

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING WONINGBOUW LAURIERSTRAAT



30 november 2022

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING WONINGBOUW LAURIERSTRAAT 'S-GRAVENPOLDER

Behorend bij het besluit d.d. ... namens het college van burgemeester en wethouders van Borsele

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Projectgebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Projectbeschrijving.....	6
2.1	Inrichtingsplan.....	6
2.2	Bouwplan	7
Hoofdstuk 3	Beleidskaders.....	10
3.1	Rijksbeleid.....	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal en gemeentelijk beleid.....	12
Hoofdstuk 4	Kwaliteit van de leefomgeving.....	14
4.1	Geluidhinder	14
4.2	Bodemverontreiniging	14
4.3	Flora en fauna	14
4.4	Ecologische Hoofd Structuur	15
4.5	Cultuurhistorische Hoofd Structuur	15
4.6	Archeologie	16
4.7	Water	16
4.8	Milieuhinder	18
4.9	Externe veiligheid	18
4.10	Kabels en leidingen	19
4.11	Luchtkwaliteit.....	19
4.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	20
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid.....	21
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	21
5.2	Economische uitvoerbaarheid.....	21
Hoofdstuk 6	Afweging en conclusie	22

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing (separaat):

- Bijlage 1: Eindrapport verkennend bodemonderzoek Laurierstraat 's-Gravenpolder, SMA, 22 september 2022
- Bijlage 2: Onderzoek stikstofdepositie Laurierstraat te 's-Gravenpolder, Econsultancy, 29 augustus 2022
- Bijlage 3: 's-Gravenpolder Laurierstraat Gemeente Borsele, Inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen, Artefact!, 29 september 2022
- Bijlage 4: Advies archeologisch adviseur Oosterschelderegio Archeologisch Samenwerkingsverband
- Bijlage 5: Vooroverlegrapport

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op kavelnummer 46 in de uitbreidingswijk Oostgaarde in 's-Gravenpolder werd oorspronkelijk (in 2009) de bouw van patiowoningen beoogd. Tot op heden is deze ontwikkeling niet van de grond gekomen. Het woningtype en de ruime bouwdiepte van de kavel matchen niet, waardoor er sprake is van een onaantrekkelijk product voor de woningmarkt. Bouwgroep Schrijver heeft voor de locatie een plan ontwikkeld waarbij 10 grondgebonden, levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd in de vorm van een hofje. Een deel van de kavel wordt daarbij als groengebied ingericht en wordt openbaar. Het gewijzigde woningtype en de nieuwe stedenbouwkundige opzet passen niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Om die reden moet er een planologische procedure worden gevoerd, waarbij wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat geborgd is. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Laurierstraat in 's-Gravenpolder in de uitbreidingswijk Oostgaarde. Het betreft een gedeelte van het perceel met kadastraal nummer AG4167. De kavel heeft een omvang van circa 3.018 m².



Afbeelding 1: Begrenzing projectgebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan “Oostgaarde” van de gemeente Borsele. Dit bestemmingsplan is op 1 oktober 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. De gronden zijn bestemd voor “Wonen” met de aanduiding “patio”. De toegestane maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter.

Het beoogde bouw-/inrichtingsplan past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Zie afbeelding 2. Er worden geen patio-woningen gebouwd, maar aaneengesloten woningen. Verder wordt er niet in de voorgeschreven voorgevellijn (= de rode lijn) gebouwd. Er komt een soort hofje in plaats dat de woningen met de gevel direct aan de Laurierstraat staan. Daarnaast wordt een deel van de kavel als openbaar groengebied ingericht en niet als woonkavel. Om het beoogde bouw-/inrichtingsplan planologisch-juridisch mogelijk te laten zijn, is een ruimtelijke procedure nodig. Deze ruimtelijke onderbouwing is in dat kader opgesteld.



Afbeelding 2: Uitsnede van het geldende bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het beoogde inrichtings- en bouwplan toegelicht. In hoofdstuk 3 komt het ruimtelijk relevante beleid uit het geldende beleidskader aan bod. Vervolgens worden in de hoofdstuk 4 de verschillende milieuaspecten beoordeeld. Hoofdstuk 5 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 een beknopte samenvatting gegeven en de conclusie van deze ruimtelijke onderbouwing.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Inrichtingsplan

Ruimtelijke opzet

De betreffende bouwkaavel ligt momenteel braak. In afbeelding 3 is het beoogde inrichtingsplan weergegeven. De 10 levensloopbestendige woningen – 2 rijtjes van 3 en 1 rijtje van 4 woningen – worden in een soort hofje (U-vorm) om een openbaar groengebied gesitueerd. De woningen worden ontsloten via voetpaden. Op twee punten worden deze voetpaden verbonden met het pad in de bestaande groenzone die achter de kavel ligt. Op deze wijze wordt een nieuwe wandelroute door de wijk mogelijk. Parkeren vindt aan de Laurierstraat plaats (zie hierna onder het kopje “Parkeren”). Het groengebied komt in het verlengde van de Skimmiastraat te liggen. Dit maakt dat een afwijkende situering van bebouwing c.q. afwijkende voorgevellijn ten opzichte van de overige bebouwing aan de noordzijde van de Laurierstraat ruimtelijk te verantwoorden is. Het groengebied draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de woonwijk en woonkwaliteit van de beoogde levensloopbestendige woningen.



Afbeelding 3: Inrichtingsplan

De woningen zijn met name bestemd voor senioren. De woningen krijgen een volledig woonprogramma op de begane grond (zie paragraaf 2.2). Over het algemeen heeft deze doelgroep geen behoefte aan een grote kavel/tuin. Om die reden is de diepte van de kavels van de woningen beperkt tot circa 21 meter. De achtertuinten, met een diepte van circa 6,8 meter, grenzen aan zij- en achtertuinten en aan de eerder genoemde groenzone. De afstand van de achtergevel van de nieuwbouw tot de dichtstbijzijnde zijgevel van een woning (bijgebouw buiten beschouwing gelaten) bedraagt ongeveer 15 meter. Ruimtelijk gezien is dat acceptabel. Overigens wordt de verdieping van de nieuwbouw kleiner (minder diep) dan de begane grond, zodat de afstand van deze laag tot de bestaande bebouwing groter is.

Groen

Aan de Laurierstraat komt een openbaar groengebied. Dit gebied heeft een omvang van circa 500 m². De inrichting, de aanplant en het beheer van het gebied wordt door de gemeente verzorgd. Op de overgang van de kavels van de nieuwbouwwoningen en het openbaar gebied komen groene erfafscheidingen. Voor de woningen gaat het om lage streekeigen hagen en ter plaatse van de zijtuinen die grenzen aan de Laurierstraat hogere hagen. Langs de bestaande groenzone aan de noordzijde van het projectgebied wordt als erfafscheiding een hekwerk met hederaplantst.

Parkeren

Het parkeren voor de levensloopbestendige woningen vindt plaats aan/langs de Laurierstraat. Voor de woningen wordt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning gehanteerd. Deze norm is gebaseerd op de parkeerkencijfers van het kennisplatform CROW. Zie afbeelding 4. De woonwijk Oostgaarde wordt beschouwd als 'weinig stedelijk'-gebied en als 'rest bebouwde kom'. De parkeernorm voor aaneengesloten koopwoningen bedraagt minimaal 1,6 en maximaal 2,4 parkeerplaats per woning. Aangezien het hier om levensloopbestendige woningen (seniorenwoningen) gaat is het vanwege het doorgaans lagere autobezit verantwoord om aan de onderkant van de bandbreedte te gaan zitten.

Koop, huis, tussen/hoek									
	Parkeerkencijfers (per woning)								Aandeel oplaadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,9	1,7	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	0,3-0,5% per woning
Sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,6	2,4	
Matig stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	1,6	2,4	
Weinig stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4	
Niet stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4	
Opmerking Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning									

Afbeelding 4: Parkeerkencijfers CROW

In het plan wordt derhalve uitgegaan van de realisatie van 16 parkeerplaatsen: 11 haaksparkerplaatsen binnen de projectlocatie en 5 langsparkerplaatsen in de Laurierstraat (ter hoogte van het nieuwe groengebied). De haaksparkerplaatsen worden uitgevoerd in grasparkeerplaatsen. Dit draagt bij aan het groene karakter van de locatie.

2.2 Bouwplan

De nieuwbouwwoningen worden twee bouwlagen hoog (6,1 meter) en kennen een plat dak. Verwezen wordt naar afbeelding 5. De laag op de verdieping is kleiner (minder diep) dan de begane grondlaag. Zoals eerder vermeld, hebben de woningen een volledig woonprogramma op de begane grond en zijn daarmee levensloopbestendig en bij uitstek geschikt voor senioren.



Woningplattegrond



Gevelbeelden

Afbeelding 5: Bouwplan (bron: RoosRos Architecten)

In het bestemmingsplan “Oostgaarde” werd voor de patiowoningen een bouwhoogte van maximaal 7 meter voorgestaan (twee lagen plat afgedekt of twee lagen met een lessenaarsdak). Het huidige bouwplan wijkt qua maatvoering en hoofdvorm niet af van het oorspronkelijke plan. De bouwmassa is passend in zijn omgeving. Daarnaast sluit het materiaalgebruik aan bij datgene wat oorspronkelijk voor de patiowoningen was bedacht. Er wordt een roodbruine baksteen toegepast en hout als tweede gevelmateriaal. In afbeelding 6 is een impressie van het bouwplan opgenomen.



Afbeelding 6: Impressie bouwplan (bron: RoosRos Architecten)

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie. De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grotere uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven- als ondergronds, is schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkelingen van het landelijk gebied.

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig project, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavige project zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit ruimtelijke ordening; Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende plannen van decentrale overheden die (planologische) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of

zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan de Ladder. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

De ontwikkeling is van dusdanig kleinschalige omvang (10 woningen totaal) dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een uitgebreide onderbouwing van de ladder is niet noodzakelijk. De projectlocatie is gelegen binnen het bebouwde gebied (inbreiding) en kent reeds een woonbestemming. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan biedt ruimte voor de bouw van 8 patiowoningen. Het nu voorliggende bouwplan omvat 10 woningen, dus twee meer dan oorspronkelijk voorzien. Dit past binnen de (regionale en) gemeentelijke behoefte naar woningen.

Het beleid geformuleerd in het Bro vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

3.2 Provinciaal beleid

Zeeuwse Omgevingsvisie

De Zeeuwse Omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de uitdagingen voor de periode tot 2050, de Zeeuwse ambities voor 2050 en tussendoelen voor 2030.

De Zeeuwse Omgevingsvisie beschrijft vier Zeeuwse Ambities voor 2050:

1. Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied;
3. Een duurzame en innovatieve economie;
4. Klimaatbestendig en CO2-neutraal Zeeland.

In 2050 is er voor ieder een passende woning beschikbaar. In de omgeving van je huis kun je je veilig voelen. De verandering van de bevolkingssamenstelling en de noodzaak voor toegankelijke voorzieningen heeft tot vernieuwing van de Zeeuwse woningmarkt geleid. Hierbij is de noodzaak om barrières weg te nemen zodat alle Zeeuwen gemakkelijk deel kunnen nemen aan de samenleving. Hierbij draagt een schone, gezonde en veilige woonomgeving aan mee.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

De provincie Zeeland heeft op 21 september 2018 een Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn vrijwel alle provinciale regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem.

In de Omgevingsverordening staat een specifieke regel voor woonbestemmingen in bestemmingsplannen. Deze regel geldt voor een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten. De projectlocatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Zodoende is de opgenomen regel in de Omgevingsverordening niet van toepassing voor onderhavig project. De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Zeeland 2018.

Conclusie

Het provinciale beleid staat de ontwikkeling niet in de weg.

3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

Woonvisie De Bevelanden 2019-2023

De regio De Bevelanden heeft een historie opgebouwd met beleidsmatige samenwerking op het gebied van wonen. In 2013 zijn de eerste woningmarktafspraken opgesteld voor De Bevelanden en in 2016 zijn deze geactualiseerd met een nieuw regionaal woningbouwprogramma. In de Agenda Wonen De Bevelanden 2025 zijn afspraken vastgelegd over woningbouw en inhoudelijke zaken ten aanzien van het wonen, zoals herstructurering, wonen en zorg, huisvesting van arbeidsmigranten en prestatieafspraken met de corporaties. De afspraken worden jaarlijks binnen de regio gemonitord. De woondoelen die zijn opgenomen in de Agenda Wonen zijn:

- Voldoende, passend woningaanbod, voor eigen inwoners en nieuwkomers van buiten;
- Begeleiden van de verwachte krimp op de lange termijn;
- Benutten van bestaand bebouwd gebied voor woningbouw;
- Behoud van huidig profiel van dorpen, kernen en plaatsen;
- Totale portefeuillestrategie voor regio De Bevelanden, inclusief nieuwbouw, verversing en verbetering;
- Regionale prestatieafspraken met woningcorporaties;
- Stimuleren van investeringen door particulieren, marktpartijen en financiële instellingen.

De regio gaat nu een stap verder in de vorm van een volwaardige regionale woonvisie. De regionale woonvisie betreft een parapluvisie voor verdere uitwerking in lokaal beleid. Wat deze visie concreet beoogt is inzicht te geven in de gezamenlijke missie en ambities van de regiogemeenten op het gebied van het wonen. Aan de hand daarvan én de regionale afspraken uit de Agenda Wonen biedt de visie een helder kader voor politiek, dorpsraden, corporaties, zorgpartijen, marktpartijen en inwoners.

De Bevelanden streeft naar evenwicht in vraag en aanbod op de woningmarkt. De verwachte huishoudensgroei is de belangrijkste onderlegger voor het regionale woningbouwprogramma. Tot 2035 wordt groei van het aantal huishoudens verwacht. Het realiseren van het bouwprogramma, met behoud van bestaande kwaliteiten en de regionale identiteit, is een belangrijke regionale opgave voor de komende periode.

Actuele woningmarktafspraken

In het woningbouwprogramma 2020-2030 is er een totale plancapaciteit van 482 woningen in de gemeente Borsele in de eerstkomende 10 jaar. Het beoogde project behelst de realisatie van 10 woningen op een locatie waar er eerder 8 waren voorzien. De 2 extra woningen passen binnen het

beschikbare woningbouwprogramma. Met een vergrijzende bevolking sluit het beoogde woningtype (levensloopbestendig) ook aan bij de vraag. Het project past daarmee binnen het regionale en gemeentelijke woonbeleid.

Structuurvisie gemeente Borsele 2015-2020

Op 11 december 2014 heeft de gemeenteraad van Borsele de Structuurvisie 2015-2020 vastgesteld. De structuurvisie geeft een beeld van de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, met als achterliggend doel behoud en ontwikkeling van een aantrekkelijke gemeente, zowel om te wonen, te werken als te recreëren. De structuurvisie dient niet alleen als toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Borsele, maar ook als inspiratiebron voor mogelijke nieuwe ontwikkelingen en kansen. Het gaat er om de bestaande en toekomstige kwaliteiten van de gemeente in duurzaam evenwicht met elkaar te behouden en te versterken.

In het dorpsprofiel 's-Gravenpolder wordt gesteld dat de aandacht voor dit dorp ligt op inbreiding en herstructurering. Als inbreidingslocatie wordt met name het plan Oostgaarde genoemd. De projectlocatie maakt hiervan onderdeel uit.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het regionale en gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Geluidhinder

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidnormen). Bij ruimtelijke plannen kan akoestisch onderzoek nodig zijn om geluidhinder bij geluidgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) te voorkomen. De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. Een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De projectlocatie ligt in de bebouwde kom van 's-Gravenpolder, waar een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

4.2 Bodemverontreiniging

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een langdurig verblijf op verontreinigde grond, is van belang dat er inzicht is in de bodemkwaliteit. In het kader van de ruimtelijke procedure dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het uitvoeren van het project.

Milieukundig adviesbureau SMA heeft in dit kader een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Uit dit onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling. Er is geen reden voor het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. Bij afvoer en hergebruik van de grond gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit (partijkeuring) en de Nota bodembeheer van de gemeente Borsele.

4.3 Flora en fauna

De Wet natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. De beschermde flora en fauna mogen niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Voorafgaand aan een ontwikkeling moet dus vastgesteld worden dat er geen beschermde dier- of plantsoorten in het plangebied leven.

Gebiedsbescherming

Op een afstand van circa 1,2 kilometer is het Natura2000-gebied Westerschelde & Saefthinge gelegen. Het project behelst de realisatie van 10 woningen.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en Natuurherstel in werking getreden. Deze wet regelt dat aan de Wet natuurbescherming een artikel wordt toegevoegd. Op grond van dit artikel worden de gevolgen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die wordt veroorzaakt door

aangewezen activiteiten van de bouwsector buiten beschouwing gelaten voor wat betreft vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Het gaat daarbij om activiteiten die samenhangen met het bouwen en slopen van een bouwwerk en/of het aanleggen, veranderen en verwijderen van een werk. Omdat deze activiteiten op voorhand vergunningsvrij zijn, hoeft voor deze activiteiten geen stikstofberekening van de bouw-aanlegfase meer gemaakt te worden. De gebruiksfase moet altijd nog wel apart beschouwd worden.

In dat kader is door Econsultacy onderzoek verricht naar de stikstofdepositie van de beoogde ontwikkeling. Zie bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing (Onderzoek stikstofdepositie Laurierstraat te 's-Gravenpolder d.d. 29 augustus 2022). Conclusie van het onderzoek is dat het projecteffect op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden kleiner of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Het beoogde plan zal niet leiden voor een significante toename in stikstofdepositie. Negatieve effecten voor Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek is er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) nodig.

Soortenbescherming

De gronden van de projectlocatie liggen momenteel braak en worden regelmatig gemaaid. Beschermde dier- en plantensoorten worden ter plaatse niet verwacht. Het uitvoeren van een Quicksan natuurwetgeving is om die reden niet nodig.

4.4 Ecologische Hoofd Structuur

De bescherming van natuurgebieden komt voort uit de Europese richtlijnen voor behoud van Natura2000-gebieden en uit het provinciale beleid voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Bij ruimtelijke ontwikkeling in of nabij natuurgebieden dient beoordeeld te worden of er effecten zijn op de beschermde natuurgebieden.

Op circa 170 meter ten zuiden van het plangebied is een waardevolle dijk gelegen. Op de provinciale natuur- en landschapskaart kent deze dijk de status 'bestaande natuur binnendijk oud' met beheertype 'ruigteveld'. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en ligt op ruime afstand van dit dichtstbijzijnde natuurgebied. De bouw van de woningen heeft hierop geen effect. De bestaande Ecologische Hoofd Structuur vormt om die reden geen belemmering voor de uitvoering van het project.

4.5 Cultuurhistorische Hoofd Structuur

In juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt diverse wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. In de Erfgoedwet staat wat cultureel erfgoed is, hoe Nederland omgaat met roerend cultureel erfgoed, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe Nederland daar toezicht op houdt.

In de nabijheid van de projectlocatie zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor het beoogde project.

4.6 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden.

In 2011 is er door de gemeente Borsele archeologiebeleid vastgesteld. Bij de invulling van dit beleid wordt onderscheid gemaakt tussen gewaardeerde terreinen en archeologische verwachtingszones. Op terreinen met een archeologische waarde is de aanwezigheid van archeologische sporen en resten bekend. De archeologische verwachtingszones doen een voorspelling over de kans dat er archeologische waarden voorkomen. De waarden- en verwachtingenkaart bestaat uit vier op elkaar te projecteren kaartbeelden die corresponderen met elkaar in tijd opvolgende landschappen waaraan archeologische betekenis kan worden gehecht. Op basis van dit Archeologiebeleid kent de projectlocatie een hoge verwachting op archeologische vondsten. Hierbij geldt een onderzoeksverplichting bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm onder het maaiveld.

In dit kader is door Artefact is een inventariserend veldonderzoek door middel van proefboringen uitgevoerd (zie bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing). Er blijken geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De archeologische verwachtingswaarde is laag en vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Het archeologisch onderzoek is beoordeeld door de gemeentelijk archeologisch adviseur en de onderzoeksresultaten worden door hem onderschreven (zie bijlage 4). Het is, ondanks de onderzoeksresultaten, mogelijk dat tijdens de uitvoeringsfase toch archeologische vindplaatsen aan het licht komen. Indien dit het geval is, geldt de wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

4.7 Water

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<u>Veiligheid waterkeringen</u> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het project ligt niet binnen de keurzone van primaire of regionale waterkeringen. Omdat het bouwen van gebouwen buiten deze zones op grond van de keur van het waterschap zondermeer is toegestaan, treedt geen strijdigheid met de beleidsregels van het waterschap op. De projectlocatie ligt daarnaast niet in of nabij transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid/waterkering is daarom niet aan de orde.</i>
<u>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</u> Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om	<i>Op basis van het thans vigerende bestemmingsplan "Oostgaarde" kunnen op de kavel 8 woningen worden gebouwd. Nu wordt de bouw van 10 woningen toegestaan. In het kader van de realisatie van de uitbreidingswijk Oostgaarde is een waterberging gerealiseerd. Deze</i>

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>berging kent een overcapaciteit. Bij de berekening van de waterberging in 2009 uit uitgegaan van de bouw van 9 woningen met 617 m2 extra verharding. De realisatie van de 10 woningen en daarmee de (beperkte) toename aan verhard oppervlak kan hier worden opgevangen. De toename aan verharding voor de bouw van 10 woningen is 400 m2. Verder wordt nog een overloopgreppel aangelegd vanuit de waterpartij in de speeltuin naar de greppel evenwijdig aan de Kamperfoeliestraat in de richting van de Haagdijk.</i>
<u>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</u> Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de gemeentelijke rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Voor de beoogde nieuwe woningen wordt het bestaande rioolstelsel uitgebreid. Regenwater wordt afgekoppeld, zodat het ter plaatse kan infiltreren of kan worden afgevoerd naar omliggende oppervlaktewateren (sloten, vijvers e.d.).</i>
<u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	<i>Er wordt geen grondwater onttrokken. De beoogde ontwikkeling is niet nadelig voor de watervoorziening en heeft geen negatieve gevolgen voor de waterkwantiteit. De ontwikkeling leidt niet tot het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen. Verdroging is dan ook niet aan de orde.</i>
<u>Grondwaterkwaliteit</u> Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied of natuurgebied. Door het gebruik van duurzame niet uitlogende bouwmaterialen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater de bodem en het grondwater verontreinigt. Ingrepen voortkomend uit dit project tasten geen bodemlagen aan als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert. De beoogde ontwikkeling heeft daarom geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.</i>
<u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u> Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Door het gebruik van duurzame niet uitlogende bouwmaterialen heeft het project geen nadelige gevolgen voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem of grondwaterbeschermingsgebieden in de omgeving.</i>
<u>Volksgezondheid</u> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er is geen sprake van open water. Er worden geen water gerelateerde consequenties voor de volksgezondheid verwacht.</i>
<u>Bodemdaling</u> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het peilregiem van de projectlocatie is afgestemd op bebouwd gebied. Er is geen sprake van een peilverlaging en/of bodemdaling. Daarom is deze problematiek niet aan de orde. Er wordt geen grondwater onttrokken en hemelwater wordt zo veel als mogelijk naar het omliggende oppervlaktewater teruggevoerd. Bodemdaling wordt dan ook niet verwacht.</i>
<u>Natte natuur</u> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>De projectlocatie grenst niet aan natte natuurgebieden. Daarom zijn er geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten.</i>
<u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en op gaande (hout)beplanting.	<i>Er liggen geen waterlopen langs de projectlocatie, er worden geen nieuwe waterlopen voorzien.</i>

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Andere belangen waterbeheer	Uitwerking
<u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Er zijn geen objecten van het waterschap in of nabij de projectlocatie aanwezig.</i>
<u>Wegen in beheer bij het waterschap</u> (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>Nee.</i> <i>Door de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling zal dit niet tot onevenredige overlast leiden.</i> <i>Het projectgebied is via de bestaande infrastructuur bereikbaar. Er zullen geen wegen worden gewijzigd of worden aangelegd.</i> <i>Nee, het parkeren vindt plaats in de openbare ruimte die in eigendom is van de gemeente. Er wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd.</i> <i>Nee.</i>

4.8 Milieuhinder

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere (gevoelige) functies moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.

De projectlocatie kent reeds een woonbestemming. Nabij de locatie is geen bedrijvigheid gesitueerd. Van milieuhinder is derhalve geen sprake.

4.9 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Nieuwe

(ruimtelijke) ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen dienen te worden getoetst aan de genoemde regelgeving.

De projectlocatie ligt binnen het invloedsgebied van de vaarroute over de Westerschelde. Dit is een basisnetroute voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het invloedsgebied van ongevallen met giftige stoffen (ammoniak) op de Westerschelde bedraagt 2.333 meter, dat met ongevallen met brandbare stoffen 2.887 meter. De projectlocatie ligt binnen beide invloedsgebieden. Ten gevolge van ongevallen met brandbare gassen zijn redelijkerwijs geen maatregelen te nemen. Voor het vrijkomen van giftige stoffen zijn ruimtelijke maatregelen niet van toepassing. Wel worden bouwkundige maatregelen getroffen die de veiligheid verhogen, zo worden de woningen bijvoorbeeld luchtdicht afsluitbaar.

Aan de noordoostzijde van de projectlocatie lopen buisleidingen. De beoogde woningbouw komt buiten het invloedsgebied hiervan en zijn daarmee verder niet relevant.

4.10 Kabels en leidingen

In het bestemmingsplan worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, elektra) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben, of van belang zijn in het kader van externe veiligheid, beheer of gezondheidsrisico. Voor deze kabels en leidingen geldt een veiligheidszone omdat deze een risico met zich meebrengen. Het gaat hier met name om een verhoogd risico als ze bij werkzaamheden worden geraakt.

In paragraaf 4.9 is ingegaan op de planologisch relevante buisleidingen (gasleidingen). Bij de bouwwerkzaamheden wordt rekening gehouden met eventueel overige aanwezige kables en leidingen.

4.11 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Als het een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit betreft, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is, is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Beoordeeld moet worden of de ontwikkeling 'Niet In Betekende Mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht.

Als een project tot een toename voor NO₂ en PM₁₀ leidt die lager is dan de NIBM grens van 1,2 µg/m³ hoeft het project niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Vanzelfsprekend moet er wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. In de regeling NIBM is aangegeven, dat een woningbouwlocatie met maximaal 1500 woningen en één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het project betreft de bouw van 10 woningen. Er is sprake van een project dat 'Niet in betekende Mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet nodig.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn diverse activiteiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Hierbij moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. In onderdeel D is per activiteit de drempelwaarde benoemd. Als een activiteit voorkomt in onderdeel D en boven de drempelwaarde komt, geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht. Indien onder de drempelwaarde wordt gebleven dan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Sinds 7 juli 2017 geldt ook voor die beoordelingen dat een aanmeldnotitie moet worden gemaakt. Het moet dan gaan om plannen met enige te verwachten milieueffecten.

In onderdeel D van het Besluit m.e.r. is de activiteit 'stedelijk ontwikkelingsproject' opgenomen met een drempelwaarde van 100 hectare of 2000 of meer woningen. Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is mede afhankelijk van de aard en omvang van het project en het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het project behelst de bouw van 10 woningen. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de ligging van de locatie in een bestaand dorpsgebied, wordt deze ontwikkeling niet beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens is er geen sprake van milieueffecten van enige omvang. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is daarom niet nodig.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) heeft met betrekking tot de beoogde ontwikkeling overleg plaatsgevonden met de provincie Zeeland, het waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio Zeeland. Een samenvatting van de reacties en de beantwoording daarvan is opgenomen in bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing (Vooroverlegrapport).

De ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Eenieder wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken. De ingekomen zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. De voorgenoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Financiële haalbaarheid

Bouwgroep Schrijver en de gemeente Borsele sluiten voor de beoogde ontwikkeling een (koop)overeenkomst. Hierin zijn onder meer de financiële afspraken tussen beide partijen vastgelegd. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

Kostenverhaal

Kostenverhaal zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is geregeld via het aangaan van voornoemde overeenkomst. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde. De bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen is verdisconteerd in de grondprijs die door de initiatiefnemer aan de gemeente wordt betaald.

Hoofdstuk 6 Afweging en conclusie

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), waarmee de bouw van 10 levensloopbestendige woningen en de realisatie van een groengebiedje en parkeerplaatsen op een kavel aan de Laurierstraat mogelijk wordt gemaakt.

Afweging

De kavel aan de Laurierstraat is in het vigerende bestemmingsplan “Oostgaarde” bestemd voor wonen. Met de uitvoering van het beoogde project verandert dit in principe niet. Wel wordt er een ander woningtype gebouwd dat beter aansluit bij de marktvraag. Doordat de ruimtelijke opzet van de bebouwing wijzigt kunnen er meer woningen worden gebouwd (10 in plaats van 8) en wordt er ruimte gecreëerd voor de aanleg van een groengebiedje. Dit laatste komt de ruimtelijke kwaliteit van de wijk ten goede. De maat, schaal en architectonische uitstraling van de beoogde bebouwing wijkt niet af van datgene wat oorspronkelijk aan bebouwing (patiowoningen) op de locatie was beoogd en is daarmee ruimtelijk verantwoord. Door middel van haaksparkeren op de kavel en langsparkeren in de Laurierstraat wordt er voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwbouw gecreëerd. Het beoogde bouwplan en de kavelinrichting is passend in de omgeving.

Het project is niet strijdig met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. In de beoogde situatie is sprake van een verantwoorde milieusituatie. Verder is het project (financieel) uitvoerbaar.

Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening