

# NIEUWSBRIEF PLATEPOLDER

JANUARI 2022

## Voorwoord

Voor u ligt de derde nieuwsbrief over de nieuwe woningbouwlocatie Platepolder in Heinkenszand. Via deze nieuwsbrief informeren we u onder andere over het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het gebruik van bodemenergie. Daarnaast stelt Peter Sandee van Beveland Wonen zich aan u voor.

## Het bestemmingsplan

Om het bouwen van 94 woningen, het aanleggen van de benodigde ondergrondse en bovengrondse infrastructuur én openbare groenvoorzieningen in de eerste fase van Platepolder mogelijk te maken, is een bestemmingsplan gemaakt.

Het voorontwerpbestemmingsplan was van 13 mei tot en met 9 juni 2021 te raadplegen. Tijdens die periode hebben vijf insprekers gebruik gemaakt van de gelegenheid om in te spreken. Daarnaast zijn er vooroverlegreacties ontvangen van de provincie Zeeland, het waterschap Scheldestromen en de veiligheidsregio

Zeeland. De inspraak- en vooroverlegreacties en de beantwoording daarvan zijn verwerkt in het 'Vooroverleg- en inspraakrapport', dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Heinkenszand, gedeelte Platepolder fase 1, 2022' is opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met het ontwerp beeldkwaliteitsplan van 23 september tot en met 3 november 2021 ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan is één zienswijze binnengekomen. De beantwoording van de zienswijze is samen met het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan aangeboden aan de gemeenteraad. Op 13 januari jl. heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Vanaf 27 januari zal het vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage liggen. Daarna treedt het bestemmingsplan in werking.



verbeelding bestemmingsplan



## Het beeldkwaliteitsplan

Tegelijk met het bestemmingsplan is ook het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad vastgesteld. In het beeldkwaliteitsplan leggen we uit wat we onder beeldkwaliteit verstaan, volgens welke procedure (bouw)plannen aan dit beeldkwaliteitsplan worden getoetst en welke spelregels ten aanzien van beeldkwaliteit er gelden per deelgebied. In het stedenbouwkundig plan van de woonwijk zijn vier deelgebieden te onderscheiden. Ieder gebied kent een eigen sfeer; de afbeeldingen geven een impressie hiervan.

### 1. Wonen in het park:

in een extensief en ecologisch beheerd landschap liggen drie woonhofjes. De ruimte in de hofjes is ingericht om ontmoeten en activiteiten van bewoners mogelijk te maken. De woonhofjes kennen een eigentijdse architectuurstijl en zijn duidelijk familie van elkaar, maar nadrukkelijk geen kopie van elkaar. Een hofje wordt als één project, inclusief buitenruimte, vormgegeven.



### 2. Wonen aan de dijk:

het landschap tussen de Oudekamersedijk en het Platewegje is geïnspireerd door de boomgaarden. In dit landschap bevindt zich een aantal appartementengebouwen. Zicht op het landschap en het dorp vormt een belangrijk uitgangspunt voor de gebouwen, die een eigentijdse architectuurstijl kennen. De gebouwen verschillen van elkaar, maar vormen wel familie van elkaar.



### 3. Wonen aan de laan:

de laan heeft een formeel en groen karakter, als hoofdontsluiting van de wijk. De woningen kennen een traditionele architectuurstijl met ruimte voor verschillen, maar de woningen zijn qua architectuurstijl wel familie van elkaar.



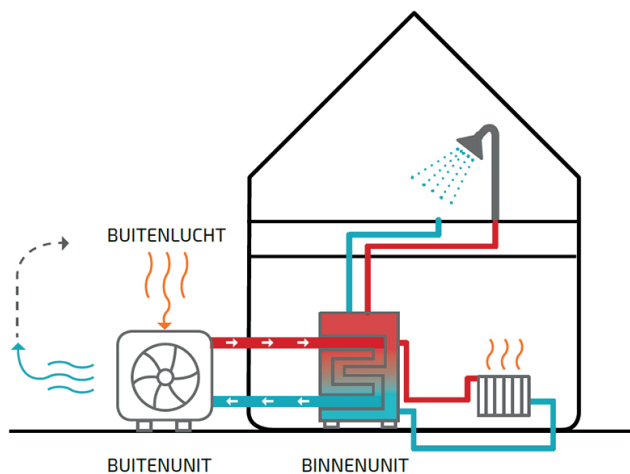
### 4. Wonen in de straat:

de woonstraten hebben een groen en afwisselend karakter. De woningen kennen een traditionele architectuurstijl met ruimte voor verschillen, maar de woningen vormen qua architectuurstijl wel familie van elkaar. In de straten wordt meer vrijheid geboden ten aanzien van kleur en vorm.



## Warmtepompen in Platepolder

In het Klimaatakkoord van Parijs is afgesproken om de CO2 uitstoot terug te dringen. Een van de gevolgen is dat nieuwbouwwoningen niet meer aangesloten worden op het aardgasnet. Dat geldt dus ook voor Platepolder. Maar wat dan? Hoe zorgen we ervoor dat u uw woning kunt verwarmen? Daar zijn op dit moment verschillende technieken voor. Een daarvan is de warmtepomp. Wij zien dat ze vaak toegepast worden in nieuwbouwwoningen en merken dat er regelmatig vragen over komen. Hieronder leest u meer over soorten warmtepompen en hoe ze onderling verschillen van elkaar.



luchtwarmtepomp

De meest gebruikte warmtepompen halen de benodigde warmte uit de buitenlucht of uit de bodem. In beide gevallen verplaatst de warmtepomp buitenwarmte naar het verwarmingssysteem binnen in de woning. Deze techniek is zeer efficiënt toe te passen bij nieuwbouwwoningen. Dat komt onder andere omdat deze woningen volledig zijn geïsoleerd en voorzien zijn van vloerverwarming.

Er zijn ook verschillen. We noemen er een aantal:

### Efficiëntie/rendement

De bodemwarmtepomp is efficiënter dan de luchtwarmtepomp. De efficiëntie wordt bepaald door het temperatuurverschil dat de warmtepomp moet overbruggen. Hoe hoger het verschil tussen de aanvoertemperatuur, vanuit de bodem of uit de lucht, en de temperatuur binnen in de woning, hoe minder efficiënt de warmtepomp zijn werk doet. Tijdens het stookseizoen is de temperatuur in de bodem (a 11 graden Celsius) vaak hoger dan de buitenlucht. Met een bodemwarmtepomp verbruikt u daardoor minder energie (stroom) ten opzichte van een luchtwarmtepomp.

### Financieel

Een luchtwarmtepomp heeft een lagere aanschafprijs in vergelijking met een bodemwarmtepomp. Daarentegen gaat een bodemwarmtepomp langer mee en zijn ze goedkoper in onderhoud. Door het hogere rendement bespaart een bodemwarmtepomp ook op stroomkosten.

### Geluid

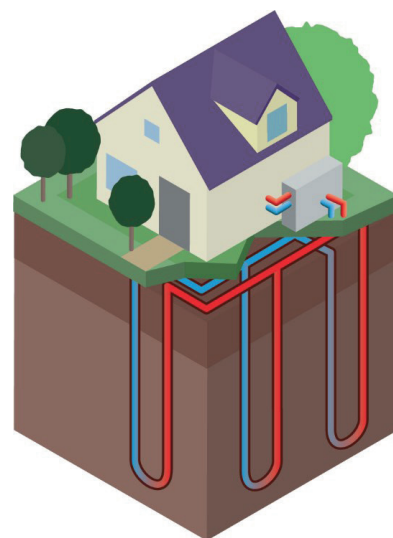
De compressor/ventilator in de luchtwarmtepomp maakt geluid. Warmtepompen mogen op de erfrens nog maximaal 40 decibel geluid produceren. Deze hoeveelheid is te vergelijken met een draaiende vaatwasser. Een bodemwarmtepomp maakt buiten geen geluid. Het is op dit moment de meest stille warmtepomp die er is.

### Koelfunctie

Een bodemwarmtepomp is in staat om de woning zomers met een laag stroomverbruik te koelen. Hiervoor gebruikt de warmtepomp de lage temperatuur van de bodem. Een bijkomend voordeel is dat de warmte uit de woning weer in de bodem wordt opgeslagen voor de winter. Een luchtwarmtepomp kan ook koelen maar gebruikt daarvoor de ventilator van de buitenunit om de warmte af te voeren. Dit proces gebruikt veel stroom en de afgevoerde warmte kan later niet opnieuw gebruikt worden.

### Bodemenergie

Zoals net beschreven kan een warmtepomp warmte onttrekken aan de bodem om uw woning van warmte te voorzien. Een belangrijke randvoorwaarde is dat de bodem hiervoor geschikt is. De gemeente Borsele heeft onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid. Er is een proefboring uitgevoerd die tot 130 meter diepte heeft geboord. De resultaten van deze boring zijn positief. In januari vindt er een test plaats waarin we warmte onttrekken aan de bodem. Tijdens deze test nemen we monsters en winnen we data over wat de invloed van de warmteonttrekking is op de bodemgesteldheid. De resultaten hiervan verwachten wij in februari.



bodemwarmtepomp

Bron: Elektrische warmtepomp - Expertise Centrum Warmte

Type warmtepomp	Warmtebron	Rendement	Aanschafprijs	Geluid	Koelfunctie
Luchtwarmtepomp	Buitenlucht	+	+	-	-
Bodemwarmtepomp	Bodem	++	-	+	+



## Platepolder, samen wonen en toch privé

In de nieuwe wijk Platepolder wordt in elke fase van het bouwplan ook een deel van de woningen in het sociale segment gerealiseerd. Deze taak pakken we als Beveland Wonen graag op. Als sociale huisvester op de Bevelanden vinden wij het belangrijk dat er ook in nieuwe wijken een gevarieerd woningaanbod is. Voor het goed laten functioneren van een buurt is het belangrijk dat er zowel gezinnen als een- en tweepersoonshuishoudens en senioren wonen. Op basis van ervaring en onderzoek weten we dat in gedifferentieerde wijken de leefbaarheid namelijk hoger scoort dan in wijken waar het aanbod eenzijdig is.

De woningen die Beveland Wonen in de eerste fase gaat bouwen zijn zogenaamde hofwoningen. Het idee van wonen aan een hofje is dat het voor bewoners – denk hierbij aan een- en twee persoonshuishoudens - mogelijk is om voorzieningen met elkaar te delen. Daarnaast is het mogelijk om samen zaken op te pakken. Kortom samen wonen, maar wel met voor iedere bewoner zijn eigen privéplek. Momenteel staan we nog helemaal aan het begin van dit traject. Komend jaar gaan we met onze stakeholders in gesprek om dit plan verder vorm te geven.

Wij gaan vol enthousiasme met alle betrokkenen aan de slag om de plannen verder uit te werken zodat Platepolder straks een wijk wordt waar het heel plezierig wonen is.

Wilt u hier meer over weten? Mail ons dan op [info@bevelandwonen.nl](mailto:info@bevelandwonen.nl)

Peter Sandee  
Projectmanager Beveland Wonen

## PLANNING

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



### Wilt u meer weten?

Neem dan een kijkje op [www.borsele.nl/platepolder](http://www.borsele.nl/platepolder). Hier vindt u alle relevante presentaties, verslagen en het beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan kunt u raadplegen via de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

U kunt ook contact opnemen met mevrouw Lia Schroevers - Davidse van de gemeente Borsele via 06-25 38 48 68 (bereikbaar van maandag t/m donderdag) of [CSchroevers-Davidse@borsele.nl](mailto:CSchroevers-Davidse@borsele.nl).

### Colofon

Deze nieuwsbrief is opgesteld door de gemeente Borsele.

Oplage: 350 stuks

Januari 2022

In samenwerking met Rothuizen  
Architecten en Adviseurs

[www.borsele.nl/platepolder](http://www.borsele.nl/platepolder)

**ROTHUIZEN**  
ARCHITECTEN EN ADVISEURS

  
gemeente  
**BORSELE**