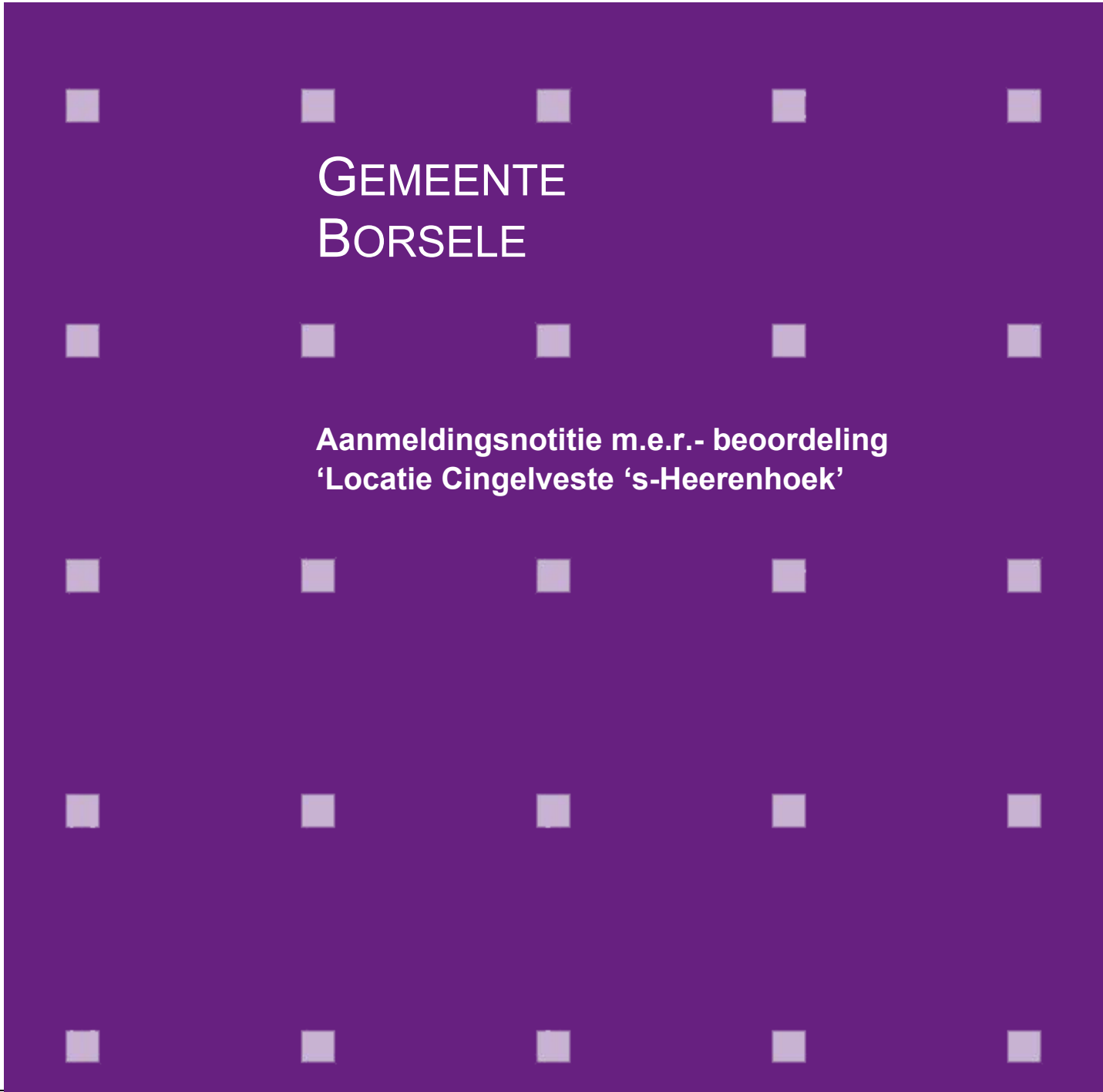


A decorative grid of small squares, some solid purple and some light purple, arranged in a pattern across the top half of the page.

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN EN ADVISEURS

A large decorative grid of small squares, some solid purple and some light purple, arranged in a pattern across the bottom half of the page.

GEMEENTE BORSELE

**Aanmeldingsnotitie m.e.r.- beoordeling
'Locatie Cingelveste 's-Heerenhoek'**



Middelburg Kleverskerkseweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737

Breda Ceresstraat 15e
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444

e-mail: rothuisen@rothuisen.eu
website: www.rothuisen.eu



gemeente	Borsele
titel	Aanmeldingsnotitie m.e.r.- beoordeling 'Locatie Cingelveste 's-Heerenhoek'
Project	BS4479
Status	Definitief
Datum	Oktober 2025



AANMELDINGSNOTITIE M.E.R.-BEOORDELING

INHOUD

1.	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doelstelling	1
1.2	Ligging en begrenzing	1
1.3	Geldend ruimtelijk kader	1
1.4	Waarom een mededeling in de vorm van een aanmeldingsnotitie?	2
1.5	Doel van een aanmeldingsnotitie	3
1.6	Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling	3
2.	BESCHRIJVING INITIATIEF, PROJECTGEBIED	4
2.1	Projectbeschrijving	4
2.2	Gevoelige gebieden	4
3.	POTENTIËLE EFFECTEN	6
3.1	Beoordeling	6
4.	CONCLUSIE	12

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Ten westen van de kern 's-Heerenhoek ligt ten zuiden van de Cingeldijk het perceel van het voormalige AMAC-terrein. Dit bedrijfsmatige bestemde perceel ligt al geruime tijd braak en vraagt om een nieuwe, passende invulling. Daarnaast is door de druk op de woningmarkt en grote vraag naar betaalbare woningen ontstaan. Dit was voor Initiatiefnemer de aanleiding om de voormalige bedrijfslocatie in 's-Heerenhoek, hierna te duiden als het 'Locatie Cingelveste', te transformeren naar woningbouw. Het totaalplan voorziet in 55 woningen. Onderdeel van deze ontwikkeling omvat de realisatie van 13 flexwoningen. Op deze wijze draagt de toekomstige nieuwbouwlocatie in belangrijke mate bij aan de doorstroming op de woningmarkt en wordt bovendien voorzien in de actuele vraag naar woningen in de kern van 's-Heerenhoek. Om de woningbouw te versnellen is in overleg met de gemeente besloten de ontwikkeling gefaseerd, door middel van het verlenen van separate omgevingsvergunningen, te realiseren. De aanleg van de infrastructuur met alle bijbehorende (parkeer)voorzieningen en aanleg van de waterberging (wadi) maken daar onderdeel van uit. Tot slot wordt ook een ruimtelijke procedure doorlopen om de gehele woningbouwontwikkeling in de vorm van een TAM-omgevingsplan juridisch-planologisch vast te leggen. Hierin zullen de vergunningen voor de oprichting van 18 grondgebonden woningen conserverend worden opgenomen. Daarmee geeft het TAM-omgevingsplan voor het gehele AMAC-terrein – met uitzondering van de 13 flexwoningen – inzicht in de actueel geldende situatie.

1.2 Ligging en begrenzing

De locatie waar de nieuwbouw is voorzien ligt ten westen van kern 's-Heerenhoek en wordt globaal gezien begrensd door de Cingeldijk en het bestaande bebouwingslint aan de Burgemeester Timansweg in het noorden, de zijgevel van nieuwbouwwoningen aan de Burgemeester Timansweg en achtertuinen van bestaande woningen ten oosten, een hobbymatige paardenbak en het dorpsbos c.q. park in het zuiden en – gescheiden door een sloot – door het buitengebied ten westen daarvan. Naast het gedeelte van de locatie waar de voormalige bedrijfsbebouwing was gevestigd, karakteriseren de aanwezigheid van de bestaande bebouwing, wegenstructuur en het dorpsbos c.q. park het plangebied. Meer concreet; het AMAC-terrein vormt het overgangsgebied tussen de kern enerzijds en het buitengebied anderzijds. Het AMAC-terrein kent dan ook twee gezichten: het dorpse karakter gevormd voor de historische kern en historische lint ten noorden en ten oosten en het buitengebied ten westen daarvan. Bij de planvorming is hiermee uitdrukkelijk rekening gehouden. Het buitengebied en de bestaande wegen- en bebouwingsstructuur kaderen daarmee het plangebied in, waardoor sprake is van een natuurlijke afronding van de kern.

1.3 Geldend ruimtelijk kader

Het geldende ruimtelijke kader wordt gevormd door het tijdelijke omgevingsplan. Dit tijdelijke deel van het omgevingsplan is op 1 januari 2024 van rechtswege in werking getreden. Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit de bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder plaatselijke verordeningen en de bestemmingsplannen die onder de Wet ruimtelijke ordening zijn vastgesteld, zoals het bestemmingsplan 'Kern 's-Heerenhoek 2011', het bestemmingsplan Kern 's-Heerenhoek' en het CHW bestemmingsplan 'Omgevingsplan Buitengebied Borsele 2018'. Daarnaast bestaat het tijdelijke deel uit de bruidsschatregels. Dit zijn de voormalige

Rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn overgegaan naar de decentrale overheden.

Op basis van de bestemmingsplannen zijn de gronden van de planlocatie voornamelijk bestemd voor bedrijfsdoeleinden en over een beperkte oppervlakte voor wonen. Op de bedrijfsmatige gronden mogen bedrijfsgebouwen over een maximale oppervlakte van 70% worden opgericht. Voor de strook grond met een woonbestemming ontbreekt een bouwvlak en mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht. Tot slot zijn de randen van het plangebied groen ingericht en als zodanig aangewezen.

De ontwikkeling past zowel qua gebruik, hoogte als aantal eenheden niet binnen het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient te worden afgeweken van de geldende ruimtelijke kaders. Voor deze ontwikkeling worden om de woningbouw te versnellen separate omgevingsvergunningen voor het planologisch strijdige gebruik aangevraagd (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)). Deze vergunningen worden gevolgd door een Tam-omgevingsplan, waarin de verleende vergunningen conserverend zullen worden opgenomen. Een vereiste bij het aanvragen van een BOPA en opstellen van een TAM-omgevingsplan is dat er in de toekomstige situatie sprake blijft van een evenwichtige toedeling van functies aan de locaties (ETFAL). Met de goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (GoFlo) en toelichting bij een TAM-omgevingsplan wordt getoetst of de voorgenomen ontwikkeling daarmee in lijn is. Onderhavige aanmeldingsnotitie maakt daar deel van uit.

1.4 Waarom een mededeling in de vorm van een aanmeldingsnotitie?

Uit bijlage V behorende bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit, kan worden afgeleid of sprake is van een project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig. Hierbij moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan getoetst moet worden, zijn opgenomen in artikel 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect. De eisen van beoordeling zijn gelijklopend aan de huidige eisen, welke in een aanmeldnotitie dient te worden vervat (artikel 16.45 OW).

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die valt onder de werking van artikel 16.34 OW en 11.6 Omgevingsbesluit en betreft onderdeel J11 van Bijlage V:

“Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen.”

Op basis van kolom 3 van bijlage V van het Omgevingsbesluit geldt voor deze ontwikkeling een m.e.r.-beoordelingsplicht indien er sprake is van een aanleg, wijziging of uitbreiding. In deze betreft het beoogde bouwplan het realiseren van nieuwbouw met een onderwijs- en maatschappelijke functie.

1.5 Doel van een aanmeldingsnotitie

Het doel van een aanmeldingsnotitie is om te analyseren in hoeverre sprake is van mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen. Als uit de m.e.r.-beoordeling blijkt dat sprake is van mogelijke belangrijke c.q. significante nadelige milieugevolgen, kan het bevoegd gezag besluiten een m.e.r.-procedure op te starten. Als de milieugevolgen beperkt zijn of hierin het bouwplan goed mee om kan worden gegaan, volstaat deze m.e.r.-beoordelingsnotitie. De m.e.r.-beoordeling is dan afgerond en maakt onderdeel uit van bij het ruimtelijk besluit (in dit geval de BOPA).

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

Er bestaan bepaalde inhoudelijke vereisten voor het toetsen of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. In een m.e.r.-beoordeling moet aandacht worden besteed aan de volgende criteria:

1. Een beschrijving van de kenmerken van het bouwplan.
Hierbij wordt ingegaan op de aard en omvang van het project en eventuele veranderingen die, al dan niet in cumulatie met andere projecten, kunnen optreden in bijvoorbeeld de uitstoot van stoffen, geluidproductie, verkeersgeneratie, risico op ongevallen, etc.
2. Een beschrijving van de plaats van het bouwplan.
In het projectgebied en daarbuiten kunnen gebieden voorkomen die gevoelig zijn voor bepaalde verstoringen. Te denken valt hierbij aan kwetsbare natuurgebieden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, gebieden met bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden, etc. In een m.e.r.-beoordeling wordt aandacht besteed aan relevante gevoelige gebieden en locaties in de omgeving van het plan.
3. Kenmerken van het potentiële effect.
Door de mogelijke verstoringen van het bouwplan in samenhang met de gevoelige gebieden en locaties in de omgeving van het project te beschouwen zijn de potentiële effecten van het plan te bepalen. Daarbij wordt, waar mogelijk, o.a. ingegaan op het bereik van het effect, de orde van grootte en de complexiteit van het effect, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect, etc.

2. BESCHRIJVING INITIATIEF, PROJECTGEBIED

2.1 Projectbeschrijving

Programma

Het voormalige bedrijfsterrein is aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie met als doel in totaal 55 woningen, gefaseerd, in diverse typologieën, voor verschillende doelgroepen te ontwikkelen en realiseren. De fasering is gebaseerd op de (voorlopige) verdeling zoals deze in het woningbouwprogramma voor deze locatie is gemaakt. Het gaat hierbij om zowel huurwoningen als koopwoningen voor diverse doelgroepen. Meer concreet: van de in totaal maximaal 55 nieuwbouwwoningen wordt 2/3 van de woningen in het betaalbare segment gebouwd. Bovendien zijn naast de realisatie van sociale huurwoningen, ook 13 flexwoningen, voor een periode van maximaal 15 jaar, in het plan voorzien.

Bebouwing

De nieuwbouw zal bestaan uit grondgebonden woningen, alle opgetrokken uit maximaal anderhalve bouwlaag met kap. Alleen de flexwoningen worden gestapeld, in de vorm van 2 bouwlagen met een bouwhoogte van circa 6,50 meter, opgericht.

Ontsluiting en parkeren

In het stedenbouwkundige en verkavelingsplan zijn de ontsluitingsstructuur en het parkeren opgenomen. Daaruit blijkt, dat al het verkeer via één hoofdontsluiting, waar de Cingeldijk en de Burgemeester Timansweg samenkomen, de woonwijk kan in- en uitrijden. Via een interne rondgaande weg kunnen de woningen, waaronder de woningen, worden bereikt. Het wegprofiel wordt smal gehouden om zo voor lagere rijsnelheden te zorgen die bij het dorpse karakter passen. De interne rondweg is alleen bedoeld voor bestemmingsverkeer, zodat de mogelijke verkeershinder, zowel voor de bewoners als directe omgeving tot een minimum wordt beperkt. Daarnaast wordt in relatie tot de woningbouwontwikkeling de bestaande infrastructuur, daar waar de Cingeldijk en de Burgemeester Timansweg samenkomen heringericht, zodat zowel bestaande als toekomstige bewoners alsmede bezoekers de woningen veilig en overzichtelijk kunnen bereiken.

Het parkeren wordt integraal mee-ontworpen met de beoogde nieuwbouw en geschiedt op het maaiveld en grotendeels in de openbare ruimte binnen het plangebied. Hierbij zijn voor het realiseren en in stand houden van voldoende parkeergelegenheid de normen van de CROW toegepast.

Uitgaande van het huidige stedenbouwkundige en verkavelingsplan dienen, uitgaande van de gemiddelde parkeernorm, binnen het plangebied maximaal 98 parkeerplaatsen te worden aangelegd, waarbij als uitgangspunt heeft te gelden dat bij vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen op eigen terrein in de aanleg van één parkeerplaats wordt voorzien (de garage niet meegerekend).

2.2 Gevoelige gebieden

Onder gevoelige gebieden (zoals genoemd in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r.) vallen Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Limburg, Nationale landschappen, nationale parken en beschermde monumenten.

Natura 2000-gebied/beschermde natuurmonumenten

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op minimaal 4 kilometer afstand en betreft het gebied 'Westerschelde & Saefthinge'. Gezien de afstand van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied en de lokale aard van de geplande maatregelen kan er van uit worden gegaan dat deze geen directe invloed hebben op het Natura 2000-gebied. De bestaande bebouwing en wegen vormen namelijk een (reeds verstorende) buffer. Verder is de aanlegfase der werkzaamheden tijdelijk van aard en zal de nieuwbouw naar de nieuwe standaarden van te ontwikkelen bebouwing worden gerealiseerd. Bij ontwikkelingen nabij Natura 2000-gebieden dient er echter ook gekeken te worden naar externe effecten. Externe, indirecte effecten door stikstofemissie zijn mogelijk wel aan de orde.

Natuurnetwerk Noord Zeeland (NNZ)

Het plangebied ligt voorts niet binnen de begrenzing van het Natuur Netwerk Zeeland (NNZ). Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich op circa 100 meter. De natuurwaarden van dit terrein zijn voornamelijk vanwege de (verwachte) aanwezigheid van een bepaalde vegetatie (N12.02, Kruiden- en faunarijk grasland). Gezien de afstand en de zeer lokale invloed van de maatregelen kan worden gesteld, dat het voorgenomen initiatief geen invloed heeft op het functioneren van het NNZ, omdat wezenlijke kenmerken niet worden aangetast of veranderd.

3. POTENTIËLE EFFECTEN

3.1 Beoordeling

1. Kenmerken van het project

Het project bestaat uit het gefaseerd realiseren van in totaal maximaal 55 woningen. Om te komen tot een zorgvuldige uitwerking van dit woningbouwprogramma zijn een indicatief stedenbouwkundig en verkavelingsplan opgesteld, dat als leidraad dient voor de herontwikkeling van het gehele AMAC-terrein, de vergunningen en wijziging van het omgevingsplan.

2. Plaats van het project

Het gebied waar de locatie is gesitueerd ligt in de westen van de kern 's-Heerenhoek, ten zuiden van de Cingeldijk en vormt de overgangszone tussen enerzijds de bebouwing c.q. kern en anderzijds het buitengebied van de gemeente Borsele.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Het gaat hierbij dan om de meer locatie gerelateerde effecten die te maken hebben met de realisatie en ingebruikname van het plangebied.

Voor de rapportages van de uitgevoerde milieuonderzoeken en een uitvoerige beschrijving van onderstaande milieuaspecten wordt verwezen naar de goede onderbouwingen van de fysieke leefomgeving.

Natuurgebieden

Het projectgebied geen onderdeel uitmaakt van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Westerschelde & Saefthinge' bevindt zich op minimaal 4 kilometer afstand van het plangebied. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Zeeland. Gezien de afstand en de ligging tot het plangebied, worden de wezenlijke kenmerken en waarden, noch van het Natura 2000-gebied, noch het Natuurnetwerk Zeeland negatief beïnvloed. De bestaande bebouwing en wegen vormen namelijk een (reeds versturende) buffer. Verder is de aanlegfase der werkzaamheden tijdelijk van aard en zal de nieuwbouw naar de nieuwe standdaarden van te ontwikkelen bebouwing worden gerealiseerd. Zowel permanente als tijdelijke effecten ten aanzien van beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten. Ter bevestiging van deze conclusie is voor de ontwikkeling een berekening met de meest recent beschikbare AERIUS tool uitgevoerd. De berekening is als bijlage 1 opgenomen. Nader onderzoek is daarom niet aan de orde.

Soortenbescherming

Door Melk & Honingh is een natuuronderzoek (Quickscan) uitgevoerd. Kort samengevat volgt uit het onderzoek (quickscan), dat er geen aanleiding is nader onderzoek uit te voeren, daar de aanwezigheid van vaste stand- of verblijfplaatsen van vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen, amfibieën en bijzondere beschermde planten- en overige soorten worden uitgesloten. Wel geldt te allen tijde de algemene zorgplicht en zal met de aanbevelingen, zoals opgenomen in het onderzoek, rekening worden gehouden. De zorgplicht houdt verder kort gezegd in dat een ieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling niet leidt tot overtredingen van de Omgevingswet en het Bal (artikel 5.1. lid 2 Ow jo artikelen 11.37, 11.46 en 11.54 Bal).

Bodem

Ter plaatse van het plangebied is door SMA in opvolging van een eerder bodemonderzoek (2008), een aanvullend onderzoek, waaronder een onderzoek naar PHAS onderzoek uitgevoerd (2024). Op basis daarvan wordt geconcludeerd, dat er geen grove asbesthoudende materialen zijn aangetroffen (2016). Aansluitend zijn in 2017 de bedrijfsmatige gronden gesaneerd. In 2024 is onderzoek naar PHAS verricht, op basis waarvan aanvullend onderzoek niet is vereist.

In 2024 is ter plaatse van het extra verworven perceel een bodemonderzoek uitgevoerd. Geconcludeerd wordt, dat de geconstateerde verhoogde concentraties in de bovengrond en in het grondwater geen aanleiding geven tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek. Omdat het perceel (indicatief) klasse industrie betreft mag uitkomende grond vanaf deze locatie alleen verzet worden naar een locatie met klasse industrie. De aangelegen percelen binnen het AMAC-terrein zijn na de uitgevoerde sanering klasse wonen. Dit betekent dat grond wel van het AMAC-terrein naar het onderzochte perceel verzet mag worden, maar andersom mag dit niet.

Met inachtneming van de conclusies uit de bodemonderzoeken staat de bodemkwaliteit de voorgenomen ontwikkeling daarom niet in de weg.

Archeologie

Door SMA is in 2006 voor het gehele plangebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek zijn geen indicaties aanwezig, dat er binnen het plangebied archeologische waarden worden aangetroffen en is nader onderzoek niet vereist.

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Zeeland is het merendeel van de gronden van het plangebied aangeduid als een gebied met een lage verwachtingswaarde (categorie 6). Voor terreinen met een lage verwachtingswaarde gold een onderzoeksverplichting bij bodemingenrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 centimeter. Echter, in 2016 heeft een evaluatie van het archeologiebeleid plaatsgevonden. Op basis hiervan heeft de Borselse gemeenteraad op 6 april 2017 besloten dat gebieden met een lage verwachting op archeologische vondsten voortaan vrijgesteld van archeologisch onderzoek en dat voor deze gronden geen beschermingsregime opgenomen hoeft te worden. Dit heeft voor het overgrote gedeelte van het plangebied te gelden. Daarnaast heeft het eerdere archeologische onderzoek aangetoond, dat nader onderzoek voor alle gronden van het plangebied achterwege kan blijven.

Het aspect archeologie vormt daarmee met inachtneming van de conclusies en aanbevelingen zoals opgenomen in de uitgevoerde onderzoeken geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Water

In het kader van de ontwikkeling is ter ondersteuning van het wegen van het waterbelang een watertoets opgesteld en ter goedkeuring aan het waterschap Scheldestromen voorgelegd. In de watertoets zijn de (eventuele) invloeden, die de ontwikkeling op de aanwezige waterhuishouding heeft, verwerkt.

In relatie tot de ontwikkeling zal het verhard oppervlak in de toekomstige situatie met circa totaal 8.116 m² toenemen. Gelet op de omvang van de toename van het verhard oppervlak ten

opzichte van de huidige situatie geldt er zowel vanuit de waterschapsverordening een compensatieplicht. Concreet is een compenserende berging benodigd van respectievelijk minimaal 609 m³. Deze compensatie vindt plaats door het aanleggen van een wadi.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat alleen het huishoudelijk afvalwater verwerkt wordt en dat het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem of wordt afgevoerd naar het omliggende oppervlaktewater. In relatie tot het beoogde bouwplan zal het afstomend hemelwater vertraagd naar de wadi en vervolgens omliggende oppervlaktewater (sloot) worden afgevoerd. Verder zal er een gescheiden stelsel worden aangelegd, zodat zodra de gemeente riolering hierop is aangepast, op aangesloten kan worden.

Het plangebied zal – uitgaande van de randvoorwaarden en uitgangspunten zoals opgenomen in de watertoets – geen negatieve gevolgen voor de bestaande waterstructuur en onderhoudssituatie met zich meebrengen. Er zijn met onderhavige ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor het milieu ten aanzien van het aspect water te verwachten.

Geluid door wegverkeerslawaaï

Met voorliggende woningbouwontwikkeling is sprake van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies in de vorm van woningen. In de directe omgeving van het besluitgebied liggen geen gezoneerde spoorwegen, maar wel een industrieterrein. Dit betreft het haven- en industrieterrein 'Vlissingen-Oost'. De geluidcontour van dit industrieterrein reikt echter niet over het plangebied.

Verder zijn rondom het projectgebied enkel wegen gelegen met ten hoogste 2 rijstroken. Het aandachtsgebied betreft daarmee maximaal 250 meter. In het eerste lid, aanhef en onder c, van artikel 5.78 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is echter bepaald, dat er geen onderzoeksplicht geldt voor verharde gemeentewegen en waterschapswegen zonder geluidproductieplafonds, niet zijnde een erf in de zin van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met een verkeersintensiteit van ten hoogste 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde. Daarnaast is het aandachtsgebied voor de Borselssedijk op grond van artikel 22.273 lid 3 van de bruidsschat bepaald op circa 85 meter. De locatie ligt daar ruim buiten. Een akoestisch onderzoek is daarom in deze niet noodzakelijk.

Het aspect geluid door wegverkeer vormt daarmee met inachtneming van de conclusies en aanbevelingen zoals opgenomen in de uitgevoerde onderzoeken geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

Een woningbouwproject wordt in de Regeling NIBM als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. In het plangebied is de ontwikkeling en realisatie van in totaal maximaal 55 woningen, in diverse typen en voor verschillende doelgroepen voorzien; de omvang van de ontwikkeling valt ruimschoots onder de in de NIBM vastgestelde aantallen. De woningbouwontwikkeling kan dan ook als niet in betekenende mate (NIBM) beschouwd worden, hetgeen door het toepassen van de NSL-monitoringstool en raadpleging van de Atlas Leefomgeving wordt bevestigd. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Omgevingsveiligheid

Na raadpleging van de Atlas voor de Leefomgeving wordt geconcludeerd, dat het plangebied buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van een inrichting, buisleiding en/of transportroute met een omgevingsveiligheidsrisico ligt. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van de beoogde woningbouwontwikkeling. Het plangebied is ook niet binnen een brand-, of explosie aandachtsgebied, maar wel binnen een gifwolkaandachtsgebied gelegen. Op basis daarvan dient in relatie tot de woningbouw aandacht aan het groepsrisico in de vorm van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid te worden besteed.

In het kader van de zelfredzaamheid wordt geadviseerd een aantal maatregelen te nemen, zodat het aantal (dodelijke) slachtoffers bij een eventuele ramp zo laag mogelijk is. Hierbij kan worden gedacht aan het toepassen van afsluitbare deuren, ramen en ventilatieopeningen al dan niet in combinatie met een één druk op de knop uit te schakelen ventilatiesysteem. Bovendien kan worden ingezet op goede voorlichting en instructie om toekomstige bewoners voor te bereiden op een eventuele ramp. Qua bestrijdbaarheid heeft de beoogde woningbouwontwikkeling geen negatieve invloed op de bereikbaarheid van de bluswatervoorzieningen. Bij de concrete invulling van de openbare ruimte binnen het plangebied zal aansluiting worden gezocht bij de handleiding 'Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid' van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR.) Deze invulling wordt in overleg met de gemeentelijke brandweer/Veiligheidsregio Zeeland bepaald.

Tot slot is het plangebied gelegen binnen de de evacuatie/-ontruimingszone, schuilzone en jodiumprofylaxezone van de kerncentrale Borssele. Naast evacuatie is één van de maatregelen om letsel te voorkomen bij een kernramp is schuilen in een betonnen gebouw en het innemen van een jodiumtablet.

Vanuit het aspect omgevingsveiligheid zijn geen belemmeringen voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Het plan voldoet aan de kaders voor omgevingsveiligheid en zal worden voorgelegd aan de Veiligheidsregio.

Milieuzonering/geluid door milieubelastende activiteiten

Het plangebied is gelegen in een omgeving welke voornamelijk wordt gedomineerd door woningen en kan worden aangemerkt met het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Het gaat hierbij het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling c.q. fysieke leegomgeving. De ontwikkeling voorziet in de toevoeging van een gevoelige functie uitgaande van een 'rustige woonwijk'. Dit kan leiden tot belemmeringen voor de omliggende bedrijven als de richtafstand van een bedrijf over de projectlocatie reikt c.q. kan reiken. Dit is echter niet het geval. Ten noordoosten van het plangebied aan de Burgemeester Timansweg is het tankstation 'Elan' gevestigd met de enkelbestemming 'Bedrijf'. Op grond van de categorie-indeling van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering onder 'Benzinestations zonder LPG' dient een richtafstand van 30 meter tot milieugevoelige functies in acht worden genomen. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Bovendien zijn de tussenliggende woningen reeds maatgevend.

Direct ten zuiden van het plangebied is sprake van het hobbymatig houden van paarden (maximaal 5). Dit is geen activiteit waar een vergunning moet worden aangevraagd, noch wordt aangemerkt als een activiteit in het kader van het activiteitenbesluit. Er is immers geen sprake van een inrichting c.q. milieubelastende activiteit. Gezien de geringe omvang van de activiteit gelden

er geen milieunormen of afstandseisen waaraan moet worden getoetst. Bovendien wordt deze activiteit in de huidige situatie, direct ten noorden daarvan, alwaar de 13 gestapelde woningen zijn geprojecteerd, reeds door een woonbestemming belend, waarmee zowel in planologische als milieutechnische zin reeds rekening moet worden gehouden. Het hobbymatig houden van paarden betreft geen milieugevoelige activiteit en heeft daarmee gelet op de beperkte omvang daarvan, geen significante invloed op de omgeving.

Spuitzones

In relatie tot de agrarische gronden dient ook rekening te worden gehouden met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, de zogenaamde spuitzone. Vanwege de zorgplicht voor een gezond woon- en leefklimaat is het verplicht om een spuitzone te hanteren rondom gronden waar sprake is van fruitteelt en/of plantaardige teelten. Op die wijze kunnen omwonenden worden beschermd tegen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Er zijn echter geen wettelijke bepalingen op het gebied van de minimaal aan te houden afstanden tussen agrarische gronden, waarin met bestrijdingsmiddelen kan worden gespoten, en nabijgelegen woningen en daarbij behorende tuinen. In de jurisprudentie van de Raad van State wordt daartoe een afstand van 50 meter gehanteerd. Het plangebied voldoet hieraan.

Op basis hiervan wordt milieuhinder geen belemmering geacht voor de beoogde woningen en vice versa belemmert de woningbouw geen bedrijven in hun activiteiten

Verkeer en parkeren

In het stedenbouwkundig en verkavelingsplan zijn de ontsluitingsstructuur en het parkeren opgenomen. Daaruit blijkt, dat al het verkeer via één hoofdontsluiting op de Cingeldijk de woonwijk kan in- en uitrijden. Via een interne rondgaande weg kunnen de woningen worden bereikt. Het wegprofiel wordt smal gehouden om zo voor lagere rijksnelheden te zorgen die bij het dorpse karakter passen. De interne rondweg is alleen bedoeld voor bestemmingsverkeer, zodat de mogelijke verkeershinder, zowel voor de bewoners als directe omgeving tot een minimum wordt beperkt.

De ontwikkeling zal in feitelijk opzicht tot een toename aan verkeersbewegingen leiden. Deze toename dient te worden genuanceerd, in die zin dat gelet op de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden, het aantal verkeersbewegingen en (mogelijke) verkeershinder ten gevolge van de woningbouwontwikkeling weliswaar in feitelijk opzicht, nu het terrein al geruime tijd braak ligt, maar vanuit juridisch-planologisch opzicht niet zal toe-, maar eerder afnemen. Immers, door de woningbouwontwikkeling komt de verkeersaantrekkende werking van de planologisch toegestane bedrijfsmatige functie te vervallen. Dit maakt de nieuwe situatie, zowel in feitelijk als juridisch opzicht, ruimtelijk aanvaardbaar. Tot slot kan het bestaande wegennet, waaronder de Cingeldijk en de Burgemeester Timansweg, het verkeer -zeker na herinrichting- goed en veilig kan verwerken. De ontwikkeling leidt naar verwachting dan ook niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW 2024. De stedelijkheidsgraad wordt bepaald op basis van de adressendichtheid. Op basis van gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) valt de planlocatie binnen de categorie 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. De CROW hanteert voor parkeerkencijfers een bandbreedte met een minimum en een maximum. De gemeente Borsele hanteert als uitgangspunt voor de toe te

passen parkeernormen de minimale bandbreedte van de CROW parkeerkencijfers. Uitgaande van de (voorlopige) verdeling zoals deze in het woningbouwprogramma voor deze locatie is gemaakt dienen in totaal 98 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Het gaat hierbij om zowel huurwoningen als koopwoningen voor diverse doelgroepen. Meer concreet: van de in totaal maximaal 55 nieuwbouwwoningen wordt 2/3 van de woningen in het betaalbare segment gebouwd. De voor de woningen benodigde parkeerbehoefte wordt grotendeels in de openbare ruimte opgelost. Verder worden bij de vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen 2 parkeerplaatsen en bij hoekwoningen 1 parkeerplaats op eigen perceel aangelegd. Omdat parkeerplaatsen op percelen bij een eigen woning in de praktijk echter niet altijd worden benut om een auto te parkeren, wordt voor de functies gerelateerd aan 'wonen' in de parkeerbalansberekening een correctiefactor toegepast. Dit betekent, dat er feitelijk ruimte is voor een bepaald aantal voertuigen (theoretisch aantal), maar dat uit de praktijk blijkt dat in het dagelijkse gebruik er minder voertuigen staan dan dat theoretisch mogelijk. De mate waarin parkeren op eigen terrein in het parkeeraanbod meetelt, is gebaseerd op de normen zoals opgenomen in de CROW en in de parkeerbalans verwerkt. Voor het overige worden aan de nieuwe erfontsluitingsweg c.q. woonstraat in totaal 76 parkeervakken aangelegd. Indien wordt uitgegaan van de gemiddelde parkeeropgave, beschikt de openbare ruimte, naast 31 parkeerplaatsen op eigen terrein over ruim voldoende capaciteit om het parkeren, waaronder begrepen bezoekersparkeren (0,2) op te vangen. Op deze wijze wordt aan de parkeernormen voldaan.

Ontplobbare oorlogsresten (OO)

Het noordelijke deel van het plangebied wordt over een zeer beperkte oppervlakte als aandachtsgebied 'bombardement' aangemerkt. In het verleden heeft op het voormalige AMAC-terrein bebouwing gestaan. Hierdoor wordt verwacht dat de niet-gesprongen explosieven niet aanwezig zijn in het plangebied. Een nader onderzoek op het gebied van niet gesprongen explosieven uit WO II is derhalve niet noodzakelijk. Wel is bij de uitvoering van de werkzaamheden het protocol 'Toevalstreffer CE uit de 2e WO' van toepassing.

Het aspect ontplobbare oorlogsresten vormt geen belemmering voor het project. De werkzaamheden kunnen op reguliere wijze uitgevoerd worden. Indien tijdens de grondroerende werkzaamheden een explosief wordt aangetroffen, wordt geadviseerd het processchema 'Onverwacht aantreffen 'OO' te hanteren.

4. CONCLUSIE

Gelet op:

- de aard en relatieve omvang van het plangebied;
- de plaats hiervan; en
- de kenmerken van de potentiële effecten;

kan op voorhand worden geconcludeerd dat hiermee *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 onderhavige m.e.r.-beoordeling worden volstaan.