



Besluit van de raad van de gemeente Borsele tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan “Hoofdstuk 22e Woningbouw locatie Cingelveste ‘s-Heerenhoek”.

-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 22e Woningbouw locatie Cingelveste ‘s-Heerenhoek” met bijbehorend beeldkwaliteitsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan was vanaf 17 december 2025 te raadplegen via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/document?documentID=NL.IMRO.0654.TAMOPHHWBCV2025-0001>. Daarnaast hebben het ontwerp besluit, het ontwerp TAM-omgevingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan voor een ieder ter inzage in het gemeentehuis, Stenevate 10 in Heinkenszand. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan was digitaal te raadplegen via www.borsele.nl.

Het bovenstaande is vooraf bekend gemaakt door middel van een publicatie in het Gemeenteblad 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 raadsvoorstel maakt onderdeel uit van dit besluit en is daarom aangehecht.

BESLUIT:

Op grond van artikel 2.4 van de Omgevingswet wordt:

- A. het TAM-omgevingsplan “Hoofdstuk 22e Woningbouw locatie Cingelveste ‘s-Heerenhoek” (NL.IMRO.0654.TAMOPHHWBCV2025-0002) conform het ter inzage gelegde ontwerp vastgesteld;
- B. op basis van de Basisregistratie Grootschalige Topografie de bijbehorende ondergrond vastgesteld, zoals deze op het moment van dit besluit geldt;

Gelet op artikel 4.19 Omgevingswet wordt:

C. het beeldkwaliteitsplan “Woningbouw locatie Cingelveste ‘s-Heerenhoek” vastgesteld.

Vastgesteld in de raadsvergadering van 16 april 2026,

de griffier,

de voorzitter,



gemeente
BORSELE

Raadsvoorstel

Zaaknummer: Z24.033380



Nummer raadsvoorstel

Raadsvergadering

16 april 2026

Portefeuillehouder

Wethouder

Onderwerp

Vaststellen van het TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22e Woningbouw locatie Cingelveste 's-Heerenhoek" en het beeldkwaliteitsplan "Woningbouw locatie Cingelveste 's-Heerenhoek"

Geachte raad,

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

VOORSTEL

Wij stellen u voor om:

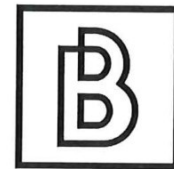
1. het TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22e Woningbouw locatie Cingelveste 's-Heerenhoek" (NL.IMRO.0654.TAMOPHHWBCV2025-0002) conform het ter inzage gelegde ontwerp TAM-omgevingsplan vast te stellen;
2. op basis van de Basisregistratie Grootchalige Topografie de bijbehorende ondergrond vast te stellen, zoals deze op het moment van dit te nemen besluit geldt;
3. het beeldkwaliteitsplan "Woningbouw locatie Cingelveste 's-Heerenhoek" conform het ter inzage gelegde ontwerp vast te stellen.

AANLEIDING EN DOEL

Aan de westzijde van de kern 's-Heerenhoek ligt het voormalige AMAC-terrein. Nadat in 2006 de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd, is de bedrijfsbebouwing gesloopt en vervolgens het terrein gesaneerd. Aan de buitenzijde van het terrein is reeds een deel ingericht als parklandschap met de aanplant van groen en aanleg van een recreatief pad. Het overige deel van het terrein wacht op een nieuwe ontwikkeling, waarbij woningbouw een logische nieuwe invulling is voor het perceel.

In 2023 zijn vooruitlopend op de herontwikkeling van de rest van het plan al zes levensloopbestendige woningen aan de Burgemeester Timansweg gerealiseerd.

Voor de locatie is een stedenbouwkundig plan opgesteld, met ruimte voor in totaal 55 woningen in diverse typologieën en voor verschillende doelgroepen. Hierdoor draagt de toekomstige nieuwbouwlocatie in belangrijke mate bij aan de doorstroming op de woningmarkt en bovendien wordt voorzien in de actuele vraag naar woningen in de kern van 's-Heerenhoek.



gemeente
BORSELE

Het omgevingsplan kent enige mate van flexibiliteit voor het type woning. Wel is vastgelegd dat twee derde van de te realiseren woningen betaalbaar moet zijn. Onderdeel van de te realiseren betaalbare woningen zijn 13 flexwoningen en 7 sociale huurwoningen aan de oostzijde van het plan, het dichtst tegen de bestaande bebouwing.

Voor het plan zijn inmiddels twee ruimtelijke procedures doorlopen en afgerond. De realisatie van de flexwoningen en de 1e fase van de grondgebonden woningen, inclusief de infrastructuur zijn twee afzonderlijke procedures gevolgd voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) gevolgd.

Voor de realisatie van de flexwoningen uit het plan en de 1e fase, inclusief de volledige infrastructuur zijn reeds afzonderlijk twee BOPA-procedures gevolgd. Het voorliggende TAM-omgevingsplan bestaat uit het gehele bouwplan, met uitzondering van de locatie voor de flexwoningen. Zoals aangegeven hebben deze flexwoningen reeds een afzonderlijke en inmiddels onherroepelijke planologische procedure gevolgd.

Het plan heeft vanaf 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Er heeft derhalve ook geen zitting plaatsgevonden van de 'hoorcommissie wijziging omgevingsplan'. Wel hebben zowel de provincie Zeeland, als de Veiligheidsregio Zeeland (VRZ) enkele opmerkingen en aandachtspunten meegegeven die leiden tot enkele redactionele aanpassingen aan de toelichting en bijlage 9. Meer specifiek vraagt de provincie Zeeland aan de toelichting het standpunt van de gemeentelijk archeologisch adviseur toe te voegen. De VRZ vraagt aandacht voor opstelplaatsen voor de brandweer en voldoende capaciteit voor de brandkranen.

Het nieuwbouwplan wordt ontwikkeld op gronden die nu nog de gebruiksfunctie 'bedrijven' hebben. Met de provincie Zeeland is afgesproken dat de vierkante meters bedrijfsbestemming in een 'depot' mogen worden gehouden en vervolgens kunnen worden ingezet op locaties elders binnen de gemeente. Dit wordt ook aan de toelichting van het TAM-omgevingsplan toegevoegd.

Inhoud beeldkwaliteitsplan "Woningbouwlocatie Cingelveste 's-Heerenhoek"

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. Het beeldkwaliteitsplan "Woningbouwlocatie Cingelveste 's-Heerenhoek" is een beleidsregel zoals bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet en vormt een aanvulling op de "Beeldkwaliteitsnota Borsele". Bouwplannen voor deze locatie moeten zowel voldoen aan de regels uit het TAM-omgevingsplan, als de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan.



gemeente
BORSELE

ARGUMENTEN

Instrument TAM-omgevingsplan (Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) omgevingsplan via IMRO)

Om voortgang te kunnen maken met de woningbouwontwikkeling is gekozen voor toepassing van het instrument TAM-omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de 'oude' techniek voor planvorming tijdelijk wordt gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de landelijke voorziening 'Ruimtelijke Plannen'. Hiervan werd onder de Wet ruimtelijke ordening gebruik gemaakt voor het opstellen en publiceren van bestemmingsplannen. De wetgever heeft gemeenten de mogelijkheid geboden om tot 1 januari 2026 gebruik te maken van het instrument TAM-omgevingsplan.

Terinzagelegging ontwerp TAM-omgevingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan

Het ontwerp TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22e Woningbouw locatie Cingelveste 's-Heerenhoek" 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 ontwerpraadsbesluit en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan voor eenieder ter inzage in het gemeentehuis in Heinkenszand. Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan was ook digitaal te raadplegen op de gemeentelijke website.

We hebben kennisgegeven van de terinzagelegging van beide ontwerpplannen door publicatie in het Gemeentebled 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. Daarom is er geen aanleiding om de plannen gewijzigd vast te stellen.

(JURIDISCHE) CONSEQUENTIES

Een vastgesteld TAM-IMRO omgevingsplan maakt de bouw van 55 woningen op het voormalige AMAC-terrein mogelijk.

FINANCIËN

Met de projectontwikkelaars zijn anterieure overeenkomsten afgesloten. Hierin zijn ook afspraken gemaakt over kostenverhaal en nadeelcompensatie.

UITVOERING / PLANNING / EVALUATIE

Na besluitvorming door uw raad over het TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22e Woningbouw Cingelveste 's-Heerenhoek" wordt het genomen besluit gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. Tegen het besluit tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan staat gedurende een termijn van zes weken beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

Aangezien de planologische procedure voor de flexwoningen, de bouw van de eerste fase van de woningen en het bouwrijp maken van het gehele plangebied al is afgerond, is de projectontwikkelaar inmiddels begonnen met de aanleg van de infrastructuur. Spoedig wordt ook gestart met de bouw van de eerste woningen. Daarnaast worden binnenkort de flexwoningen geplaatst.

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Voor de realisatie van het plan is een uitgebreid participatietraject gevolgd. Allereerst hebben vertegenwoordigers van de projectontwikkelaar en de gemeente alle omwonenden bezocht. In een keukentafelgesprek is het plan toegelicht. Vervolgens heeft op 25 februari 2025 in dorps huis De Jeugdhoeve in 's-Heerenhoek een informatieavond plaats gevonden. Ten slotte hebben we de dorpsraad geïnformeerd over het ter inzage leggen van het ontwerp-omgevingsplan.

Zowel tijdens de keukentafelgesprekken, als de informatieavond viel op dat er over het algemeen wel draagvlak was om het voormalige AMAC-terrein te ontwikkelen met woningbouw. Dit wordt bevestigd door het feit dat er geen zienswijzen vanuit de dorpsbewoners zijn ontvangen.

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 3 juni 2025 is het woningbouwplan geagendeerd voor die omgevingstafel. Hiermee hebben andere bestuursorganen de gelegenheid gekregen om hun visie op c.q. aandachtspunten voor het plan kenbaar te maken.

BESLUIT

De raad van de gemeente Borsele besluit:

1. het TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22e Woningbouwlocatie Cingelveste 's-Heerenhoek" (NL.IMRO.0654.TAMOPTAMOPHHWBCV2025-0002) conform het ter inzage gelegde ontwerp TAM-omgevingsplan vast te stellen;
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. het beeldkwaliteitsplan "Woningbouwlocatie Cingelveste 's-Heerenhoek" conform het ter inzage gelegde ontwerp vast te stellen.

TER INZAGE LIGGENDE STUKKEN

Er liggen geen stukken ter inzage.

BIJLAGE(N)

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

Documentnr. Join	Naam van de bijlage

D26.689680	Ontwerp TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22e Woningbouwlocatie Cingelveste 's-Heerenhoek" Toelichting en Regels
D26.689678	Bijlagen bij Toelichting
D26.689679	Ontwerp TAM-omgevingsplan, Verbeelding
D25.682500	Beeldkwaliteitsplan "Woningbouwlocatie Cingelveste 's-Heerenhoek "
D26.689419	Raadsbesluit

