

gemeente
BORSELE



Zaaknummer:

Onderwerp:	Omgevingstafel Schuitweg
Plaats:	Gemeentehuis Heinkenszand
Datum:	4 november 2025
Aanvang:	13:00 uur
Aanwezigen:	Gemeente Borsele Stedin GGD Veiligheidsregio Zeeland
Afwezig (afgemeld):	Provincie Zeeland Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland Waterschap Scheldestromen Gasunie Rijkswaterstaat
Steller:	Gemeente Borsele
Status:	Concept

Toelichting plan Schuitweg

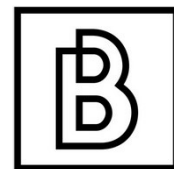
Het woningbouwplan bevat enerzijds woningen op een voormalige bedrijfslocatie (8 à 9 betaalbare koopwoningen) en anderzijds woningen op agrarische gronden (4 dure koopwoningen). Achter de 4 dure koopwoningen wordt een dorpsbos gerealiseerd. Enige tijd geleden zijn op deze voormalige bedrijfslocatie 13 flexwoningen gerealiseerd voor maximaal 15 jaar. De drie loodsen die hier nu nog staan (o.a. oude gemeentewerkplaats en voormalig bandenbedrijf) zijn recent eigendom van de gemeente geworden. Een ontwikkelaar is eigenaar van de gronden met perceelnummer W1351. Deze grond is nu nog agrarisch in gebruik. Hierachter ligt grond wat in eigendom is van een derde, perceel W1651. We zijn in overleg met deze partij om grond te ruilen om op dit perceel een het dorpsbos te realiseren. Nu willen we al een start maken met het dorpsbos door een gedeelte van perceel W1351 groen in te richten.

De Bernhardweg Oost, die aan de noordzijde van het plangebied ligt, is een belangrijke (provinciale) weg waar veel verkeer over rijdt. De duiker moet daar vernieuwd worden en hier heeft de gemeente al overleg over gehad met het Waterschap. Er zijn voldoende parkeerplaatsen ingetekend in het plan.

Opmerkingen Veiligheidsregio Zeeland

- De veiligheidsregio ziet geen beperkingen. Het plangebied ligt niet in een aandachtsgebied. Met betrekking tot bluswater en bereikbaarheid verzoekt de VRZ om aan de eisen hierover te voldoen. Ook brandkranen moeten binnen de gestelde eisen gerealiseerd worden.
- Er zijn twee doodlopende straten ingetekend. Echter zijn dit enkel wegen die de parkeerplaatsen ontsluiten. De voorzijden van de woningen zijn gewoon bereikbaar.

De gemeente neemt bovengenoemde aandachtspunten mee in de verdere uitwerking.



gemeente
BORSELE

Opmerkingen GGD

- Spuitzones zou hier een aandachtspunt kunnen zijn, maar na de toelichting van de gemeente is duidelijk geworden dat hier een dorpsbos komt. Spuitzones zijn daarmee niet van toepassing.
- Geluidsbelasting vanwege verkeer op de Berhardweg Oost is wel een aandachtspunt. De gemeente geeft aan dat uit recent uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat voor de woningen kan worden voldaan aan een binnenwaarde van 33dB. De GGD wil wel graag zien dat er een geluidsluwe zijde komt voor de woningen en een plek waar bewoners geluidsluw in de tuin kunnen zitten. De eerste woning zou dan een kwartslag gedraaid moeten worden. De gemeente geeft aan dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt we de woningen graag georiënteerd willen hebben op de rooijlijn. De GGD vraagt of er toch rekening gehouden kan worden met de positionering van het hoofdgebouw.
- Verder vraagt de GGD aandacht voor houtrook.

De gemeente neemt bovengenoemde aandachtspunten mee in de verdere uitwerking.

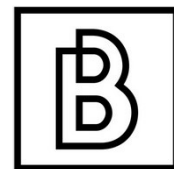
Opmerkingen Stedin

- Er loopt een nieuwe kabel in de Schuitweg. In de Burgemeester Jansenstraat ligt een kabel uit 1967. Intern gaat Stedin na of deze voldoende is om 5 à 6 extra woningen op aan te sluiten. Binnenkort gaat 's-Gravenpolder op de schop. Waarschijnlijk wordt deze kabel dan meegenomen.
- Verder liggen er bij de duiker van het Waterschap veel kabels van Stedin. Deze kabels lopen vanuit het trafostation ter plaatse. Stedin wil graag meer informatie c.q. afstemming met het Waterschap hierover.
- Er ligt een waterleiding van Evides in gemeentegrond bij de vrijstaande woningen. Is er al contact geweest met Evides hierover?
- Stedin geeft als aandachtspunt mee dat het belangrijk is dat alle technische informatie goed in het GIS.DNWG programma bijgehouden wordt. De gemeente neemt dit intern mee.

De gemeente neemt bovengenoemde aandachtspunten mee in de verdere uitwerking.

Opmerkingen provincie (opmerkingen via e-mail ontvangen vanwege afmelding)

- Algemeen: wegens het ontbreken van een ruimtelijke onderbouwing onvoldoende informatie om te kunnen beoordelen.
- Natuur: geen opmerkingen.
- Wonen: binnenstedelijk, dus prima.
- Archeologie: we lijken hiervoor alleen de bijlagen te hebben maar niet het hoofddocument. Voor de archeologie is er wel al veel uitgezocht waarbij het volgende wel in de regels dient terug te komen: *Tot slot ben ik voor deze locatie nagegaan wat de vindplaatsen inhouden die langs de noord en zuidrand zijn aangegeven in ons beleid en het onderzoek. Het gaat om de archeologische vindplaatsen die in het archeologiebeleid. Het gaat om de vindplaatsen 11 en 12. In beide gevallen zijn het sporen van bewoning/erven uit de Late middeleeuwen/nieuwe tijd die zich vrijwel direct onder het maaiveld bevinden. Als daar een ontwikkeling gepland wordt die de bodem dieper verstoort dan de onderkant van de bouwvoor dan zullen aanvullende archeologische maatregelen noodzakelijk zijn.*



gemeente
BORSELE

- Landbouw en cultuur: waarschijnlijk geen opmerkingen, maar wegens het ontbreken van een ruimtelijke onderbouwing onvoldoende informatie om te kunnen beoordelen

Opmerkingen Rijkswaterstaat (opmerkingen via e-mail ontvangen vanwege afmelding)

- Het initiatief raakt geen belangen van Rijkswaterstaat omdat de woningbouwlocatie ligt buiten het dichtstbijzijnde beperkingengebied van de A58 (zie kaart beperkingengebied). De toename van het aantal verkeersbewegingen zal gering zijn waardoor deze extra verkeersstroom geen nadelige effecten heeft voor de aansluiting op de A58 dus geen aanpassing van de aansluiting.
- Het plangebied ligt buiten de volgende beperkingengebieden: waterkering (sluizencomplex Hansweert), kanalen (Kanaal door Zuid-Beveland), oppervlaktewater geen kanaal (Westerschelde), vaarwegen (Kanaal door Zuid-Beveland en Westerschelde). Dit betekent dat bij het realiseren van de bouwplannen geen vergunningaanvraag of melding ingediend moet worden bij Rijkswaterstaat Zee en Delta.
- Daarnaast is de woningbouwlocatie geen eigendom van de staat waardoor er ook geen privaatrechtelijke overeenkomst dient te worden gesloten met het Rijksvastgoedbedrijf (zie kaart publiekrechtelijke eigenaren).

De kaarten voor het beperkingengebied A58 en de kaart publiekrechtelijke eigenaren zijn bijgevoegd.

Opmerkingen Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland (opmerkingen via e-mail ontvangen vanwege afmelding)

Tegen de voorgenomen woningbouw aan de Schuitweg heeft de RUD geen bezwaren. Wel dient daar formeel nog gekeken te worden naar:

- Externe veiligheid (maar dat zal geen belemmering vormen);
- Luchtkwaliteit (die is ter plaatse goed. Daar zal dit plan niets aan veranderen. Dus dat vormt geen belemmering.);
- M.e.r.-beoordeling (formeel moet die gedaan worden. Maar een MER zal niet noodzakelijk zijn.);
- Wegverkeerslawaai (indien er sprake is van minder dan 1000 motorvoertuigen/etmaal kan een akoestisch onderzoek achterwege blijven);
- Spuitzones.

Opmerkingen Waterschap (opmerkingen via e-mail ontvangen vanwege afmelding)

- Het Waterschap heeft aangegeven al contact te hebben met de gemeente over dit plan.

Opmerkingen Gasunie (opmerkingen via e-mail ontvangen vanwege afmelding)

- Gasunie heeft aangegeven dat deze punten niet relevant zijn voor hen.

Bijlagen:

Bijlage 1: Kaart beperkingengebied A58 Schuitweg

Bijlage 2: Kaart publiekrechtelijke eigenaren Schuitweg

Publiekrechtelijke eigenaren

Bouw 12 woningen aan de Schuitweg te 's Gravenpolder

