Bijlage 4 Samenvatting conclusies onderzoeken bij omgevingsplan

Gegevens ontwikkellocatie

In dit hoofdstuk worden de publiekrechtelijke aspecten van de ontwikkellocatie behandeld. Achtereenvolgens worden de publiekrechtelijke gegevens beknopt besproken, daarna volgt een bespreking van de locatiespecifieke gegevens, waaronder de ambities voor de ontwikkellocatie.

1.1 Publiekrechtelijke gegevens

In deze paragraaf volgt een beknopte uiteenzetting van de publiekrechtelijke aspecten van de uitleglocatie, waaronder het omgevingsplan en de onderliggende documenten/aspecten.

Omgevingsplan
Het ontwikkelgebied ligt in het binnen het "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Woningbouw locatie Tolhoek II Oudelande". Het omgevingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Borsele vastgesteld op datum. Het ontwikkelgebied bestaat uit twee perceeldelen van perceel BSL01, sectie AO, nummer 481. Aan beide perceeldelen is de functie "wonen" toegekend met drie bouwaanduidingen, namelijk "aaneengebouwd" en "twee-aaneen". Daarnaast stelt het omgevingsplan regels over het uiterlijk van bouwwerken. Planologische ontwikkelruimte binnen de perceeldelen is dus beperkt. Het omgevingsplan is wel/niet meer in rechte aan te tasten. Dat maakt het omgevingsplan wel/niet onherroepelijk.

Beeldkwaliteitsplan
Op grond van artikel 4.19 van de Omgevingswet heeft de gemeenteraad op datum een beleidsregel vastgesteld voor de beoordeling of een bouwwerk aan regels – die het omgevingsplan stelt over het uiterlijk van bouwwerken – voldoet. Het betreft de beleidsregel "Beeldkwaliteitsplan "Woningbouw locatie Tolhoek II Oudelande". Een ontwikkelaar dient de bouwwerken binnen het ontwikkelgebied te realiseren met inachtneming van voormelde beleidsregel.

Verkavelingsplan
Met het oog op tot stand komen van een ruimtelijk aanvaardbare en logische ontwikkeling, is voor de ontwikkellocatie een definitief verkavelingsplan opgesteld dat niet meer voor wijziging vatbaar is. Een ontwikkelaar dient de bouwwerken binnen het ontwikkelgebied te realiseren met inachtneming van dit definitieve verkavelingsplan.

Archeologisch bureauonderzoek
Voor de ontwikkellocatie geldt dat er geen middelhoge verwachting geldt op het voorkomen van vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Om die reden is de dubbelbestemming van het voorgaande planologische regime voor de ontwikkellocatie verwijderd. Echter, daar waar ook tijdens vooronderzoek geen behoudenswaardige archeologische waarden zijn of worden aangetroffen, is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graaf- en inrichtingswerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 5. 10 van de Erfgoedwet uit 2016. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Een ontwikkelaar is derhalve verplicht om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de werkzaamheden en is verplicht archeologische vondsten direct te melden bij de gemeente Borsele.



Eindrapport bodemonderzoek Everingseweg Oudelande
Voor de uitleglocatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dat verkennend bodemonderzoek noodzaakt niet tot aanvullend bodemonderzoek of bodemsanering. Er zijn voor de ontwikkellocatie dan ook geen milieuhygiënische belemmeringen voor de ontwikkeling.

Watertoets aspecten oppervlaktewater en overlast hemel- en afvalwater
In de uitwerking van het plan is veel aandacht besteed aan een klimaatbestendige inrichting. Zo is de oppervlakte dichte verharding zoveel mogelijk beperkt en is er gezocht naar mogelijkheden om hemelwater oppervlakkig op te vangen en te bergen. De toename van het verhard oppervlak wat direct afvoert naar het oppervlaktewater wordt beperkt door een deel van de openbare verharding vertraagd af te voeren door middel van wadi's. Het verhard oppervlak neemt toe met ongeveer 2835m^2. Met de nieuwe waterpartij is minimaal 212m^3 extra waterberging aangelegd. De waterpartij wordt ook gebruikt als secundair bluswater met een totale inhoud van minimaal 400m^3. Verder is in de uitleglocatie een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd.

Voor wat betreft het riool wordt het vuilwater via een nieuw aan te leggen vuilwaterriool afgevoerd onder vrij verval naar het rioolgemaal Oudelande aan de Hellenburgstraat. Het nieuw aangelegde vuilwaterriool sluit aan op het riool in de Leen Evertsestraat. Het verhard oppervlak wordt volledig afgekoppeld. Het afgekoppelde regenwater van de woningen en de straat wordt zoveel mogelijk via een wadi geïnfiltreerd in de bodem. Het water wat niet in de bodem infiltreert stroomt af naar de nieuw gegraven waterpartij noordoost in het plan. Voor de compensatie van de toename van de verharding wordt gebruik gemaakt van de bergingscapaciteit van deze nieuwe waterpartij.

Gezien het feit dat voormelde valt onder de ontwikkeling openbare ruimte, zoals vermeld in § 2.2 is een ontwikkelaar niet gehouden een compleet vuilwaterriool aan te leggen en/of waterbergende maatregelen te treffen voor de bouwwerkzaamheden van de ontwikkellocatie.

Stikstofberekening
Voor de uitleglocatie is een stikstofberekening uitgevoerd via AERIUS-calculator rekenjaar 2027. Als gevolg van de bouw van elf woningen van de ontwikkellocatie komt er NOx – stikstofoxiden – vrij (de stikstofberekening is uitgevoerd voor dertien woningen binnen het omgevingsplan, tweeëntwintig wooneenheden verminderd met negen flexwoningen). Door uitvoering van de AERIUS-berekening is aangetoond dat dit niet leidt tot een meetbare depositie van NOx in Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor stikstof. In de aanlegfase ligt de emissie dan ook niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van de berekende emissie, tijdens de aanlegfase vindt er dan ook géén meetbare verhoging van de depositie NOx plaats in Natura 2000-gebieden als gevolg van de bouw en gebruik van de beoogde ontwikkeling.

Flora en Fauna
Op 25 april 2023 is voor de uitleglocatie een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er geen noodzaak bestaat tot het verrichten van nader onderzoek naar vaste stand- of verblijfplaatsen van vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen, amfibieën, reptielen en vissen en bijzondere beschermende plantsoorten en overige soorten. Indien wel gestart wordt met werkzaamheden in het broedseizoen te verrichten, is het noodzakelijk onderzoek te doen naar verblijfplaatsen van broedende volgens in slootkanten en langs erfpachtpercelen.

In het kader van de zorgplicht – heden vermeld in artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving – is het noodzakelijk om voorafgaand aan de werkzaamheden een ecologische vrijgave te laten uitvoeren in verband met de mogelijke aanwezige broedvogels als wordt gestart met werkzaamheden in het broedseizoen. Daarnaast is er geen extra nader onderzoek nodig om te bepalen wanneer werkzaamheden kunnen beginnen zonder (dodelijke) slachtoffers te maken of de verblijfplaatsen te verstoren. Vanwege de (tijdelijke en beperkte) omvang van de bouwactiviteiten en de aard van de natuurwaarden, zullen de geplande activiteiten geen negatieve uitstraling (externe werking van geluid, versnippering of belichting) hebben op de nabijgelegen beschermde gebieden.

M.E.R.-aanmeldnotitie
Uit de M.E.R-aanmeldnotitie blijkt dat voor de ontwikkeling geen belangrijke significante milieugevolgen aan de orde zijn die een passende beoordeling (en plan M.E.R) rechtvaardigen. Voor de beoogde woningbouwontwikkeling en uitvoering kan met de uitgevoerde M.E.R.-beoordeling worden volstaan. Dit gelet op de aard en omvang van het besluitgebied, de plaats hiervan en de kenmerken van de potentiële effecten.

Afstand tot boomgaard

De uitleglocatie wordt aan de oostelijke omgeven door agrarische gronden, meer specifiek boomgaarden. In overeenstemming met de door de Raad van State ontwikkelde jurisprudentielijn is het plan zodanig opgesteld dat dat rekening houdt met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Het plan voorziet in een spuitzone van vijftig meter ten opzichte van de gevoelige functie “wonen”. De geprojecteerde woningen binnen de ontwikkellocatie liggen daarmee op een afstand van minimaal vijftig meter ten opzichte van de boomgaarden.

Op basis hiervan wordt milieuhinder geen belemmering geacht voor de beoogde woningen. Andersom belemmert de woningbouw geen bedrijven in hun activiteiten.