

NIEUWSBRIEF PLATEPOLDER

JUNI 2022

Voorwoord

In deze vierde nieuwsbrief informeren wij u weer over de stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling van de nieuwe woningbouwlocatie Platepolder in Heinkenszand. Zo geven we u een update van het bestemmingsplan, lichten we de procedure over beeldkwaliteit en de toewijzingscriteria en optieprocedure bouwgrond toe en laten we zien hoe u in uw tuin een bijdrage kunt leveren aan de verduurzaming van de wijk. Daarnaast stelt Ernst-Jan Pals van Rothuizen zich aan u voor.

Het bestemmingsplan

Om het bouwen van 72 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. Nadat zowel het voorontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage hebben gelegen, is het bestemmingsplan samen met het beeldkwaliteitsplan op 13 januari jl. door de gemeenteraad vastgesteld.

Vervolgens heeft het vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is door drie partijen beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan is wel in werking getreden, zodat de voorbereidingen voor uitvoering voort kunnen gaan.



stedenbouwkundig plan

Uitgifte van bouw kavels in bestemmingsplan “kern Heinkenszand, gedeelte platepolder fase 1, 2022”.

Uitgifte bouw kavels

De bouw kavels in bestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte Platepolder fase 1, 2022” gaan wij als volgt uitgeven:

1. Aan Wooncorporatie Beveland Wonen gevestigd te Goes:
 - een bouw kavel voor de bouw van een woonhof met 21 sociale huurwoningen .
2. Aan Delta B.V./ Estuarium B.V. gevestigd te Middelburg:
 - een bouw kavel voor een woonhof met 16 vrije sector patio woningen;
 - een perceel bouw grond voor de bouw van een complex met 12 vrije sector appartementen;
 - een perceel bouw grond voor de bouw van vier aanééngesloten woningen;
 - een perceel bouw grond voor de bouw van drie aanééngesloten woningen.

NB. Delta/Estuarium B.V. had eerder een eigendomsrecht op gronden in het plangebied en heeft deze gronden verkocht in ruil voor de mogelijkheid om bouwrijpe kavels terug te kopen. Voor meer informatie over deze kavels kunt u informatie opvragen via: info@estuariumvastgoed.nl

3. In particulier opdrachtgeverschap:
 - 10 bouw kavels voor de bouw van vrijstaande woningen;
 - 8 bouw kavels voor de bouw van twee-onder-één-kap woningen.

NB. De belangstellenden voor deze kavels bellen wij op volgorde van de datum van inschrijving. Degene die het langst op de lijst staat heeft de eerste keuze en zo verder. Dit beleid is vastgelegd in de nota Grondbeleid 2015-2019 van de gemeente Borsele. De gemeenteraad heeft op 7 november 2019 besloten het in deze nota vastgestelde beleid voort te zetten.

De officiële publicatie van de uitgifte van de bouw kavels verschijnt binnenkort in het digitale gemeenteblad. U kunt zich abonneren op publicaties van de gemeente Borsele via www.officielebekendmakingen.nl.

Toewijzing sociale huurwoningen

Voor de toewijzing van de sociale huurwoningen kunt u informatie opvragen via: info@bevelandwonen.nl

Optieprocedure vrije sector (patio)woningen/appartementen van Delta/Estuarium

Half juli 2022 benaderen wij per email de gegadigden die op de belangstellendenlijst staan ingeschreven voor bovengenoemde woningen om te vragen of hun belangstelling nog actueel is. Indien dit het geval is vragen wij toestemming om hun gegevens door te geven aan Delta/Estuarium, met datum van inschrijving. Die kan dan contact met de belangstellenden opnemen en verdere informatie en verkoopprijzen over de te bouwen appartementen, patiowoningen en aanééngesloten woningen verstrekken. U kunt natuurlijk ook zelf alvast uw actuele belangstelling kenbaar maken aan Delta/Estuarium. Verdere optieverlening en verkoop van de appartementen, patiowoningen en aanééngesloten woningen loopt via Delta/Estuarium. Het verkavelingsplan met afmetingen en rooilijnen voor de patiowoningen en de aanééngesloten woningen publiceren wij half juli op de projectwebsite www.borsele.nl/platepolder.

Optieprocedure bouwkevels in particulier opdrachtgeverschap

Half juli 2022 bellen wij de gegadigden die op de belangstellendenlijst staan ingeschreven voor de kevels die de gemeente rechtstreeks verkoopt voor de vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen die in eigen beheer gebouwd gaan worden.

Beeldkwaliteit

Tegelijk met het bestemmingsplan voor de eerste fase is het beeldkwaliteitsplan voor heel Platepolder door de gemeenteraad vastgesteld. In het beeldkwaliteitsplan leggen we uit wat we onder beeldkwaliteit verstaan, welke spelregels er ten aanzien van beeldkwaliteit gelden per deelgebied en volgens welke procedure (bouw) plannen aan dit beeldkwaliteitsplan worden getoetst. In het beeldkwaliteitsplan worden twee procedures onderscheiden:

1. In deelgebieden 3. Wonen aan de laan en 4. Wonen in de straat wordt ruimte geboden aan grondgebonden woningen, in de vorm van vrijstaande, twee-onder-één-kap-, geschakelde en aaneengebouwde woningen. Hier wordt de reguliere toetsingsprocedure gehanteerd, zoals deze in de gemeente Borsele gebruikelijk is. Het doel van de reguliere toetsingsprocedure is om op een efficiënte en eenvoudige manier tot een beeldkwaliteitsadvies te kunnen komen. De te doorlopen procedure is als volgt:
 - a. Vooroverleg: Een initiatiefnemer dient – voordat de formele aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend – een verzoek tot vooroverleg in. Op basis van de ingediende plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten wordt eerst getoetst aan het bestemmingsplan. Vervolgens wordt het plan door de dorpsbouwmeester / beeldkwaliteitscommissie getoetst aan het beeldkwaliteitsplan;
 - b. Aanvraag omgevingsvergunning: Indien een bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan

Het verkavelingsplan met afmetingen en rooilijnen voor de kevels voor de 10 vrijstaande woningen en 8 twee-onder-één-kap woningen publiceren wij half juli op de projectwebsite www.borsele.nl/platepolder.

Gegadigden die nog steeds actuele belangstelling hebben, krijgen tot een vooraf af te spreken datum de tijd om aan te geven naar welke kevel hun belangstelling uitgaat, op volgorde van inschrijving.

De optie wordt in eerste instantie voor 3 maanden verleend, met de mogelijkheid tot verlenging van de optie, afhankelijk van de inspanningen die tot dat moment zijn verricht.

De optienemers van deze kevels ontvangen eind september een uitgebreide informatiebrochure over alle aspecten van de bouw en de verdere procedure om te komen tot het indienen van een bouwplan.

Voor gegadigden die staan ingeschreven en uiterlijk 1 september 2022 nog geen telefoontje gehad hebben van de gemeente of ze nog steeds belangstelling hebben, geldt dat hun inschrijving op de belangstellendenlijst op datum van inschrijving blijft staan. Mochten er opties niet doorgaan dan werken wij de lijst verder af.

en eisen van beeldkwaliteit dan kan het bouwplan gecompleteerd worden met de technische indieningsvereisten en kan de officiële aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. De dorpsbouwmeester / beeldkwaliteitscommissie brengt schriftelijk advies over beeldkwaliteit uit aan het college van burgemeester en wethouders.

2. In deelgebieden 1. Wonen in het park en 2. Wonen aan de dijk is sprake van clusters dan wel gebouwen van meerdere woningen in de vorm van appartementengebouwen en hofjes. Vanwege de grote mate van interactie met de (openbare) buitenruimte, de onderlinge samenhang én de mate waarin deze deelgebieden bepalend zijn voor het beeld van Platepolder, wordt voor deze deelgebieden een uitgebreide procedure met een kwaliteitsteam gehanteerd. Initiatieven voor het realiseren van een bouwproject binnen de deelgebieden 1. Wonen in het park en 2. Wonen aan de dijk worden in een zo vroeg mogelijk stadium met het kwaliteitsteam besproken. De te doorlopen procedure is als volgt:
 - a. Initiatieffase: Een initiatiefnemer wordt samen met zijn/haar architect in een vroeg stadium uitgenodigd. Samen met de betrokken initiatiefnemer(s) bekijkt het kwaliteitsteam wat het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor de betreffende locatie voorschrijft, en legt aan de initiatiefnemer uit waarom tot deze uitgangspunten en richtlijnen is gekomen. Vervolgens wordt samen met de

initiatiefnemer bekeken wat dit voor zijn/haar initiatief zou kunnen betekenen, gelet op de uitgesproken wensen. Op basis van dit gesprek gaat de initiatiefnemer vervolgens met zijn/haar architect in overleg om een eerste schetsontwerp te maken;

- b. Ontwerpfase: Zodra de eerste ontwerpschetsen gereed zijn (fase schetsontwerp/voorlopig ontwerp) en de architect en initiatiefnemer het in hoofdlijnen met elkaar eens zijn, wordt een volgend gesprek georganiseerd. Tijdens dit gesprek neemt het kwaliteitsteam voor het eerst een beoordelende houding aan. Dit gebeurt vanuit een adviserende opstelling: veel detailkeuzes zijn immers door de initiatiefnemer nog niet gemaakt. Het gaat om het voeren van een goed gesprek over het voorliggende initiatief, waarbij gekeken wordt

hoe wensen en uitgangspunten van alle partijen binnen de vaststaande kaders zo goed mogelijk bij elkaar kunnen worden gebracht;

- c. Finale beoordeling: Op basis van dit gesprek werkt de initiatiefnemer samen met zijn/haar architect de plannen technisch uit, en dient de aanvraag voor de omgevingsvergunning in. Binnen de beoordelingsprocedure toetst het kwaliteitsteam een initiatief op basis van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan en gaat in op de volgende aspecten: stedenbouwkundige lay-out en landschappelijke situering, massa en relatie van de beoogde ontwikkeling tot de plek, functionaliteit, architectonische vormgeving en kleur- en materiaalgebruik van het gebouw en aansluiting met / inrichting van de openbare ruimte.

Water en duurzaamheid

Er is in Nederland steeds meer aandacht voor de verduurzaming van huizen. Dit wordt gedaan door het plaatsen van zonnepanelen, door het isoleren van woningen en door het bouwen met duurzamere materialen. Een nieuwe ontwikkeling in de wereld van de duurzame bouw is het zogenaamde 'natuurinclusief bouwen'. Dit houdt in dat er bij het ontwerpen van een woning rekening gehouden wordt met natuurlijke verblijfplaatsen voor dieren.

Voorbeelden van natuurinclusief bouwen zijn gevels met beplanting (groene gevels), maar denk ook aan inbouwstenen voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Deze diersoorten verblijven normaal gesproken in kieren, spleten en open ruimtes van gebouwen. Doordat duurzame bouw vaak gepaard gaat met het aanbrengen van hermetisch afgesloten isolatiemaatregelen, gaan deze verblijfplaatsen vaak verloren. Bij écht duurzame nieuwbouw is het dus zaak om bewust bezig te zijn met het aanbrengen en inbouwen van schuilplaatsen voor dieren.

Naast maatregelen aan de woning is het natuurlijk ook verstandig om klimaat- en diervriendelijke maatregelen toe te passen in uw tuin. U kunt hierbij denken aan:

- Het plaatsen van een waterschaal/mini vijver waar vogels kunnen drinken.
- Het inzaaien van strookje gras.
- Het planten van bloeiende planten langs het tuinpad, het gras of de schuur of in potten op het gras.
- Het planten van een bessenstruik of appelboom.
- Het planten van een haag in plaats van het zetten van een schutting. Neemt u toch een schutting? Laat er dan een klimplant tegen groeien!
- Maak brede borders met daarin planten van laag naar hoog die bloeien in verschillende seizoenen. Dit versterkt de biodiversiteit.
- Heeft u een plat dak? Leg er sedum op (dat zijn kleine, bloeiende vetplantjes). Dit heeft ook nog eens een extra isolerende werking.



En nu we het toch over tuinen hebben. Wat denkt u van waterberging? We hebben de laatste jaren last van droge periodes met weinig regen. En als het dan regent, dan zijn het steeds vaker buien waarbij enorme hoeveelheden naar beneden komen. Het riool is hier niet altijd op berekend. In tuinen met veel tegels leidt dit steeds vaker tot wateroverlast. Om dit te voorkomen scheelt het al enorm als uw tuin zo min mogelijk tegels bevat. Gebruik liever grind en/of houtsnippers. Zo vloeit het regenwater sneller de grond in. Naast het afvloeien in de bodem is opvangen van regenwater ook belangrijk. Schaf een regenton aan of plaats een vijver/wadi

in uw tuin. Wilt u meer informatie over hoe u uw woning en tuin zo duurzaam mogelijk kunt bouwen en inrichten, neem dan een kijkje op de website www.zeelandverandertmee.nl



Rothuizen Architecten en Adviseurs

Als bureau voor architectuur en stedenbouw zoeken we al bijna 90 jaar naar de optimale balans tussen ruimte, sociale samenhang en economie. Door vraagstukken vanaf de start zo integraal mogelijk te benaderen, kan het meeste worden bereikt. Ruimtelijke kwaliteit en duurzame ontwikkeling staan daarbij altijd centraal, zo ook in Platepolder.

Een integrale benadering was ook het uitgangspunt toen we in 2019 startten met de planvorming van Platepolder. In onze aanpak was er een belangrijke rol weggelegd voor de ambtelijke projectgroep, bestaande uit een brede vertegenwoordiging vanuit diverse disciplines. Samen met hen zijn we in een vroeg stadium op zoek gegaan naar alle relevante aspecten voor de nieuwe woonwijk. Als stedenbouwkundigen zijn we er bovendien van overtuigd dat niet wij, noch de gemeente alle wijsheid in pacht heeft. Daarom hebben we nadrukkelijk contact gezocht met omwonenden en andere belanghebbenden. Tijdens diverse bijeenkomsten zijn we over verschillende thema's en onderwerpen in gesprek gegaan en hebben we zoveel mogelijk informatie 'opgehaald'.

Een belangrijk onderdeel van ons werk als stedenbouwkundigen, is het daadwerkelijk vormgeven van deze nieuwe woonwijk. In dit ontwerpproces zoeken we verbanden tussen heden en verleden, tussen verschillende belangen en tussen ruimte en economie. Daarbij vinden we het belangrijk dat een woonwijk past in de bestaande context, we zoeken dan ook altijd naar bestaande structuren om op aan te sluiten. Dit komt tot uitdrukking in de stedenbouwkundige hoofdstructuur die we voor Platepolder ontworpen hebben: de twee dijken aan weerszijden van de polder en het van oudsher aanwezige Platewegje geven richting aan het plan. De hoofdstructuur hebben we in een aantal stappen uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan.

We kijken er naar uit om de wijk Platepolder te zien uitgroeien tot een kwalitatief hoogwaardige, groene en prettige woonomgeving!

Ernst-Jan Pals

Adviseur stedenbouw bij Rothuizen Architecten en Adviseurs

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. Hier vindt u alle relevante presentaties, verslagen en het beeldkwaliteitsplan. Het 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 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: 375 stuks

Juni 2022

In samenwerking met Rothuizen Architecten en Adviseurs

www.borsele.nl/platepolder

ROTHUIZEN
ARCHITECTEN EN ADVISEURS


gemeente
BORSELE