

Datum: 7 januari 2021

Onderwerp: Verslag tweede bijeenkomst(en) klankbordgroep Platepolder 07-01-2021

Referentie: BS1117/vsl008/pej

Bijlage(n): -

## **TWEEDE BIJEENKOMST(EN) KLANKBORDGROEP PLATEPOLDER 07-01-2021**

### **Opzet van de bijeenkomsten**

De bijeenkomsten vinden digitaal plaats via Microsoft Teams. Ze worden in totaal tijdens de drie bijeenkomsten bijgewoond door 23 leden van de klankbordgroep, begeleid door Jack Koolen, Lia Schroevers en Danny de Vries van de gemeente Borsele en Ernst-Jan Pals en Huub Droogh van Rothuizen. De groepen krijgen dezelfde presentatie aan het begin van de bijeenkomst. Daarna is er ruimte voor vragen/opmerkingen en discussie.

In de presentatie (zie ook de pdf-versie van de presentatie) komen de volgende onderdelen aan bod:

1. Proces en stand van zaken;
2. Stedenbouwkundig plan;
3. Vervolgstappen.

### **Vragen en discussie**

In de drie digitale bijeenkomsten werden er naar aanleiding van de presentatie vragen gesteld en kwam er een discussie op gang. Onderstaand – in willekeurige volgorde – een beknopt verslag van de besproken vragen en gemaakte opmerkingen:

- Er is veel belangstelling voor levensloop bestendige woningen (bijv. de hofjeswoningen) onder de oudere inwoners in de leeftijdscategorie 60-70 jaar. Houdt de gemeente hier voldoende rekening mee?
  - ➔ De gemeente is op de hoogte van deze vraag doordat belangstellenden die zich inschrijven ook aan moeten geven naar welke type woning hun belangstelling uitgaat. Aan deze vraag voldoen niet alleen de hofjeswoningen maar bijvoorbeeld ook de appartementen en patiowoningen.
- Er wordt aangegeven dat de ontsluiting van de nieuwe wijk op de Stenevate alleen voor fase 1 geldt. Wat gebeurt er als er nooit verder gebouwd wordt dan fase 1? Wordt de ontsluiting op de Stenevate dan een permanente ontsluiting?
  - ➔ Gezien de grote belangstelling voor Platepolder gaan we ervan uit dat fase 1 en fase 2 naadloos op elkaar aansluiten. Met deze ontsluiting via de Heinkenszandseweg is ook in de exploitatieopzet vanaf de 2e fase rekening gehouden. In de verdere uitwerking zal er aandacht worden besteed aan een verkeersveilige aansluiting op de Stenevate. Het uitgangspunt blijft, dat de aansluiting op de Heinkenszandseweg (provinciale weg) gemaakt wordt, zodra er met de tweede fase wordt begonnen. De aansluiting op de Stenevate kan dan worden afgewaardeerd. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat er een doorgaande route ontstaat tussen de Heinkenszandseweg en de Stenevate.
- Is er al contact gelegd met de Provincie over de gewenste ontsluiting van de nieuwe wijk op de Heinkenszandseweg?
  - ➔ Wij hebben de wens om Platepolder bij start van de 2e fase te ontsluiten via de Heinkenszandseweg aan de Provincie kenbaar gemaakt. De Provincie staat hier positief in, mede in het kader van afwaardering van de Heinkenszandseweg in verband met de nieuwe afslag van Heinkenszand op de A58 en de aansluiting van de Heinkenszandseweg op de Sloeweg/N62 ter hoogte van 's-Heerenhoek en Nieuwdorp.

- Kan de nieuwe woonwijk Platepolder niet sneller bouwrijp gemaakt worden, waarom moet dat nog tot voorjaar 2022 duren?
  - ➔ Voordat een nieuw bestemmingsplan ontwikkeld kan worden, waartoe ook bouwrijp maken gerekend wordt, moet dat bestemmingsplan eerst vastgesteld worden en onherroepelijk zijn. Deze hele procedure neemt, als alles meezit, zeker een jaar in beslag. Dat zijn wettelijke termijnen waar wij geen invloed op uit kunnen oefenen.
- Hoe gaat de uiteindelijke uitgifte van de kavels plaatsvinden? Is al bekend hoe de criteria daarvoor worden gesteld?
  - ➔ In de projectgroep zijn al wel verschillende mogelijkheden van toewijzingscriteria besproken maar het college van B&W zal hier uiteindelijk een beslissing in nemen.
- Houden jullie rekening met de privacy van bewoners van de nieuwe wijk die met de achtertuinen aan elkaar grenzen?
  - ➔ In de getoonde modelverkaveling zijn de tuinen van woningen die met de tuinen aan elkaar grenzen diep genoeg om deze privacy te waarborgen. Bovendien hebben de 2/1 kappers en vrijstaande woningen een eigen achterom. Bij rijenwoningen wordt een achterpad aangelegd.
- Hoe hoog worden de woningen in de hoven?
  - ➔ Maximaal 2 bouwlagen met kap.
- Wat zien jullie als voorkant van de hofjeswoningen?
  - ➔ De voordeuren van deze woningen zitten aan de binnenkant van het hof, daar hebben ze ook hun privé buitenruimte. Ook aan de buitenzijde van de woningen wordt ruimte geboden voor een privé buitenruimte. Voorwaarde is dat de begrenzing hiervan onderdeel uitmaakt van de architectuur van de woning. Aan de kant van de woningen aan de Stenevate geldt dat de grens van de hoven een harde grens is die, zowel door de woningen als door de bijbehorende privé buitenruimte, niet overschreden wordt.
- Is tijdelijk bouwweg via de Zuidzaksedijk nog aan de orde?
  - ➔ We gaan uit van ontsluiting voor de 1e fase via de Stenevate en het Platewegje, ook voor het bouwverkeer.
- Heeft de klankbordgroep nog een rol bij de invulling van de groene openbare ruimte, met name rondom de hoven?
  - ➔ We kunnen ons goed voorstellen dat we de klankbordgroep, of een delegatie daarvan, nog bijeen roepen om, zodra het ontwerpplan voor de openbare ruimte gereed is, ook hierover mee te denken.
- Is er ook nog de mogelijkheid dat op de groenstrook tussen de hofjes en de woningen aan de Stenevate parkeerstroken worden aangebracht?
  - ➔ Aan de randen van het gebied met de hofjes is dat niet de bedoeling. De stroken tussen de hofjes en de woningen aan de Stenevate moeten een groen karakter behouden. Tussen de hofjes onderling wordt wel ruimte geboden voor parkeren.
- Jullie noemen een termijn voor het voeren van de bestemmingsplanprocedure van ongeveer een jaar. Verwachten jullie hier nog uitloop in?
  - ➔ De genoemde termijn van ongeveer 1 jaar gaat uit van een normale planning. Indien er zienswijzen tegen het bestemmingsplan worden ingediend, al dan niet gevolgd door beroep bij de Raad van State, zal deze planning uitlopen.
- Is het al mogelijk in te schrijven voor de belangstellendenlijst voor Platepolder? Hoeveel belangstellenden kunnen een plekje krijgen in de 1e fase van het plan?
  - ➔ Het is zeker mogelijk om in te schrijven voor de belangstellendenlijst voor Platepolder. De contactgegevens staan vermeld op de website [www.borsele.nl/platepolder](http://www.borsele.nl/platepolder). Tot en met 2024 (fase 1) kunnen we ca. 72 woningen bouwen in het plan, vanaf 2025 kunnen we weer ongeveer 75 woningen bouwen.
- Kunnen senioren ook zelf een bouwplan voor een levensloopbestendige woning ontwikkelen in het plan, dus vrijstaand, buitenom de hoven?

- ➔ Dat kan zeker. Op alle door de gemeente aan particulieren te verkopen kavels kan men zelf een bouwplan ontwikkelen met een volledig woonprogramma op de begane grond. Wel hebben de vrijstaande woningen een grotere tuin dan de hofjeswoningen. Ook geldt dat ook voor deze kavels een beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld waar men aan moet voldoen.
- Wordt de hoofdlaan in het plan een 30 km zone?
  - ➔ Het is de bedoeling dat heel de woonwijk Platepolder een 30 km zone wordt.
- Hoe gaan jullie de snelheid dan remmen, worden dat drempels of kiezen jullie voor andere oplossingen?
  - ➔ In de eerste plaats gaan we er van uit dat de weggebruikers zich houden aan de verkeersregels. En zou het om die reden niet nodig moeten zijn om maatregelen te treffen om de snelheid te remmen. Desondanks gaan we in de verdere uitwerking van de straatprofielen er rekening mee houden dat die een verkeersremmende werking krijgen. Ook de afbuiging van de hoofdlaan richting de Heinkenszandseweg werkt daar aan mee.
- Waarom zit het 3e woonhof in de 2e fase en niet in de 1e fase?
  - ➔ Er zijn op provinciaal en regionaal niveau afspraken gemaakt dat er in de eerste fase van Platepolder 72 woningen mogen worden gebouwd tot en met 2024. Uitgangspunt is om in iedere fase verschillende woningtypes aan te kunnen bieden voor verschillende doelgroepen. Daarom worden er in de eerste fase 2 hofjes, 1 appartementengebouw en 2 velden met grondgebonden woningen voorzien.
- Is er ook aan gedacht om het 3e hof in te vullen met tiny houses of starterswoningen?
  - ➔ Tiny houses worden veelal in een buitengebied geprojecteerd en vinden we minder passend in Platepolder. Voor wat betreft starterswoningen hopen we dat er door de nieuwe woonwijk een beweging op gang komt in de bestaande woningvoorraad. Doordat er verhuisbewegingen op gang komen naar het nieuwe plan komen bestaande woningen vrij, die meer in de prijscategorie voor starters vallen dan nieuwbouwwoningen. Overigens wordt er wel in de 1e fase al een rijtje aaneengesloten woningen gebouwd door de ontwikkelaar.
- Waarom is de waterpartij in het plan tegen de Heinkenszandseweg aan gesitueerd en niet tegen een van de 2 dijken? Zijn jullie niet bang dat verkeersgeluid van de Heinkenszandseweg over het water geleidt richting het nieuwbouwplan?
  - ➔ We zien de waterpartij juist als een manier om ruimte te creëren tot de Heinkenszandseweg. Die ruimte/afstand is vergelijkbaar met die ter plaatse van de woningen aan de Hoendervogellaan. Het is de bedoeling dat de Heinkenszandseweg qua snelheid wordt afgewaardeerd dus we verwachten dat mogelijke verkeersgeluiden van de Heinkenszandseweg daarmee ook af zullen nemen. Vanzelfsprekend moet dat tegen de tijd dat de waterpartij wordt aangelegd wel aangetoond worden door akoestische onderzoeken.
- Kan er bij de toewijzing van de woningen/kavels ook rekening gehouden worden met doorstroming van de woningmarkt in Heinkenszand?
  - ➔ In de projectgroep wordt deze discussie al gevoerd. Het college van B&W zal hier uiteindelijk een beslissing in nemen of dat aspect ook mee gaat tellen bij de toewijzingscriteria.
- De waterpartij tegen de Heinkenszandseweg aan leek in eerdere schetsen glooiender dan in de nu getoonde presentatie het geval is. Streven jullie een harde begrenzing als afscheiding van de waterpartij na?
  - ➔ De rechte lijn komt voort uit stedenbouwkundige overwegingen, maar betekent niet dat het water een harde grens krijgt. Wij streven zeker niet naar een harde afbakening van de waterpartij. We denken meer aan een flauw talud met een groene invulling.
- Doet het toelaten van auto's in de woonhoven geen afbreuk aan de groene openbare ruimte?
  - ➔ De hoven moeten ook toegankelijk blijven voor bijv. verhuisauto's, brandweerauto's, ambulances etc. , waardoor een verhardingsweg richting de hoven ook nodig is. Wat ook mee speelt is dat momenten dat je in en uit je auto stapt of bijvoorbeeld boodschappen uitlaadt ook momenten zijn waarop sociale interactie plaatsvindt. Daarom vinden we het goed de auto in bescheiden mate in de hoven (max. 1 auto per woning) toe te staan.

- Het nieuwe plan gaat in totaal uit van 300-350 extra woningen in Heinkenszand. Levert dat geen extra problemen op voor de doorstroming van auto's in de Dorpsstraat?
  - ➔ We verwachten dat de bewoners van Platepolder hun boodschappen veelal te voet of per fiets zullen doen en gaan er dan ook van uit dat er in die doorstroming weinig verandert.
- Hoe gaat de plantoetsing van de nieuwe bouwplannen plaatsvinden? Blijft de gemeente strenge eisen stellen aan beeldkwaliteit?
  - ➔ We gaan wel een beeldkwaliteitsplan vaststellen voor Platepolder maar zullen bij de totstandkoming van dit beeldkwaliteitsplan proberen ruimte te houden voor persoonlijke voorkeuren.
- Is er al iets meer bekend over de Energietransitie die plaats moet vinden in Platepolder. Hebben jullie al een keuze gemaakt voor bijv. aardwarmte of waterstof?
  - ➔ Er lopen momenteel onderzoeken of de bodem geschikt is voor aardwarmte. We vragen bij de collega's van Duurzaamheid na of daar al iets meer over bekend is en of waterstof ook een serieuze optie is.
- Wat wordt de kavelgrootte van de kavels voor een vrijstaande woning?
  - ➔ De exacte kavelmaten zijn nog niet bepaald, maar u kunt uitgaan van de gemiddelde kavelgroottes zoals die in Over de Dijk ook gehanteerd zijn, dus ca. 500-600 m<sup>2</sup>.
- Hoe lang van tevoren hoor je hoe de gronduitgifte wordt geregeld?
  - ➔ Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld zullen er informatiebrochures worden gedrukt waarin alle aspecten van het nieuwbouwplan, waaronder ook de toewijzingscriteria, worden opgenomen.
- Zijn de grondprijzen al bekend?
  - ➔ Deze zijn nu nog niet definitief bekend. Zij worden door de raad vastgesteld als onderdeel van de vaststelling van het bestemmingsplan

### **Afsluiting**

Ernst-Jan Pals bedankt iedereen voor de aanwezigheid en zijn of haar bijdrage.