



Besluit van de raad van de gemeente Borsele tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan “Hoofdstuk 22d Woningbouw locatie Tolhoek II Oudelande”.

-O-O-O-O-O-O-O-O-O-O-

Door middel van het aangehechte voorstel heeft het college van burgemeester en wethouders van Borsele het TAM-omgevingsplan “Hoofdstuk 22d Woningbouw locatie Tolhoek II Oudelande” ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan was vanaf 27 juni 2025 te raadplegen via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/document?documentID=NL.IMRO.0654.TAMOPOLWBTHII2025-0001>. 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 Gemeenteblad van 26 juni 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 27 juni tot en met 7 augustus 2025. 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/worden:

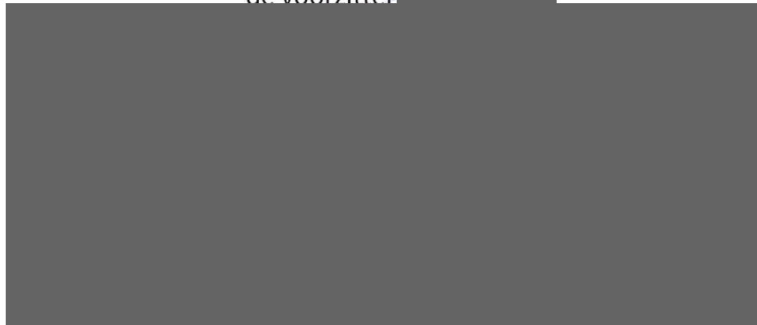
- A. het TAM-omgevingsplan “Hoofdstuk 22d Woningbouw locatie Tolhoek II Oudelande” (NL.IMRO.0654.TAMOPOLWBTHII2025-0002) conform het ter inzage gelegde ontwerp vastgesteld;
- B. op basis van de Basisregistratie Grootschalige Topografie de bijbehorende ondergrond vastgesteld, zoals deze op het moment van dit besluit geldt;
- C. ingestemd met de bouwgrondexploitatie “Tolhoek fase 2”;

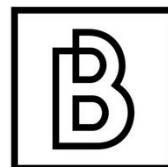
- D. een bedrag van € 24.410 structureel toe te voegen aan de betreffende beheerskosten in de begroting ter dekking van de onderhoudslasten als gevolg van de areaalvergroting.

Vastgesteld in de raadsvergadering van 6 november 2025,

de griffier,

de voorzitter





gemeente
BORSELE

Raadsvoorstel

Zaaknummer: Z23.027539



Nummer raadsvoorstel

Raadsvergadering

6 november 2025

Portefeuillehouder

Wethouder Weststrate

Onderwerp

Voorstel tot het vaststellen van het TAM-omgevingsplan
"Hoofdstuk 22d Woningbouw locatie Tolhoek II Oudelande"
en het beeldkwaliteitsplan "Woningbouw locatie Tolhoek II
Oudelande"

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 22d Woningbouw locatie Tolhoek II Oudelande" (NL.IMRO.0654.TAMOPOLWBTHII2025-0002) conform het ter inzage gelegde ontwerp 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. in te stemmen met de bouwgrondexploitatie "Tolhoek fase 2";
4. een bedrag van € 24.410 structureel toe te voegen aan de betreffende beheerskosten in de begroting ter dekking van de onderhoudslasten als gevolg van de areaalvergroting;
5. het beeldkwaliteitsplan "Woningbouw locatie Tolhoek II" 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 op de locatie Tolhoek II in Oudelande negen flexwoningen te realiseren. Als vervolg hierop staan we nu reguliere woningbouw op deze locatie voor. Deze woningbouwontwikkeling past niet binnen de regels van bestemmingsplan "Kern Oudelande 2013", dat onderdeel uitmaakt van (tijdelijke) Omgevingsplan Borsele. Om de reguliere woningbouw te kunnen realiseren is er een wijziging van het omgevingsplan nodig. Het voorliggende TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22d Woningbouw locatie Tolhoek II Oudelande" voorziet hierin.

De gemeente Borsele streeft naar een aantrekkelijke, duurzame woonomgeving. Om die reden is het beeldkwaliteitsplan "Woningbouw locatie Tolhoek II Oudelande" 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 vast te stellen.

ARGUMENTEN

Inhoud TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22d Woningbouw locatie Tolhoek II Oudelande"

Voorliggend TAM-omgevingsplan is een zogenaamd ontwikkelingsplan. Het is erop gericht om de realisatie van woningbouw met bijbehorende tuinen en parkeergelegenheid ter plaatse van de locatie Tolhoek II planologisch-juridisch mogelijk te maken. Om de woningbouwopgave te versnellen is, zoals eerder vermeld, door ons vergunning verleend om negen flexwoningen te realiseren. Ook is, vooruitlopend op dit TAM-omgevingsplan, een vergunningsprocedure doorlopen voor de aanleg van de gehele ontsluitingsweg en het groengebied met waterpartij. Dit om bouwhinder voor de omgeving zoveel mogelijk te voorkomen én - vanwege de inzet van compensatiegelden van Netten op Zee - al een start te kunnen maken met de aanleg van het groengebied. Inmiddels zijn de flexwoningen geplaatst en de infrastructuur en het groengebied aangelegd.

Voorliggend TAM-omgevingsplan maakt de bouw van maximaal dertien koopwoningen planologisch-juridisch mogelijk. De negen flexwoningen, die verhuurd worden door Beveland Wonen en voor een periode van vijftien jaar zijn vergund, maken geen onderdeel uit van het voorliggend TAM-omgevingsplan. Deze zijn uiteraard wel ruimtelijk ingepast in het geheel. Op pagina 11 van de toelichting van het TAM-omgevingsplan is het beoogde inrichtingsplan (de voorkeursvariant) voor de gehele woningbouwuitbreiding Tolhoek II weergegeven. Het thans voorliggende plan gaat uit van de bouw van zeven aaneengesloten woningen, vier levensloopbestendige woningen en twee vrijstaande woningen. Het streven is dat zowel de aaneengesloten als levensloopbestendige woningen in de categorie betaalbaar gaan vallen.

Inhoud beeldkwaliteitsplan "Woningbouw locatie Tolhoek II Oudelande"

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 Tolhoek II Oudelande” 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.

Terinzagelegging ontwerp TAM-omgevingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan

Het ontwerp TAM-omgevingsplan “Hoofdstuk 22d Woningbouw locatie Tolhoek II Oudelande” was in de periode van 27 juni tot en met 7 augustus 2025 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 ontwerpplannen 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’. Verder is er daarmee geen aanleiding om de plannen gewijzigd vast te stellen.

(JURIDISCHE) CONSEQUENTIES

Het TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22d Woningbouw locatie Tolhoek II Oudelande" maakt na inwerkingtreding de beoogde woningbouw 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.

FINANCIËN

Kostenverhaal

De gemeente is eigenaar van de grond. Wij 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 diegenen die in het plangebied een bouwplan realiseren. Het kostenverhaal wordt in deze situatie geregeld via de uitgifte van de bouwgrond. Het verhaal van kosten is verdisconteerd in de grondprijs.

Uitgifteprijzen

In de ‘Nota Grondbeleid 2025-2028’ staat dat de gemeente een regisserend grondbeleid voert en daarbij een sterke voorkeur heeft voor actief grondbeleid. Dit laatste is hier het geval. De gemeente voert daarmee de grondexploitatie. Wij vragen u om de grondexploitatie

“Tolhoek fase 2” vast te stellen. Deze vormt een geheime bijlage bij dit voorstel, omdat er voor de bouw van de zeven aaneengesloten en vier levensloopbestendige woningen nog een tender uitgezet gaat worden. Ervan uitgaande dat alle kavels in 2030 uitgegeven zijn, laat de grondexploitatie een negatief resultaat zien van € 218.812. In de jaarrekening van 2024 is voor deze woningbouwontwikkeling reeds een verliesvoorziening ter grootte van € 321.000 opgenomen. De voorziening is daarmee dekkend.

Op 9 oktober jl. bent u geïnformeerd over de concept grondprijzenbrief. Inmiddels is deze brief door ons college vastgesteld. In de voorliggende grondexploitatie is gerekend met de prijzen uit de grondprijzenbrief, zijnde € 228 en € 256 per m² (exclusief BTW).

Onderhoudskosten

Door de realisatie van de woningbouwuitbreiding en het groengebied neemt het areaal openbare ruimte toe. En daardoor dus ook de onderhoudslast. Becijferd is dat het gaat om een totale kostenpost van € 24.410 per jaar. Dit bedrag moet structureel worden toegevoegd aan de betreffende beheerkosten in de begroting 2027 en de dekking hiervan nemen we mee in de kadernota 2027-2030.

UITVOERING / PLANNING / EVALUATIE

Na besluitvorming door uw raad over het TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22d Woningbouw locatie Tolhoek II Oudelande" 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 14 oktober 2024 is het woningbouwplan voor de locatie Tolhoek II 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 is opgenomen als bijlage 10 bij de toelichting van het TAM-omgevingsplan. Met het waterschap Scheldestromen is daarnaast apart overleg gevoerd. Hun reactie is verwerkt in de waterparagraaf (bijlage 6).

Participatie inwoners Oudelande

Alle inwoners van Oudelande hebben kennis kunnen nemen van het beoogde uitbreidingsplan Tolhoek II. Tijdens de inloopbijeenkomst d.d. 28 juni 2023 konden zij hun mening naar voren brengen over het plan. Naar aanleiding van de bijeenkomst hebben er planaanpassingen plaatsgevonden. Zo wordt er bijvoorbeeld nu voorzien in een directe auto-ontsluiting op de Everingseweg. De aanpassingen zijn persoonlijk besproken met direct aanwonenden van de nieuwe aansluiting. Daarnaast zijn de planaanpassingen in een brief van 1 februari 2024 toegelicht. Deze brief is aan alle inwoners van Oudelande verzonden.

Daarnaast heeft met betrekking tot het groen overleg met inwoners/stakeholders plaatsgevonden. In de periode 2019 – 2021 zijn diverse bijeenkomsten op Oudelande georganiseerd in het kader van de totstandkoming van het groenstructuurplan. Verder heeft over de inrichting van het nieuwe groengebied en de vergroening van het schoolplein overleg plaatsgevonden met diverse stakeholders (dorpsraad, vertegenwoordigers school en kinderopvang, stichting dorpshuis, speeltuinvereniging, een aantal eigenaren van aangrenzende percelen). Hun inbreng is meegenomen in de groeninrichting.

Verder wordt opgemerkt dat verschillende aanwonenden bij de gemeente hadden aangegeven interesse te hebben in de aankoop van grond voor een uitbreiding van hun tuin. In de planvorming is hiermee rekening gehouden. Alle aanwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om grond aan te kopen. Niet iedereen heeft van het aanbod gebruik gemaakt. In voorliggend plan zijn die delen van het plangebied die wel als tuin van aanwonenden in gebruik worden genomen van een passende functie voorzien.

BESLUIT

De raad besluit:

1. het TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22d Woningbouw locatie Tolhoek II Oudelande" (NL.IMRO.0654.TAMOPOLWBTHII2025-0002) conform het ter inzage gelegde ontwerp 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. in te stemmen met de bouwgrondexploitatie "Tolhoek fase 2";
4. een bedrag van € 24.410 structureel toe te voegen aan de betreffende beheerskosten in de begroting ter dekking van de onderhoudslasten als gevolg van de areaalvergroting;
5. het beeldkwaliteitsplan "Woningbouw locatie Tolhoek II" conform het ter inzage gelegde ontwerp vast te stellen.

TER INZAGE LIGGENDE STUKKEN

Grondexploitatie "Tolhoek fase 2" d.d. 13 oktober 2025 (managementsamenvatting, overzicht kavelprijzen, toelichting en risicoanalyse) (geheim)

BIJLAGE(N)

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

Documentnr. Join	Naam van de bijlage
D25.672218	Ontwerp TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22d Woningbouw locatie Tolhoek II Oudelande"
D25.676810	Beeldkwaliteitsplan "Woningbouw locatie Tolhoek II Oudelande"
D25.679130	Raadsbesluiten