

ZAKELIJKE BESCHRIJVING VAN EEN ANTERIEURE OVEREENKOMST INZAKE UITBREIDING BEDRIJFSTERREIN BAARLANDSEZANDWEG 5 IN 'S-GRAVENPOLDER d.d. 18 december 2025

Initiatiefnemer heeft de gemeente gevraagd om medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het bedrijfsterrein aan de Baarlandsezandweg 5 in 's-Gravenpolder met circa 6 hectare, kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie W, nummer 1181 (ged.) en 1132 (hierna: "perceel"). Momenteel is het perceel onbebouwd.

De gemeente en initiatiefnemer beogen door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst de rechten en plichten vast te leggen waaronder initiatiefnemer overgaat tot realisatie van de uitbreiding van het bedrijfsterrein. Initiatiefnemer treedt op als ontwikkelaar. De exploitatie komt volledig voor zijn rekening en risico. De gemeente zal zich inspannen voor de realisering een publiekrechtelijk kader te scheppen door middel van de wijziging van het omgevingsplan Borsele.

Specifieke voorwaarden

Naast de gebruikelijke voorwaarden is met initiatiefnemer overeengekomen dat hij een aanzienlijke investering doet in de ruimtelijke kwaliteit rond het bedrijfsterrein en in de omgeving van 's-Gravenpolder. De kwaliteitsverbetering ziet op het volgende:

A. Verlaging van de milieucategorie aan de dorpszijde van 4.2 naar 3.2 in het omgevingsplan.

TOP spant zich in voor een zo goed mogelijk woon- en leefklimaat rondom het bedrijfsterrein. TOP heeft in het verleden al veel projecten uitgevoerd om knelpunten op het gebied van geur, trilling, geluid en stof op te lossen, zoals bijvoorbeeld:

- aanpassing rijroutes (geluid)
- overkapping buitenopslag uien (geur)
- bouw uieninslagstation (stof)
- actief koolfilterinstallatie (geur)
- terra transportbanden voorzien van afzuiging en sproei-installatie (stof)
- sluiting zilveruienfabriek (geur)

Met name aan de kant van het dorp heeft dit een aanzienlijke verbetering voor het woon- en leefklimaat opgeleverd. TOP verleent medewerking om de verlaging van de milieucategorie van 4.2 naar 3.2 in het omgevingsplan te borgen zodat deze verbetering voor het woon- en leefklimaat ook voor de toekomst gehandhaafd blijft.

B. Versterking van de groenstructuur rond het bestaande bedrijfsterrein op plekken waar dat mogelijk is en realisatie van een meer dan gebruikelijke groenstructuur rond de bedrijfsuitbreiding. Het terrein krijgt een mooie groene entree. Rond de uitbreiding komt een groenstrook van ongeveer 20 meter breed met een grondwal, bomen en heesters.

C. Verduurzaming van het terrein, de gebouwen en de bedrijfsprocessen van TOP (onder andere zonnepanelen, faunatoren, voorziening voor vleermuizen en vogels).

D. Medewerking aan de realisatie van een natuurpark/dorpsbos inclusief waterberging aan de westkant van 's-Gravenpolder. Het park/bos is schetsmatig weergegeven op de ambitiekaart van het groenstructuurplan van 's-Gravenpolder.

E. Uitbreiding van het oppervlak aan natuur van Natuurmonumenten met ruim 10 hectare.

De initiatiefnemer voldoet hiermee aan de voorwaarden van provinciaal en gemeentelijk beleid.

Kostenverhaal en financiële bijdragen

Initiatiefnemer betaalt aan de gemeente de plankosten voor de wijziging van het omgevingsplan (kosten ambtelijke inzet) en de gebruikelijke leges voor de omgevingsvergunning. TOP betaalt aan de gemeente een bijdrage in de aanleg van het natuurpark/dorpsbos inclusief waterberging van € 306.000. Verder investeert TOP een bedrag van ruim € 850.000 om de ruimtelijke kwaliteitsverbetering en de natuurontwikkeling tot stand te brengen volgens de provinciale en gemeentelijke randvoorwaarden. De eventuele kosten voor nadeelcompensatie en de daarmee samenhangende kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer (artikel 4:126 Awb en artikel 15 Ow).

Informatie

Voor meer informatie over de overeenkomst kunt u contact opnemen met Team Grond & Economie via telefoonnummer 0113-288383.