



Zaaknummer:

Onderwerp: Omgevingstafel Woningbouw locatie Platepolder fase 2a, Heinkenszand

Plaats: Gemeentehuis Heinkenszand

Datum: 4 november 2025

Aanvang: 13:00

Aanwezig:

-  (Gemeente Borsele)
-  (Gemeente Borsele)
-  (Gemeente Borsele)
-  (Stedin)
-  (GGD)
-  (Veiligheidsregio Zeeland)

Afwezig (afgemeld):

- Provincie Zeeland
- Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland
- Waterschap Scheldestromen
- Gasunie
- Rijkswaterstaat

Steller:



Toelichting plan Platepolder fase 2

De gemeente is bezig met de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk in Heinkenszand; Platepolder. De bouwgrond in fase 1 is allemaal uitgegeven. Aanleiding om de vervolgfase ter hand te nemen. In deze vervolgfase, fase 2a is ook de ontsluiting op de Heinkenszandseweg opgenomen. De Heinkenszandseweg wordt de ontsluiting voor het autoverkeer om het plangebied te bereiken. Het Platewegje wordt, zodra de nieuwe ontsluitingsweg is aangelegd, een langzaam verkeersverbinding annex calamiteitenontsluiting. Platepolder Fase 2 bestaat uit 83 woningen, waarin 1/3 sociale huur en 2/3 betaalbare woningen. Dit zijn allemaal reguliere woningen, hier zitten geen woon-zorg vormen bij. Van de 83 woningen gaan er 27 door Beveland Wonen gerealiseerd worden. Dit zijn levensloopbestendige woningen. Ook de vrije kavels die worden uitgegeven bieden ruimte om te komen tot levensloopbestendige woningen.

Uit Platepolder fase 1 moeten nog 19 hof woningen gebouwd worden. Deze worden meegenomen in de bouwfase van Platepolder fase 2a. De waterberging voor de woonwijk wordt geborgd op de percelen ernaast, Z1060 en Z576. Deze percelen worden ingericht als groengebied. Dit is besproken met het Waterschap.

De planning is dat het TAM-omgevingsplan eind 2025 ter visie gaat met het ontwerp. In het tweede kwartaal van 2026 zal het plan ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. Eind 2026 kan vermoedelijk gestart worden met het plangebied bouwrijp te maken. In 2027 zal de grond uitgegeven worden en richting 2030 zullen alle woningen gebouwd zijn.

Opmerkingen Veiligheidsregio Zeeland (Vrz)

- Het plangebied valt binnen het gifwolkaandachtsgebied van een bedrijf in het Sloegebied. Hierdoor is er een verplichte mechanische ventilatie van toepassing in de nieuw te bouwen woningen, echter spreekt dit voor zich. Een dergelijke ventilatie kan eenvoudig uitgeschakeld worden (stekker uit het stopcontact halen).
- Een standaard advies om bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid mee te nemen in het plan. Voorkom doodlopende straten in het plangebied. Dit is niet wenselijk voor de bereikbaarheid van

brandweervoertuigen. Er moet altijd een keermogelijkheid zijn. Echter is dat nu, voor fase 2, nog niet aan de orde. De Vrz stuurt de eisen voor bereikbaarheid separaat naar de gemeente toe.

- Er zijn geen brandkranen in de verkavelingstekening ingetekend. In fase 1 zijn deze wel gerealiseerd, dus de Vrz gaat ervan uit dat dit in fase 2 ook gebeurt.
- Voor de Vrz is het wenselijk om in samenspraak een bluswatervoorziening en een opstelplaats voor blusvoertuigen te realiseren in het plangebied. Dit is niet als vervanging van de brandkranen, maar als een extra hulpmiddel om branden te bestrijden.

De gemeente neemt bovengenoemde aandachtspunten mee in de verdere uitwerking.

Opmerkingen GGD

- De GGD vindt het een mooi plan voor groen en voorzieningen. Een opmerking is dat er geen ontmoetingscentrum in het plan aanwezig is voor ouderen, om eenzaamheid te voorkomen. De gemeente geeft aan dat er diverse openbare voorzieningen (het ontmoetingscentrum Dijkstede, De Stenge, De Fonteyne) op loopafstand van het plangebied liggen. De GGD geeft aan dat er rekening gehouden moet worden met goede looppaden voor ouderen.
- In de volgende fases zal gekeken moeten worden naar de afstand van het plangebied tot belendende agrarisch percelen i.v.m. het al dan niet toepassen van gewasbestrijdingsmiddelen (spuitzones). Hier zal 50 meter afstand gehouden moeten worden tussen woningen en het agrarische perceel. In de voorbereiding voor de volgende fases zal hier dus over nagedacht moeten worden. Maar dat is voor deze fase nog niet van belang, omdat er voldoende afstand is tussen woningen en het agrarische perceel.
- Als persoonlijk aandachtspunt geeft de GGD mee dat houtrookkachels niet wenselijk zijn als je een gezonde wijk wilt inrichten, omdat je mensen met kwetsbare luchtwegen blootstelt. Echter is het juridisch lastig om dit te verbieden in het TAM-omgevingsplan.
- De GGD vraagt ook aandacht voor hoe warmtepompen en luchtwarmtepompen worden geïnstalleerd. Er zijn steeds meer klachten over een bromtoon die gehoord wordt in wijken waar warmtepompen geïnstalleerd zijn. Denk van tevoren na of je dit centraal kunt regelen. Daar ga je op langere termijn profijt van hebben.

De gemeente neemt bovengenoemde aandachtspunten mee in de verdere uitwerking.

Opmerkingen Stedin

- 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.
- Warmtevoorziening is een belangrijk thema voor 300 woningen (volledige plangebied Platepolder). Gemeenten gaan vaak uit van een full electric net, echter kan Stedin dit in de toekomst niet meer overal aanleggen/garanderen. Stedin wil samen met de gemeenten kijken naar oplossingen. Voor Platepolder speelt dit niet, omdat de realisatie van de woonwijk van begin af aan (circa 5 jaar geleden) onder de aandacht is gebracht bij Stedin. Is dus al in de (toekomstige) plannen opgenomen.
- In de Marga Klompelaan moet nog een trafostation komen. Stedin vraagt of hier plek voor is gereserveerd. De gemeente geeft aan dat dit in een groenstrook kan plaatsvinden, omdat dit maximaal 15 m² ruimte in beslag neemt. Stedin wil dit graag in een zo vroeg mogelijk stadium weten.
- Omdat de Heinkenszandseweg wordt afgewaardeerd vraagt Stedin aandacht voor onderliggende kabels en leidingen. Stedin wil hier waarschijnlijk ook nog kabels vervangen. Goed contact hierover is wenselijk.
- Ook vraagt Stedin aandacht voor bomen die nu zijn ingetekend. Mogelijk staan deze nu op ondergrondse kabels en leidingen.

- Op dit moment raakt de netcongestie de grootverbruikers. Er is kans dat het op korte termijn de kleinverbruikers gaat raken en er dus geen woningen gebouwd kunnen worden. Hier moeten we met z'n allen rekening mee houden. Stedin wil graag dat bewoners hiervan bewust worden.

De gemeente neemt bovengenoemde aandachtspunten mee in de verdere uitwerking.

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

- Natuur: De beschrijvingen en conclusies in de onderbouwing voor zowel het onderdeel stikstof als soortenbescherming roepen wat vragen op, maar zonder de bijbehorende onderzoeken kunnen we daar verder geen inhoudelijk advies over geven.

De gemeente heeft als reactie hierop per e-mail van 30 oktober 2025 het natuuronderzoek toegestuurd. Het stikstofonderzoek wordt in de loop van deze week toegestuurd aan de provincie.

De provincie gaf per e-mail van 6 november aan geen opmerkingen te hebben op het natuuronderzoek.

- Bereikbaarheid: Geen verdere aanvullingen. Binnen de reconstructie van de N667 wordt rekening gehouden met de aansluiting van de ontwikkeling op deze provinciale weg, in goed overleg met de gemeente.
- Wonen: Goed project met een goede ontwikkeling, duidelijk aangegeven waarom dit aangrenzend gerealiseerd wordt. Bovendien gaan ze goed in op de betaalbaarheid. Kleine puntje van kritiek: ze zeggen in te zetten op 2/3e betaalbaarheid, 41% van de woningbouw zal echter in het duurdere segment gerealiseerd worden. Vanuit de wetregie wordt wel echt op 66% betaalbaar ingezet.

De gemeente heeft hierop per e-mail van 3 november 2025 de volgende reactie gegeven.

Vanuit fase 1 resteert nog een te realiseren woonhof met 19 woningen. Dit maakt dat er in totaal sprake is van 102 woningen: 83 woningen fase 2 + 19 woningen derde woonhof fase 1. Hieronder vallen:

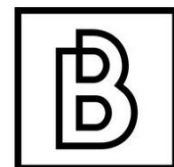
- 27 sociale huurwoningen,
- 19 betaalbare woningen in het hof
- 21 betaalbare tussenwoningen

Derhalve totaal 67 betaalbare dan wel sociale huurwoningen. Met 67 woningen op een totaal van 102, is er sprake van (minimaal) 66% betaalbaar.

De Provincie heeft als reactie hierop per e-mail van 5 november 2025 aangegeven akkoord te gaan met deze onderbouwing.

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). Het plangebied ligt ver weg van de volgende beperkingengebieden: waterkering (Veerse Gatdam, Kanaal van Gent naar Terneuzen en het sluizencomplex Hansweert), kanalen (Kanaal van Gent naar Terneuzen en Kanaal door Zuid-Beveland), oppervlaktewater geen kanaal (Veerse Meer en Westerschelde), vaarwegen (Kanaal door Zuid-Beveland, Veerse Meer 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).



gemeente
BORSELE

- Rijkswaterstaat wil dat een verkeerskundig onderzoek wordt uitgevoerd in verband met de bouw van ongeveer 300 woningen in de Platepolder om de effecten van het toenemende verkeersbewegingen in beeld te krijgen en de gevolgen hiervan op de aansluiting A58.

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

De gemeente neemt bovengenoemd aandachtspunt mee in de verdere uitwerking van het uiteindelijke totale plangebied.

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

- Tegen de voorgenomen woningbouw in Platepolder heeft de RUD geen bezwaren.

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 beperkingsgebied A58 Platepolder

Bijlage 2: Kaart publiekrechtelijke eigenaren Platepolder

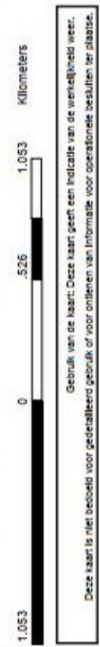
Beperkingengebied rijksweg A58

Bouw 80 woningen Platepolder fase 2a te Heinkenszand



Legenda

- wegen_beperkingengebied_rijk
- Rijkswegen
- HR Ortho Actueel

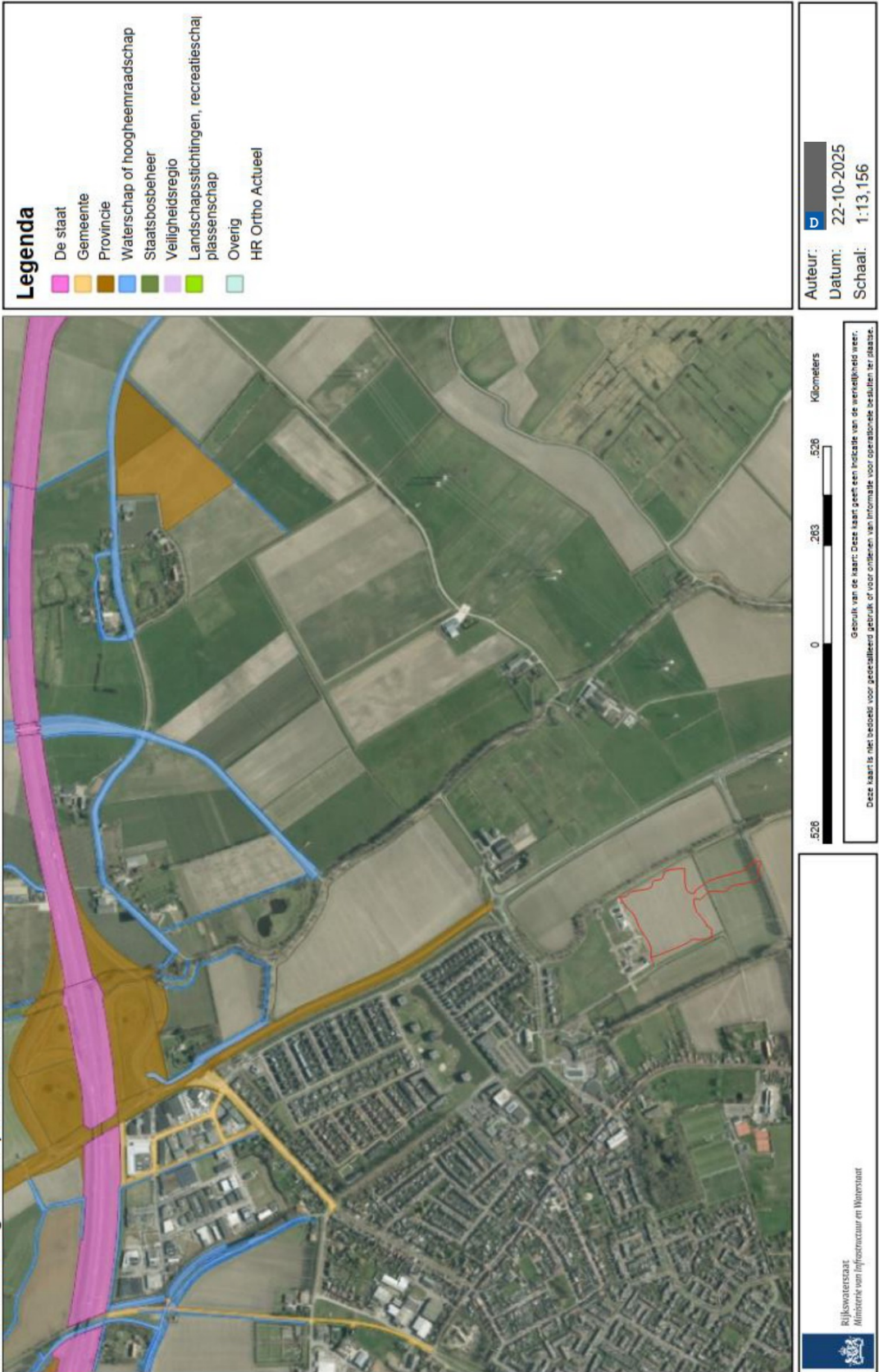


Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Auteur: 22-10-2025
Datum: 1:26,313
Schaal:

Publiekrechtelijke eigenaren

Bouw 80 woningen Platepolder fase 2a te Heinkenszand



Auteur:  22-10-2025
Datum: 1-13, 156
Schaal:

528 0 263 528 Kilometers
Gebruik van de kaart Deze kaart geeft een indicatie van de werkelijkheid weer.
Deze kaart is niet bedoeld voor gestandaardiseerd gebruik of voor ontleen van informatie voor operationele besluiten ter plaatse.

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat