling niet in de weg staat. Bij de uiteindelijke vergunningverlening dient formeel advies te worden gevraagd aan de RUD Zeeland.
Geluid	±	±	De voorgenoemde ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen, die worden gekenmerkt als geluidsgevoelig object. De ontwikkellocatie ligt in de onderzoekszone van de Lange Blokweg (N654). Akoestisch onderzoek op grond van de Wgh is daardoor benodigd. Een onderzoek naar wegverkeerslawaaï is momenteel in uitvoering.

			Onderzoek naar railverkeers- en industrielawaai is voor de locatie niet aan de orde. De resultaten van het onderzoek worden te zijner tijd in het wijzigings- en uitwerkingsplan verwerkt. In het 'Beleid hogere waarden wegverkeerslawaa gemeente Schouwen-Duiveland' is voor de Lange Blokweg als 48 dB-contour een afstand van 58 m aangegeven. Omdat de nieuwe woningen op een afstand van circa 100 m zijn voorzien wordt geen geluidsbelasting verwacht die de voorkeursgrenswaarde overschrijdt, en is een hogere waarde procedure niet aan de orde. In het onderzoek wordt vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ook de geluidsbelasting door verkeer op 30 km-wegen in beeld gebracht. Op grond van het gemeentelijk beleid zal dit ook worden meegenomen bij het beoordelen van de karakteristieke geluidwering van de gevels. Gezien de omvang van en afstand tot de omliggende wegen zal naar verwachting bij de nieuwe woningen sprake zijn van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat, en het aspect geluid de ontwikkeling niet in de weg staan.
Groen	±	+	Het plangebied bestaat in de huidige situatie grotendeels uit relatief laagwaardig groen (braakliggend grasland). In het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan zijn de toekomstige groenstructuren in het gebied uitgewerkt. Daarin vormen bomen een belangrijk onderdeel van het groene karakter van de wijk. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende typen bomen, waaronder laanbomen langs de lineaire structuren in het gebied en meer verspreid liggende parkbomen. Ook de 'vloer' wordt overwegend groen ingericht, met verschillende inrichtingselementen. Uitgangspunt voor de beplanting is dat het aansluit bij de streek en de bodem, zoveel mogelijk inheems is en een maximale biodiversiteit oplevert. De groene inrichting van de openbare ruimte zorgt voor aantrekkelijke verblijfsplaatsen en verbindingen in het plangebied. De belangrijkste groenstructuren binnen het plangebied worden in het wijzigings- en uitwerkingsplan vastgelegd middels een groenbestemming. Voor de precieze invulling wordt nog een inrichtings- en beplantingsplan opgesteld.
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 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 217 woningen 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 belemmering voor de ontwikkeling.
Mobiliteit	±	±	Op de invulling van het plangebied met woningbouw (en bijbehorende verkeersgeneratie) is al voorgesorteerd met het voorlopig stedenbouwkundig plan voor Noorderpolder. Dit is vertaald in het moederplan, in de vorm van woonbestemmingen met wijzigingsbevoegdheid en een uit te werken woonbestemming. Daarbij heeft al een uitgebreide afweging plaatsgevonden van de toekomstige ontsluiting van de woonwijk. De opzet van deelgebied De Velden is zo vormgegeven dat de Emil Sandströmweg en de Korte Blokweg fungeren als de twee wijkontsluitingswegen. De Emil Sandströmweg zorgt voor de ontsluiting van de (inmiddels gerealiseerde) zuidelijke velden, de Korte Blokweg van de (nog te ontwikkelen) noordelijke velden. De bussluis van de Kadeweg aan de oostkant fungeert daarbij als scheiding voor gemotoriseerd verkeer. Zodoende worden de verkeersbewegingen van en naar de wijk over de ontsluitingswegen verdeeld. De nabij gelegen N654 en N59 zorgen voor de verdere ontsluiting van het verkeer. In het stedenbouwkundig plan voor de resterende noordelijke velden is hierop aangesloten, en de verkeersstructuur van het plangebied nader uitgewerkt. De nieuwe woningen worden ontsloten op de Korte Blokweg, door twee afzonderlijke lusvormige ontsluitingswegen voor veld 3 en veld 4. Deze sluiten op twee punten aan op de Korte Blokweg, en kennen verschillende vertakkingen richting de afzonderlijke woonclusters en parkeervoorzieningen. Het gehele plangebied wordt ingericht als 30 km/u-zone. De 'lussen' worden ingericht als woonstraat, met ook een belangrijke verblijfsfunctie van de openbare ruimte en ruimte voor langzaam verkeer.

			Voor wat betreft parkeren dient te worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid. In het stedenbouwkundig plan is voor het waterveld en de noordelijke velden (3 en 4) een parkeeroplossing opgenomen, met het benodigde en te realiseren aantal parkeerplaatsen per wooncluster. Daarbij is uitgegaan van het gemiddelde uit de CROW-publicatie, aansluitend bij het gemeentelijk parkeerbeleid. Hieruit blijkt dat in het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt voorzien, en dus sprake is van een sluitende parkeerbalans. Het realiseren en in stand houden van voldoende parkeergelegenheid wordt geborgd in de regels van het wijzigings- en uitwerkingsplan.
Ruimtelijke kwaliteit	±	+	De nog te ontwikkelen delen van De Velden 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. 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 beeldbepalende profielen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de invulling van de nog resterende woonvelden, en daarmee de afronding van het ontwikkelgebied. De braakliggende gronden worden ingevuld in lijn met het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan, waarmee de gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd.
Water	±	±	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 van 7 m evenwijdig aan de oppervlaktewateren in het plangebied binnen de 'beschermingszone oppervlaktewaterlichaam' zoals opgenomen in de Legger oppervlaktewaterlichamen. In de Keur is bepaald dat binnen deze zone voor bepaalde

			werkzaamheden een vergunning benodigd is. De voorgenomen ontwikkeling vormt geen belemmering voor het uitvoeren van onderhoud aan het leggerwater. De watergangen blijven goed toegankelijk; in het wijzigings- en uitwerkingsplan is dit geborgd door op de meeste plaatsen langs het water een groenbestemming op te nemen. Daar waar binnen de beschermingszone gebouwd wordt zal een watervergunning worden aangevraagd. Met de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak in het plangebied toe. In de huidige situatie zijn de gronden vrijwel geheel onverhard, in de toekomstige situatie worden woningen en een ontsluitingsstructuur gerealiseerd. Uit het stedenbouwkundig ontwerp volgt een toename in verhard oppervlak van circa 3,36 ha (wegen en daken). Op basis van dit verhard oppervlak dient er $(3,36 \text{ ha} \times 75 \text{ mm} =) 2.520 \text{ m}^3$ waterberging gerealiseerd te worden, binnen het peilgebied. De uit te graven waterpartij (west-oost) is circa 6.500 m^2 groot (excl. taluds). Hiervan bedraagt circa 3.200 m^2 bestaande watergang. Er wordt hier dus circa 3.300 m^2 aan extra wateroppervlak gerealiseerd. In het plangebied bedraagt het zomerpeil -1,70 m NAP, het maximaal toelaatbare waterpeil ($T = 100$) -1,03 m NAP (0,67 m bergende waterschijf). Dit levert een waterberging van $(3.300 \text{ m}^2 \times 0,67 =) 2.211 \text{ m}^3$ op, exclusief taluds. Het talud is 5 m breed en circa 430 m lang, met een nog onbekende helling (deze zal uit de grondbalans blijken). Bij een helling van 1 op 5 ontstaat er een extra waterberging in de taluds van circa 1.075 m^3. Op basis van het stedenbouwkundig plan en huidige maaiveldhoogtes kan ervan uitgegaan worden dat met het ontgraven van de waterpartij normaliter voldaan wordt aan de benodigde waterberging. Daarnaast zal de openbare ruimte tussen de woningen zoveel mogelijk groen en onverhard worden ingericht. Daarbij wordt ook gedacht aan de aanleg van wadi's die zorgen voor extra waterberging. Verschillende afwateringsinrichtingen zorgen voor afwatering van verharde oppervlakten naar de wadi's en van de wadi's naar oppervlaktewateren. De overige wateraspecten, zoals uiteengezet in de toelichting van het wijzigings- en uitwerkingsplan, vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.
--	--	--	--