

NIEUWSBRIEF PLATEPOLDER



DECEMBER 2025

Voor u ligt weer een nieuwsbrief over de woningbouwlocatie Platepolder. De afgelopen jaren is hard gewerkt aan de realisatie van fase 1. En het resultaat mag er zijn! De ambitie was een energiek, levenslustig en toekomstgericht woningbouwplan. Die ambitie hebben we waargemaakt en we willen die ook graag doorzetten in het vervolg van Platepolder.

In de afgelopen periode is veel voorbereidend werk verricht om ook daadwerkelijk aan de ontwikkeling van de vervolgfase te beginnen. Met dezelfde ambities, maar wel afgestemd op de actuele woonbehoeften en met de regels die nu gelden. Denk daarbij o.a. aan de eis van 2/3 betaalbare woningen waarvan 1/3 sociale huurwoningen.



Ook in fase 2a is er weer een zeer divers aanbod van woningtypes: vrijstaand, sociale huur, twee-onder-één-kap, aaneengesloten, betaalbaar. In totaal voor deze fase 83 woningen!

In deze nieuwsbrief informatie over de woningen, de ontsluiting, de omgeving en de procedure.

Ik wens u veel leesplezier.
Kees Weststrate, wethouder



Stand van zaken

Begin 2019 is een projectgroep bestaande uit een brede vertegenwoordiging van ambtelijke professionals aan de slag gegaan met de planvorming van de nieuwe woonwijk Platepolder. Deze planvorming heeft op interactieve wijze plaatsgevonden, waarbij we op verschillende momenten overleg hebben gepleegd met omwonenden, geïnteresseerden en andere betrokkenen. Tijdens dit traject hebben we onder andere 3 thema-avonden georganiseerd, waar omwonenden, geïnteresseerden en andere betrokkenen een actieve bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan. Voorts is een klankbordgroep samengesteld met omwonenden, geïnteresseerden en andere betrokkenen, die op diverse momenten bijeen is gekomen. Daarnaast zijn projectontwikkelaar Estuarium en woningbouwcorporatie Beveland Wonen bij de planuitwerking betrokken. Van alle bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt. Deze zijn –

samen met de diverse presentaties – beschikbaar via de gemeentelijke website (www.borsele.nl/bouwgrond-heinkenszand-platepolder).

Dit traject heeft geleid tot een breed gedragen stedenbouwkundig plan voor geheel Platepolder, waarvan we nu de tweede fase in een TAM-omgevingsplan vastleggen.

De eerste fase van Platepolder hebben we in de periode 2019-2022 gedetailleerd uitgewerkt en vastgelegd in een bestemmingsplan, welke reeds onherroepelijk is geworden. Dit eerste deel van de nieuwe woonwijk krijgt inmiddels flink vorm: de 18 vrije kavels zijn uitgegeven, de 7 laan- en 16 patiowoningen zijn door Estuarium gerealiseerd en de 21 hofwoningen van Beveland Wonen zijn inmiddels gebouwd. De bouw van de 12 appartementen aan de Oudekamersedijk zal binnenkort starten. Ook het derde woonhof zal worden ontwikkeld; hierover meer elders in deze nieuwsbrief.



Platepolder fase 2a

Platepolder fase 2a

De afgelopen periode hebben we hard gewerkt om de tweede fase van Platepolder verder uit te werken in aansluiting op fase 1. Sinds de start van de planontwikkeling in 2019 is de druk op de woningmarkt sterk veranderd en zijn de eisen die aan een woningbouwprogramma worden gesteld ingrijpend gewijzigd. Zo dient het programma 1/3 sociale huur en 1/3 betaalbare woningen te bevatten. Dit heeft voor fase 2a tot het volgende woningbouwprogramma geleid:

- 27 sociale huurwoningen, te realiseren door Beveland Wonen;
- 25 aaneengebouwde woningen aan de laan, te ontwikkelen door Estuarium;
- 19 vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen, te verkopen door de gemeente Borsele;
- 12 betaalbare aaneengebouwde woningen, die door de gemeente Borsele in de markt worden gezet.

Deze 83 woningen – en ook de woningen van fase 1 – kunnen met de auto niet meer via de Stenevate worden bereikt. In plaats daarvan realiseren we, zoals we in fase 1 hebben gecommuniceerd, een nieuwe weg voor het bestemmingsverkeer, die in zuidelijke richting aansluit op de Heinkenszandseweg. Zodra deze nieuwe weg gereed is, waarden we de aansluiting op de Stenevate af naar een route voor voetgangers en fietsers. Ook hulpdiensten kunnen daarvan gebruik maken indien nodig. De Heinkenszandseweg is een provinciale weg. Op dit moment stemmen we met de provincie af over de exacte vormgeving van de nieuwe aansluiting en het herwaarden van de Heinkenszandseweg naar 60 km/uur. Kortom, in de nabije toekomst kunnen bewoners en bezoekers alleen via deze nieuwe ontsluiting de wijk in- en uitrijden.



Impressie laanwoningen

Uitloopgebied

De gemeente Borsele heeft de gronden tussen de Zuidzaksedijk en de N665 Drieweg aangekocht, direct ten oosten van Platepolder. We hebben de ambitie deze gronden om te vormen naar een zogenaamd “uitloopgebied”. Dit uitloopgebied wordt ingericht als een park waar onder meer ruimte is voor wandelen, fietsen en ontspannen. Deze ambitie betreft echter een aparte ontwikkeling, waarvoor te zijner tijd een separate planologische procedure moet worden doorlopen. Op de website <http://praatmee.borsele.nl> hebben inwoners al kunnen meedenken over de inrichting van dit gebied.

De gronden waar het uitloopgebied is beoogd, hebben wel een relatie met de planvorming van Platepolder. We hebben er namelijk voor gekozen, om het overgrote deel van de benodigde watercompensatie niet in de nieuwe woonwijk op te vangen. De vereiste waterberging wordt op de aangekochte gronden gerealiseerd en zal bij de verdere uitwerking van het toekomstige uitloopgebied zorgvuldig worden ingepast.

Procedure

Op de gronden van Platepolder fase 2a geldt het “Chw bestemmingsplan Omgevingsplan Buitengebied Borsele 2018”. Dit bestemmingsplan laat woningbouw niet toe. Om beoogde woningbouw mogelijk te maken, stellen we voor fase 2a een TAM-omgevingsplan op. Hierin regelen we de functies en bouw mogelijkheden voor fase 2a en toetsen dit aan de vereiste wet- en regelgeving. Met ingang van 18 december 2025 leggen we het ontwerp TAM-omgevingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage. Tijdens die periode kan het plan worden ingezien via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>. Naar verwachting wordt het TAM-omgevingsplan in het tweede kwartaal van 2026 door de gemeenteraad vastgesteld.

Beeldkwaliteit

Tegelijk met het bestemmingsplan voor de eerste fase heeft de gemeenteraad het beeldkwaliteitsplan voor heel Platepolder vastgesteld. In het beeldkwaliteitsplan leggen we uit wat we onder beeldkwaliteit verstaan, welke spelregels er ten aanzien van beeldkwaliteit per deelgebied gelden en volgens welke procedure (bouw)plannen aan dit beeldkwaliteitsplan worden getoetst. Dit beeldkwaliteitsplan geldt ook voor fase 2a. In het beeldkwaliteitsplan onderscheiden we vier deelgebieden, waarvan er twee relevant zijn voor fase 2a, namelijk deelgebied ‘3. Wonen aan de laan’ en ‘4. Wonen in de straat’. Het beeldkwaliteitsplan is te raadplegen via www.borsele.nl/bouwgrond-heinkenszand-platepolder.



Derde woonhof

In de parkzone achter de Stenevate zijn inmiddels 2 woonhoven gerealiseerd: een hof met 16 patio-woningen en een hof met 21 sociale huurwoningen rond een gemeenschappelijke tuin. In de parkzone is ruimte voor nog één woonhof met maximaal 19 woningen. Dit derde hof hebben we in het bestemmingsplan voor fase 1 geregeld, maar wordt in de tweede fase (fase 2a) gerealiseerd. We willen hier betaalbare, grondgebonden woningen realiseren. De komende periode zullen we hiervoor een uitgangspuntennotitie maken met daarin de randvoorwaarden, eisen en wensen. Daarna wordt het hof door middel van een openbare aanbesteding in de markt gezet.

Latere fase(s)

Van de latere fase(s) hebben we de hoofdstructuur bepaald in aansluiting op fase 1 en 2a. Aan weerszijde van de laan is ruimte voor woonvelden met overwegend grondgebonden woningen. Tussen het Platewegje en de Oudekamersedijk hebben we de ambitie ruimte te bieden voor andere woonvormen, waaronder appartementen en geclusterde woningen. Zodra de planologische procedure voor fase 2a is doorlopen, zullen we de verdere uitwerking van de latere fase(s) opstarten.



Colofon

Deze nieuwsbrief
brief is opgesteld
door de gemeente
Borsele.
Oplage: 600 stuks
December 2025
www.borsele.nl

