



Besluit van de raad van de gemeente Borsele tot gewijzigde vaststelling van het TAM-omgevingsplan “Hoofdstuk 22g Woningbouw locatie Schuitweg ‘s-Gravenpolder”.

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

Door middel van het aangehechte voorstel heeft het college van burgemeester en wethouders van Borsele het TAM-omgevingsplan “Hoofdstuk 22g Woningbouw locatie Schuitweg ‘s-Gravenpolder” ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan was vanaf 18 december 2025 te raadplegen via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/document?documentID=NL.IMRO.0654.TAMOPGPSW2026-0001>. Daarnaast hebben het ontwerp besluit en het ontwerp TAM-omgevingsplan voor een ieder ter inzage in het gemeentehuis, Stenevate 10 in Heinkenszand.

Het bovenstaande is vooraf bekend gemaakt door middel van een publicatie in het Gemeentebblad van 17 december 2025 op www.overheid.nl. De kennisgeving is gelijktijdig op de gemeentelijke website www.borsele.nl geplaatst.

In de publicatie is mede bekendheid gegeven aan de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen in de periode van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Het college heeft voorgesteld om bij de vaststelling enkele ambtshalve wijzigingen door te voeren. De voorgestelde wijzigingen zijn toegelicht in het raadsvoorstel. Dit raadsvoorstel maakt onderdeel uit van dit besluit en is daarom aangehecht.

BESLUIT:

Op grond van artikel 2.4 van de Omgevingswet word(t)en:

Ambtshalve wijzigingen

A. de volgende drie bijlagen toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting:

- Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 Burgemeester Jansenstraat 1A te 's-Gravenpolder (ABO Milieuconsult d.d. 9 april 2026)
- Bijlage 8: Rapportage nader bodemonderzoek, Burgemeester Jansenstraat 1A te 's-Gravenpolder (ABO Milieuconsult d.d. 16 juni 2026)

- Bijlage 16: Kort verslag van de inloopbijeenkomst woningbouw Schuitweg 's-Gravenpolder d.d. 21 januari 2026

Vanaf bijlage 7 worden de bijlagen hernummerd.

B. de tekst in paragraaf 4.6 (Bodemkwaliteit) als volgt aangepast:

- De tekst “Door MCG Zuidwest en SMA zijn verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd binnen het plangebied. Zie bijlage 4 en 5. Het ene onderzoek richt zich op de locatie van de vrijstaande woningen, terwijl het andere zich richt op de locatie waar de bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd: Schuitweg 26 en Burgemeester Jansenstraat 1. Het verkennend bodemonderzoek voor de bedrijfslocatie Burgemeester Jansenstraat 1A vindt momenteel nog plaats. De resultaten van dit onderzoek worden te zijner tijd aan dit plan toegevoegd (bijlage 6).” wordt vervangen door “Door MCG Zuidwest, SMA en ABO Milieuconsult zijn verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd binnen het plangebied. Zie bijlage 4, 5 en 6. Het onderzoek van MCG Zuidwest richt zich op de locatie van de vrijstaande woningen. De locatie waar de bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd is onderzocht door SMA (gronden Schuitweg 26 en Burgemeester Jansenstraat 1) en ABO Milieuconsult (gronden Burgemeester Jansenstraat 1A).”
- De volgende tekst wordt aan de paragraaf toegevoegd:
“In het verkennend bodemonderzoek voor de locatie Burgemeester Jansenstraat 1A staat het volgende:

“Het gehalte aan PFOS in grondmonsters 104-1 (boring 104, traject 0,00 – 0,20 m -mv) en 104-2 (boring 104, traject 0,20 – 0,50 m -mv) overschrijdt de INEV. De verontreiniging is zowel verticaal als horizontaal onvoldoende afgeperkt. Aanbevolen wordt om middels nader bodemonderzoek de omvang van de verontreiniging met PFOS in kaart te brengen.

Aanvullend wordt geadviseerd ook het grondwater ter plaatse van boring 104 te laten onderzoeken op PFAS.

De vastgestelde bodemkwaliteit vormt een belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling.”

Om die reden is een nader onderzoek uitgevoerd naar omvang van de PFOS verontreiniging en is het grondwater nader onderzocht (bijlage 8). Daarbij zijn geen verontreinigingen met PFAS boven de INEV (Indicatieve Niveaus voor Ernstige Verontreiniging) aangetroffen. Hiermee is de sterke verontreiniging in de grond in horizontale en verticale richting voldoende afgeperkt. Het grondwater voldoet, op basis van de resultaten PFAS, aan de risicogrenzen voor PFAS in grondwater. De sterke verontreiniging met PFOS in de grond (overschrijding INEV) heeft op basis van de onderzoeksresultaten een omvang van ca. 10 m³ (sterk verontreinigd oppervlakte ca. 20 m², diepte sterk verontreinigd traject ca. 0,5 m).

Aanbevolen wordt om de sterk met PFOS verontreinigde grond ter plaatse van boring 104 te saneren door middel van verwijdering, waarbij de vrijgekomen grond wordt afgevoerd naar een erkende verwerker (reiniger of stort). Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de aangetoonde bodemkwaliteit ten behoeve van PFAS. Het

saneren van en/of de uitvoering van graafwerkzaamheden moeten worden beschouwd als een milieubelastende activiteit (MBA) en moet worden gemeld bij het bevoegd gezag via een melding in het DSO. Afhankelijk van de omvang van de graafwerkzaamheden en de verontreinigingsgraad van de grond is een meldingsplicht en/of informatieplicht van toepassing.

Omdat de INEV wordt overschreden dienen de saneringswerkzaamheden te worden uitgevoerd door een BRL SIKB 7000 gecertificeerde aannemer, waarbij de verontreinigde grond wordt ontgraven en afgevoerd naar een erkende verwerker/stortlocatie. Daarnaast dienen de saneringswerkzaamheden milieukundig begeleid te worden door een BRL SIKB 6000 gecertificeerde milieukundig begeleider.”

- C. de tekst in subparagraaf 6.1.1 (Participatie inwoners 's-Gravenpolder) als volgt aangepast:
- De tekst “In het kader van participatie wordt door de gemeente Borsele begin januari 2026 een inloopbijeenkomst gehouden. Hierbij worden omwonenden/inwoners van 's-Gravenpolder in de gelegenheid gesteld om hun reactie op het plan kenbaar te maken. Als bijlage bij deze toelichting wordt een kort verslag van de inloopbijeenkomst opgenomen (bijlage 15). Deze staat nu nog P.M.. Mocht de gegeven reacties leiden tot wijzigingen van het plan dan worden deze wijzigingen meegenomen bij de vaststelling.” wordt vervangen door “In het kader van participatie is door de gemeente Borsele op 21 januari 2026 een inloopbijeenkomst gehouden. Hierbij zijn omwonenden/inwoners van 's-Gravenpolder in de gelegenheid gesteld om hun reactie op het plan kenbaar te maken. Als bijlage bij deze toelichting is een kort verslag van de inloopbijeenkomst opgenomen (bijlage 16). Mensen zijn overwegend positief over het afronden van de wijk met diverse woningtypes en een parkje. De reacties gegeven tijdens de inloopbijeenkomst geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan.”
- D. de tekst in paragraaf 6.2 (Economische uitvoerbaarheid) als volgt aangepast:
- De tekst “Verder heeft de gemeente bij de provincie subsidie voor de herontwikkeling aangevraagd. Mocht deze niet worden toegewezen zal voor het tekort op de beoogde ontwikkeling een beroep worden gedaan op de financiële middelen van het gemeentelijk grondbedrijf en het budget voor de uitvoering van de groenstructuurplannen.” wordt vervangen door “Voor het resterende tekort op de beoogde ontwikkeling wordt een beroep gedaan op de financiële middelen van het gemeentelijk grondbedrijf.”

Overig

- E. het TAM-omgevingsplan “Hoofdstuk 22g Woningbouw locatie Schuitweg 's-Gravenpolder” (NL.IMRO.0654.TAMOPGPSW2026-0002), met inachtneming van hetgeen hierboven onder A tot en met D is besloten, gewijzigd vastgesteld;
- F. op basis van de Basisregistratie Grootchalige Topografie de bijbehorende ondergrond vastgesteld, zoals deze op het moment van dit besluit geldt;
- G. ingestemd met de bouwgrondexploitatie “Grondexploitatie Schuitweg 's-Gravenpolder 2026”;

H. voor de uitgifteprijs van gronden aangesloten bij de alsdan geldende grondprijzenbrief.

Vastgesteld in de raadsvergadering van 9 juli 2026,

de griffier,

de voorzitter,

Raadsvoorstel

Nummer raadsvoorstel	11
Raadsvergadering	9 juli 2026
Portefeuillehouder	Wethouder Kampstra
Onderwerp	Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22g Woningbouw locatie Schuitweg 's-Gravenpolder" en het ongewijzigd vaststellen van het beeldkwaliteitsplan "Woningbouw locatie Schuitweg 's-Gravenpolder"

Geachte raad,

Hiermee leggen wij aan u een voorstel over bovengenoemd onderwerp ter besluitvorming voor.

VOORSTEL

Wij stellen u voor om:

1. het TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22g Woningbouw locatie Schuitweg 's-Gravenpolder" (NL.IMRO.0654.TAMOPGPSW2026-0002) gewijzigd vast te stellen. Een en ander conform het geschrevene in het (ontwerp) raadsbesluit en het voorliggend raadsvoorstel;
2. op basis van de Basisregistratie Grootschalige Topografie de bijbehorende ondergrond vast te stellen, zoals deze op het moment van dit te nemen besluit geldt;
3. in te stemmen met de bouwgrondexploitatie "Grondexploitatie Schuitweg 's-Gravenpolder 2026";
4. voor de uitgifteprijs van gronden aan te sluiten bij de alsdan geldende grondprijzenbrief;
5. het beeldkwaliteitsplan "Woningbouw locatie Schuitweg 's-Gravenpolder" conform het ter inzage gelegde ontwerp vast te stellen.

AANLEIDING EN DOEL

Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet in op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren, wordt gestreefd naar de groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Door gemeenten, provincies en Rijk zijn afspraken gemaakt over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen. In de Zeeuwse woondeal is afgesproken dat de gemeente Borsele zich inzet om tot 2030 minimaal 510 woningen binnen haar gemeentegrenzen te realiseren. Voor de korte termijn wordt bovendien door de Bevelandse gemeenten gezamenlijk ingezet op de realisatie van in totaal 450 flexwoningen, verdeeld over twee fasen (periode 2023-2028).

In dit kader hebben wij eerder vergunning verleend om aan de Schuitweg in 's-Gravenpolder dertien flexwoningen te realiseren. Als vervolg en in aansluiting hierop stellen we nu voor om de bouw van reguliere woningen planologisch-juridisch mogelijk maken. Enerzijds gaat het om herstructurering. Bedrijfsloodsen worden gesloopt om ruimte te maken voor woningen. Anderzijds betreft het uitbreiding, waarbij woningbouw plaatsvindt op thans nog onbebouwde agrarische gronden. Ook maakt de aanleg van een groengebiedje onderdeel uit van het plan. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels van het "Omgevingsplan Buitengebied Borsele 2018" en het bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013". Beide plannen maken onderdeel uit van het (tijdelijke) "Omgevingsplan Borsele". Om de beoogde (woningbouw)ontwikkeling te kunnen realiseren is er een wijziging van het omgevingsplan nodig. Het voorliggende TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22g Woningbouw locatie Schuitweg 's-Gravenpolder" voorziet hierin.

De gemeente Borsele streeft naar een aantrekkelijke, duurzame woonomgeving. Om die reden is het beeldkwaliteitsplan "Woningbouw locatie Schuitweg 's-Gravenpolder" opgesteld. In dit plan staan richtlijnen voor de uiterlijke vormgeving van de nieuwbouw en de 'overgang openbaar - privé'. Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op de "Beeldkwaliteitsnota Borsele".

Wij stellen voor om zowel het TAM-omgevingsplan als het beeldkwaliteitsplan (gewijzigd) vast te stellen.

ARGUMENTEN

Inhoud TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22g Woningbouw locatie Schuitweg 's-Gravenpolder"
Voorliggend TAM-omgevingsplan is een zogenaamd ontwikkelingsplan. Het maakt woningbouw met bijbehorende tuinen, parkeergelegenheid en een groengebiedje planologisch-juridisch mogelijk. Om de woningbouwopgave te versnellen is, zoals eerder vermeld, door ons vergunning verleend om dertien flexwoningen te realiseren. Deze woningen zijn in 2025 geplaatst en worden door Beveland Wonen verhuurd. De flexwoningen zijn voor een periode van vijftien jaar vergund en maken geen onderdeel uit van voorliggend TAM-omgevingsplan. Deze zijn uiteraard wel ruimtelijk ingepast in het geheel.

Op pagina 9 van de toelichting van het TAM-omgevingsplan vindt u het inrichtingsplan voor de woningbouwontwikkeling. Het plan gaat uit van de bouw van vijf of zes aaneengesloten woningen aan de Burgemeester Jansenstraat, drie levensloopbestendige woningen aan de oostzijde van de Schuitweg en vier vrijstaande woningen aan de westzijde van de Schuitweg. Het streven is dat zowel de aaneengesloten als levensloopbestendige woningen in de categorie betaalbaar gaan vallen. De gronden voor de vrijstaande woningen zijn in eigendom van een projectontwikkelaar. De ontwikkelaar geeft de woningbouwkavels voor de vrijstaande woningen uit.

Inhoud beeldkwaliteitsplan "Woningbouw locatie Schuitweg 's-Gravenpolder"

Naast het TAM-omgevingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit plan staan richtlijnen voor de uiterlijke vormgeving van de nieuwbouw en de 'overgang openbaar – privé'. Het

gaat onder meer over de bebouwingsstijl van de woningen en het kleur- en materiaalgebruik. In het beeldkwaliteitsplan zijn ook suggesties opgenomen met betrekking tot duurzaamheid. Wij hopen daarmee ontwikkelende partijen te inspireren tot het maken van duurzame keuzes. Het beeldkwaliteitsplan “Woningbouw locatie Schuitweg ‘s-Gravenpolder” is een beleidsregel zoals bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. Het vormt een aanvulling op de “Beeldkwaliteitsnota Borsele”. Bouwplannen voor de locatie Schuitweg moeten zowel voldoen aan de regels uit het TAM-omgevingsplan als de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan.

Terinzagelegging ontwerp TAM-omgevingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan

Het ontwerp TAM-omgevingsplan “Hoofdstuk 22g Woningbouw locatie Schuitweg ‘s-Gravenpolder” was in de periode van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 voor iedereen digitaal te raadplegen via het Omgevingsloket. Daarnaast lagen het ontwerp TAM-omgevingsplan met bijbehorend ontwerp raadsbesluit en het ontwerp beeldkwaliteitsplan voor eenieder ter inzage in het gemeentehuis in Heinkenszand. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan was ook digitaal te raadplegen op de gemeentelijke website.

We hebben kennisgegeven van de terinzagelegging van beide ontwerp plannen door publicatie in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. In de publicatie is de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen kenbaar gemaakt.

Geen zienswijzen

Wij hebben geen zienswijzen ontvangen. Er heeft derhalve ook geen zitting plaatsgevonden van de ‘hoorcommissie wijziging omgevingsplan’.

Ambtshalve wijzigingen

Wij stellen voor om met de vaststelling van het TAM-omgevingsplan de volgende ambtelijke wijzigingen door te voeren ten opzichte van het ontwerp. De voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de toelichting en de bijlagen bij de toelichting.

BODEMONDERZOEK BURGEMEESTER JANSENSTRAAT 1A

Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan was het bodemonderzoek voor de locatie Burgemeester Jansenstraat 1A (de voormalige gemeentewerkplaats) nog niet uitgevoerd. Hiervoor was in het plan een P.M.-post opgenomen. Op dit moment zijn de onderzoeksresultaten wel bekend. Bij het verkennend bodemonderzoek is op een klein gedeelte van de locatie een PFOS¹-verontreiniging aangetroffen. Vervolgens heeft onderzoek plaatsgevonden om de omvang van deze verontreiniging nader in beeld te brengen. Ook is nader onderzoek gedaan naar een eventuele PFAS¹-verontreiniging in het grondwater. Die is niet aangetroffen. De met PFOS verontreinigde grond (circa 10 m³) zal worden afgegraven en afgevoerd worden naar een erkende verwerker. Daarmee is de bodem geschikt voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Wij stellen voor om de rapportages van het verkennend en nader bodemonderzoek voor de locatie Burgemeester Jansenstraat 1A toe te voegen als

¹ PFOS (perfluorooctaansulfonaten) zijn chemische stoffen die behoren tot de grote familie van de PFAS (poly- en perfluoralkylstoffen).

bijlagen bij de toelichting van het TAM-omgevingsplan en de conclusies te verwerken in paragraaf 4.6.

PARTICIPATIE OMWONENDEN/INWONERS 'S-GRAVENPOLDER

Op 21 januari 2026 hebben we een inloopbijeenkomst georganiseerd over voorliggend plan. Het plan is overwegend positief ontvangen. De reacties die tijdens de inloopbijeenkomst zijn gemaakt, geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan. Wij stellen voor om het verslag van de inloopbijeenkomst toe te voegen aan de bijlagen bij de toelichting en hiervan in subparagraaf 6.1.1 melding van te maken.

SUBSIDIEAANVRAAG DOOR PROVINCIE AFGEWEEZEN

In paragraaf 6.2 van de toelichting van het ontwerp TAM-omgevingsplan wordt melding gemaakt van een subsidieaanvraag bij de provincie om daarmee het financiële tekort op de beoogde woningbouwontwikkeling terug te brengen. Helaas is de aanvraag afgewezen. Voorgesteld wordt om de tekst op de feitelijke situatie aan te passen.

(JURIDISCHE) CONSEQUENTIES]

Het TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22g Woningbouw locatie Schuitweg 's-Gravenpolder" maakt na inwerkingtreding de beoogde woningbouwontwikkeling en de aanleg van het groengebiedje planologisch-juridisch mogelijk. Het beeldkwaliteitsplan bevat richtlijnen met betrekking tot de verschijningsvorm van de woningen en bepaalde erfafscheidingen. Het TAM-omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan vormen daarmee de basis voor de realisatie van de nieuwbouw/het groen.

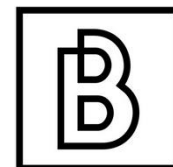
FINANCIËN

Kostenverhaal

De gronden binnen het plangebied zijn deels in eigendom bij de gemeente en deels in eigendom bij een projectontwikkelaar. We zijn wettelijk verplicht om kosten voor onder meer het opstellen van plannen, het aanleggen van openbare voorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte te verhalen op degenen die in het plangebied een bouwplan realiseren. Het kostenverhaal wordt in deze situatie enerzijds geregeld via de uitgifte van de bouwgrond door de gemeente. Het verhalen van kosten is verdisconteerd in de grondprijs. Anderzijds vindt kostenverhaal plaats via de anterieure overeenkomst die met de projectontwikkelaar is gesloten.

Uitgifteprijsen en geprognoseerd resultaat

In de "Nota Grondbeleid 2025-2028" staat dat we als gemeente een regisserend grondbeleid voeren met een sterke voorkeur voor actief grondbeleid. In dit geval is er sprake van een mix van faciliterend en actief grondbeleid. Om die reden is de "Grondexploitatie Schuitweg 's-Gravenpolder 2026" opgesteld. Deze exploitatie vormt een geheime bijlage bij dit voorstel. Dit omdat deze gegevens bevat die de aanbesteding van de aanleg van de openbare ruimte negatief kunnen beïnvloeden. Uitgaande van een looptijd van 5 jaar laat de grondexploitatie per 31 december 2030 een negatief resultaat zien van € 761.211 (eindwaarde).



Het forse negatieve resultaat wordt met name veroorzaakt doordat er sprake is van een herstructureringslocatie. Bedrijfspannen zijn tegen de daadwerkelijke waarde aangekocht, maar worden gesloopt om ruimte te maken voor woningbouw. Hierdoor is er sprake van een hoge m²-prijs. De kavels voor de vrijstaande woningen zijn niet in eigendom van de gemeente. Hoewel er wel sprake is van kostenverhaal compenseert dit niet het tekort van de gemeente voor de herontwikkeling van de voormalige bedrijfslocatie. Daarnaast ligt er de opgave om woningbouw met name in de categorie goedkope koop te realiseren. De verkoopprijs van de grond ligt hiervan lager dan die van woningen in het duurdere segment. Dit is van invloed op de inkomsten voor de gemeente. Terzijde wordt opgemerkt dat de grondkosten en inrichtingskosten van het grondgebiedje geen onderdeel uitmaken van de grondexploitatie. Deze kosten komen ten laste van het aanwezige budget voor de groenstructuurplannen.

De wens om de verouderde bedrijfslocatie ingeklemd tussen de Fortrapastraat, Schuitweg en Burgemeester Jansenstraat om te vormen tot een woningbouwlocatie staat al decennialang in ruimtelijke visies voor het dorp 's-Gravenpolder. De bedrijfsloodsen zijn wezensvreemd binnen een woonomgeving. Met voorliggend plan kan gekomen worden tot een mooie afronding van de woonwijk. Dit is ons inziens de investering waard. Onze gemeente kent een gezond grondbedrijf dat het forse verlies op voorliggend plan kan dragen.

Onderhoudskosten

Door de realisatie van het woningbouw-/groenplan neemt de oppervlakte aan openbare ruimte toe. Hiermee derhalve ook de onderhoudslast. Bij de overdracht van areaal naar de algemene dienst komen wij bij u terug voor de aanpassing van de begroting. Met voorliggend plan verwachten we een areaalvergroting van 1.070 m² verharding, 4.835 m² groen, 575 m² water, 125 m' riool en 4 lantaarnpalen.

UITVOERING / PLANNING / EVALUATIE

Na besluitvorming door uw raad over het TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22g Woningbouw locatie Schuitweg 's-Gravenpolder" wordt het genomen besluit gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. Tegen het besluit tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De beroepstermijn is zes weken. Onder de Omgevingswet treedt het besluit echter al na vier weken in werking. Onder de oude wetgeving was dit daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening was aangevraagd. De aanvraag van een voorlopige voorziening heeft, eveneens anders dan voorheen, niet meer automatisch een schorsende werking. Schorsing van de inwerkingtreding van voorliggend besluit vindt enkel plaats als de voorzieningenrechter zodanig beslist.

Tegen uw besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan staat geen rechtsgang open. Het beeldkwaliteitsplan is een beleidsregel en treedt daags na publicatie in werking.

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Overleg met (overheids)instanties

Om in een vroegtijdig stadium ruimtelijke plannen integraal te bespreken met diverse (overheids)instanties is, in het kader van de Omgevingswet, een regionale omgevingstafel ingesteld. Op 4 november 2025 is het woningbouwplan voor de locatie Schuitweg geagendeerd voor die omgevingstafel. Hiermee hebben andere bestuursorganen de gelegenheid gekregen om hun visie op c.q. aandachtspunten voor het plan kenbaar te maken. Een kort verslag van het overleg vormt een bijlage bij de toelichting van het TAM-omgevingsplan. Met het waterschap Scheldestromen is daarnaast apart overleg gevoerd. Hun reactie is verwerkt in de paragraaf 4.12 van de toelichting.

Participatie omwonenden/inwoners 's-Gravenpolder

Tijdens de eerder genoemde inloopbijeenkomst van 21 januari 2026 konden omwonenden/inwoners van 's-Gravenpolder kennis kunnen nemen van het beoogde woningbouw-/groenplan en hun mening hierover naar voren brengen.

BESLUIT

De raad besluit:

1. het TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22g Woningbouw locatie Schuitweg 's-Gravenpolder" (NL.IMRO.0654.TAMOPGPSW2026-0002) gewijzigd vast te stellen. Een en ander conform het geschrevene in het (ontwerp) raadsbesluit en het voorliggend raadsvoorstel;
2. op basis van de Basisregistratie Grootschalige Topografie de bijbehorende ondergrond vast te stellen, zoals deze op het moment van dit te nemen besluit geldt;
3. in te stemmen met de bouwgrondexploitatie "Grondexploitatie Schuitweg 's-Gravenpolder 2026";
4. voor de uitgifteprijs van gronden aan te sluiten bij de alsdan geldende grondprijzenbrief;
5. het beeldkwaliteitsplan "Woningbouw locatie Schuitweg 's-Gravenpolder" conform het ter inzage gelegde ontwerp vast te stellen.

TER INZAGE LIGGENDE STUKKEN

Documentnr. Join	Naam van de bijlage
D26.694751	Grondexploitatie Schuitweg 's-Gravenpolder 2026

BIJLAGE(N)

Bij dit advies hoort/horen de volgende bijlage(n):

Documentnr. Join	Naam van de bijlage
D25.681994	Ontwerp TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22g Woningbouw locatie Schuitweg 's-Gravenpolder"
D25.681993	Bijlagen bij het ontwerp TAM-omgevingsplan (geanonimiseerd)
D26.694945	Verkenkend en nader bodemonderzoek Burgemeester Jansenstraat 1A (geanonimiseerd)
D26.694946	Kort verslag van de inloopbijeenkomst woningbouw Schuitweg 's-Gravenpolder

D26.694763	Beeldkwaliteitsplan “Woningbouw locatie Schuitweg ‘s-Gravenpol- der”
D26.694947	(Ontwerp) raadsbesluiten

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Borsele,

G.M. Dijksterhuis, burgemeester

J.M. Jansen, secretaris