

NIEUWSBRIEF PLATEPOLDER

MEI 2021



Voorwoord

Voor u ligt de eerste nieuwsbrief over de nieuwe woningbouwlocatie Platepolder. Met deze nieuwsbrief willen we u op gezette tijden op de hoogte brengen van de ontwikkelingen rond Platepolder.

Over Platepolder

Platepolder wordt de nieuwe, groene woningbouwlocatie van Heinkenszand. De polder ligt tussen de Oudekamersedijk (westzijde) en de Zuidzaksedijk (oostzijde). Aan de noordzijde grenst de polder aan de Stenevate en in het zuiden vormt de Heinkenszandseweg de grens. Op termijn biedt de bijna 15 hectare grote polder ruimte voor circa 300 tot 350 woningen. Deze worden in fasen gerealiseerd.



De hoofdstructuur van de nieuwe wijk is inmiddels bepaald. De twee dijken aan weerszijden van de polder en het er tussen gelegen Platewegje geven richting aan het stedenbouwkundig plan. De ontsluiting voor auto's is voorzien via een centraal in de wijk gelegen laan met bomen, die wordt aangesloten op de Heinkenszandseweg. De laan volgt eerst de polderstructuur, om vervolgens af te buigen, zodat over het landschap zicht op de kerk van Nisse ontstaat. Aan de noordzijde eindigt de laan in een zuidelijk van de Stenevate gelegen parkzone.

Hierin komen straks een drie woonhoven te liggen. De entreelaan krijgt aan weerszijden woonstraten, waar vrijstaande, 2/1 kap en rijwoningen kunnen worden gebouwd. De woningen zijn gesitueerd aan korte straatjes, waarin ook ruimte is gereserveerd voor bomen. Vanuit iedere straat is altijd zicht op één van beide dijken en/of op het omringende polderlandschap. Hierdoor is het gevoel van 'buiten wonen' in de hele wijk gegarandeerd.

Tussen de Oudekamersedijk en het Platewegje is ruimte voor appartementen. Hier is grote vraag naar, en deze locatie is hiervoor bijzonder geschikt. Vanuit de appartementen is het maar een paar minuten wandelen naar het dorpscentrum met onder andere de winkels. Vanuit de woningen is er zicht op het aangrenzende landschap. De bomen op de dijk zorgen ervoor dat de appartementengebouwen vanuit de omgeving beperkt zichtbaar zijn, om het dorps aanzicht van Heinkenszand te waarborgen. In een latere fase wordt langs de Heinkenszandseweg een flinke waterpartij in de wijk aangelegd. Enerzijds scheidt dit afstand tussen de woonwijk en de weg. Anderzijds geeft het de mogelijkheid om hemelwater op te vangen en ontstaat er een mooie plek om aan te wonen en recreëren.

Deelgebieden

In het stedenbouwkundig plan van de woonwijk zijn vier deelgebieden te onderscheiden. Ieder gebied kent een eigen sfeer:

1. Wonen in het park: de parkzone rond de drie woonhoven bestaat uit een rustig, ecologisch beheerd landschap. In de hofjes kunnen alleen bewoners parkeren. Bezoekers parkeren buiten de hofjes. De meeste ruimte in de hofjes is voor ontmoeten en activiteiten;
2. Wonen aan de dijk: de inrichting van de ruimte rondom de appartementsgebouwen, dus tussen de Oudekamersedijk en het Platewegje, is geïnspireerd op de aanwezige boomgaarden rondom Heinkenszand;
3. Wonen aan de hoofdlaan: als hoofdontsluiting van de wijk heeft de laan een statig en groen karakter;
4. Wonen in de straat: de woonstraten hebben een groen en afwisselend karakter.

De deelgebieden hebben elk dus een eigen sfeer met een hierbij passende architectuurstijl. Samen vormen ze echter één - sterk samenhangende - groene wijk.

Fasering

De wijk zal gefaseerd tot ontwikkeling gebracht worden. Er wordt gestart aan de zijde van de Stenevate. De eerste fase wordt aangesloten op de Stenevate, maar deze ontsluiting wordt afgesloten voor autoverkeer vanaf het moment dat met de tweede fase wordt gestart. Vanaf dat moment kunnen auto's alleen via de nieuwe aansluiting met de Heinkenszandseweg de wijk in en uit. Voor fietsers en voetgangers komen er diverse directe aansluitingen/verbindingen met het dorpshart.

De hoofdstructuur is flexibel van opzet en biedt ruimte voor vrije kavels, projectmatige bouw, collectief particulier opdrachtgeverschap en andere initiatieven. In iedere fase zullen meerdere woningtypes in verschillende deelgebieden worden aangeboden. In het bestemmingsplan van de eerste fase van Platepolder worden maximaal 94 woningen mogelijk gemaakt, maar het derde (meest oostelijke) hof, wordt pas in de tweede fase gebouwd.



Platepolder, voor elk wat wils!

Verlanglijstjes maken is niet moeilijk, toch? Maar lijstjes met goede en zinvolle verlangens formuleren is wel wat anders. Toen de gemeenteraad in september 2018 besloot om geld beschikbaar te stellen voor de aankoop van de grond voor het plan Platepolder kwam daar direct ook een verlanglijst mee met heel veel wensen. Maar, in tegenstelling tot veel van dat soort lijstjes, was dit er één met goede en zinvolle wensen en ideeën. Zonder volledig te zijn kwamen zaken naar voren als: voldoende kavels voor particulieren, duurzaamheid, klimaatadaptatie, toekomstgericht, flexibel, ruimte voor sociale huur.

In een mooi participatieproces zijn deze zaken aangevuld en besproken, zodat er nu een plan ligt wat ik in de pers wel eens betiteld heb als “voor elk wat wils”. Ik ben er van overtuigd dat we samen een plan hebben ontwikkeld waar we terecht trots op kunnen zijn.

Wie wil er nu niet wonen in een wijk waar voor iedereen ruimte is: vrijstaand, rijwoningen, appartementen, 2/1-kap. Een groene wijk omzoomd door een aantal historische dijken waar je enerzijds de weide polders in kijken kunt en anderzijds op een steenworp afstand van de voorzieningen woont. Waar je (maar dat geldt natuurlijk voor heel Heinkenszand) binnen een aantal minuten op de A58 rijdt, of juist lekker op je fiets de Zak van Zuid-Beveland beleeft.

Kortom: er is een energiek, levenslustig en toekomstgericht woningbouwplan in wording!

Kees Weststrate, wethouder

Procedure en stand van zaken

Het stedenbouwkundig plan voor Platepolder is tot stand gekomen in een samenwerking tussen de gemeente en ontwerpers van Rothuizen Architecten en Adviseurs en BoschSlabbers tuin- en landschapsarchitecten. Tevens hebben omwonenden en geïnteresseerden een actieve rol gehad bij de planvorming. Tot nu toe hebben we de volgende bijeenkomsten georganiseerd:

- In september en oktober 2019 is de stedenbouwkundige hoofdstructuur gepresenteerd aan de gemeenteraad. Ook zijn omwonenden en belangstellenden voor het kopen van een woning of grond in Platepolder geïnformeerd, evenals de ontwikkelaar die minimaal 30% van de woonwijk mag ontwikkelen en woningbouwvereniging Beveland Wonen;
- Tussen november 2019 en januari 2020 zijn 3 thema-avonden voor belangstellenden (omwonenden, geïnteresseerden en vertegenwoordigers van de ontwikkelaar) georganiseerd. Aan de hand van de thema's 'klimaatadaptatie', 'Levenslustig Platepolder' en 'Energiek Platepolder' is gediscussieerd over de invulling van de nieuwe wijk en hebben de ontwerpers een beeld gekregen waar belangstellenden naar op zoek zijn;
- Op 8 juli 2020 kwam een voor Platepolder samengestelde klankbordgroep voor de eerste keer bijeen in de raadsboerderij. De klankbordgroep bestaat

uit belangstellenden die hebben aangegeven nauw betrokken te willen blijven bij de verdere ontwikkeling van Platepolder. De aanwezigen maakten een wandeling door het plangebied en werden bijgepraat over de planvorming;

- De klankbordgroep kwam op 7 januari 2021 voor de tweede keer bijeen. In drie digitale sessies zijn de klankbordgroepleden bijgepraat over het stedenbouwkundig plan en de vervolplanning. De opmerkingen en adviezen zijn (en worden) bij de verdere uitwerking betrokken.

Van alle bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt. Deze zijn – samen met de diverse presentaties – beschikbaar via de gemeentelijke website (www.borsele.nl/platepolder). De klankbordgroep zal ook bij de verdere planvorming van Platepolder betrokken blijven.



Het bestemmingsplan

In het nu geldende bestemmingsplan hebben de gronden waarop de nieuwbouwwijk gepland is een agrarische bestemming. Om het bouwen van woningen mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt. Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) met regels en een toelichting. Hiermee wordt juridisch geregeld welke functie op welke plek terecht komt en wat er mag worden gebouwd. In de toelichting wordt het plan beschreven en getoetst aan het beleid en de kwaliteit van de leefomgeving (zoals geluid, bodem, flora en fauna etc.).

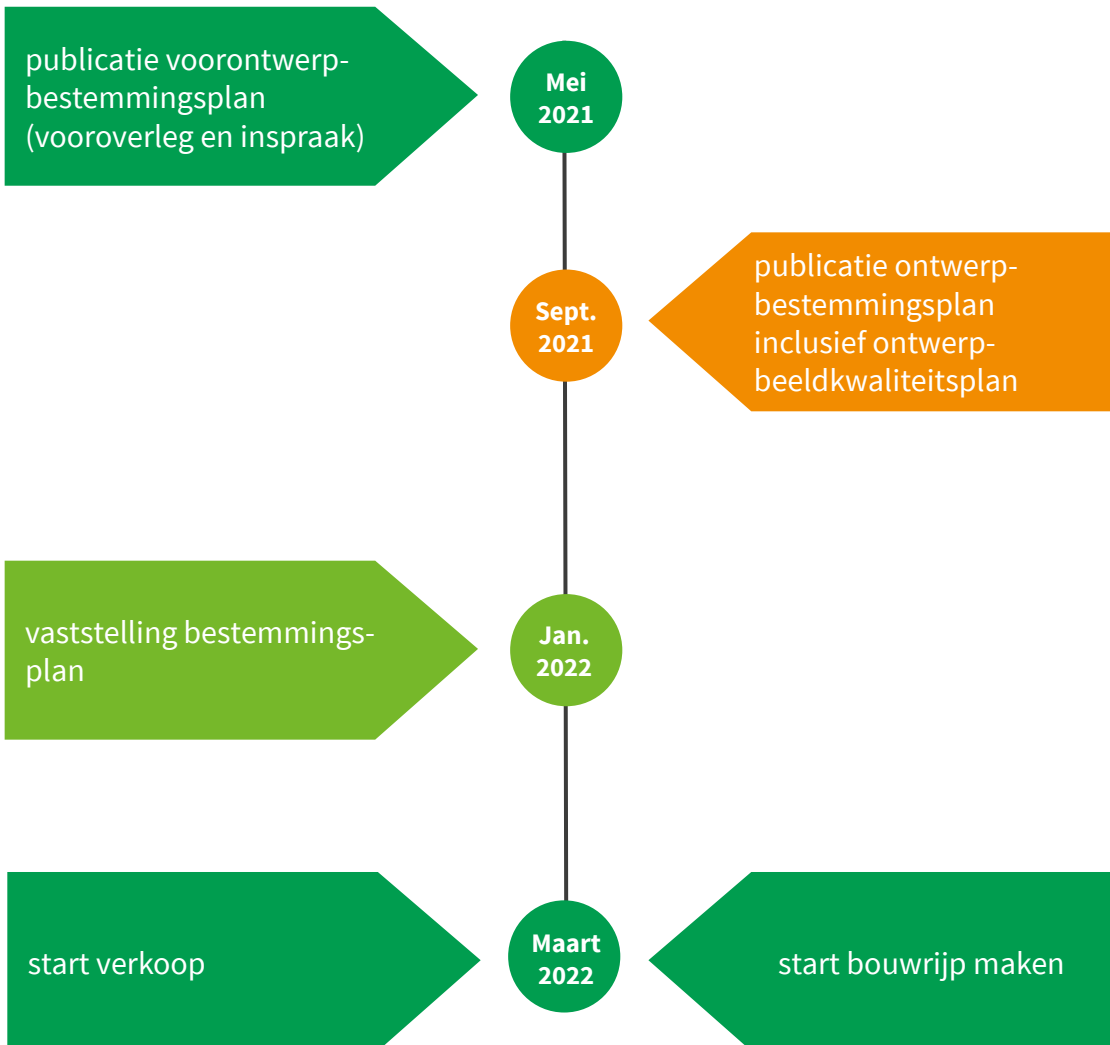
De afgelopen periode is het nieuwe bestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte Platepolder fase 1, 2022” voorbereid. Dit bestemmingsplan regelt de eerste fase van Platepolder. In fase 1 worden maximaal 94 woningen mogelijk gemaakt, van verschillende types. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 4 mei jl. ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan. Op 12 mei wordt kennisgeving gedaan op www.overheid.nl van het gegeven dat vanaf 13 mei het voorontwerpbestemmingsplan is in te zien via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.



Iedereen heeft de gelegenheid te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Daarnaast wordt het voorontwerpbestemmingsplan besproken met onder andere de provincie Zeeland en waterschap Scheldestromen. Daarna wordt het voorontwerpbestemmingsplan verwerkt tot een ontwerpbestemmingsplan, wat weer gepubliceerd wordt. Ook op het ontwerpbestemmingsplan kan eenieder reageren. Tot slot zal het bestemmingsplan ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

PLANNING

Onderstaande planning geeft een indicatie van de stappen die het komende jaar gezet gaan worden.



Wilt u meer weten?

Neem dan een kijkje op www.borsele.nl/platepolder. Hier vindt u alle relevante presentaties en verslagen. Het (voorontwerp)bestemmingsplan kunt u raadplegen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. U kunt ook contact opnemen met mevrouw Lia Schroevers - Davidse van de gemeente Borsele via 0113-238588, 06- 25 38 48 68 (bereikbaar van maandag t/m donderdag) of CSchroevers-Davidse@borsele.nl.

Colofon

Deze nieuwsbrief is opgesteld door de gemeente Borsele.

Oplage: 350 stuks

Mei 2021

In samenwerking met Rothuizen
Architecten en Adviseurs

www.borsele.nl/platepolder

