

Raadsvoorstel

Zaaknummer: Z24.036302



Nummer raadsvoorstel	11
Raadsvergadering	16 april 2026
Portefeuillehouder	Wethouder Weststrate
Onderwerp	TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22f Woningbouw locatie Platepolder fase 2a Heinkenszand'

Geachte raad,

Hiermee leggen wij aan u een voorstel over bovengenoemd onderwerp ter besluitvorming voor.

VOORSTEL

Wij stellen u voor om:

1. het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22f Woningbouw locatie Platepolder fase 2a Heinkenszand' (NL.IMRO.0654.TAMOPHZWPP2A2025-0002) conform het ter inzage gelegde ontwerp vast te stellen;
2. op basis van de Basisregistratie Grootchalige Topografie de bijbehorende ondergrond vast te stellen, zoals deze op het moment van dit te nemen besluit geldt;
3. de Grondexploitatie Platepolder Fase 2, maart 2026 vast te stellen;
4. voor de uitgifteprijs van de gronden aan te sluiten bij de alsdan geldende grondprijzen-brief.

AANLEIDING EN DOEL

Op 6 september 2018 heeft uw raad ingestemd met het verwerven van circa 14,7 hectare grond in de Platepolder (zuidoostkant van Heinkenszand), met als doel hier een nieuwe (woon)wijk met circa 300 woningen te realiseren.

Aansluitend aan de verwerving is eerst gewerkt aan een stedenbouwkundig plan/opzet van de woonwijk, waarbij de twee dijken aan weerszijden van de polder en het van oudsher aanwezige Platewegje richtinggevend zijn geweest aan het stedenbouwkundig plan van de wijk. Vervolgens wordt de nieuwe woonwijk/het stedenbouwkundig plan gefaseerd tot ontwikkeling gebracht. Voor de eerste fase is (in 2021 -2022) een bestemmingsplan opgesteld; 'Kern Heinkenszand, gedeelte Platepolder fase 1, 2022'. Dit plan maakt de bouw van maximaal 94 woningen mogelijk. Het overgrote gedeelte van de bouwgrond is verkocht en het merendeel van de woningen gebouwd, opgeleverd en inmiddels bewoond. Momenteel wordt alleen nog gewerkt aan de bouw van 12 appartementen. Om te kunnen blijven voorzien in bouwgrond zijn wij in 2025 gestart met het opstellen en in procedure brengen van het ruimtelijk plan voor de vervolgfase, fase 2a.

Voor de beeldkwaliteit heeft uw raad op 13 januari 2022, tegelijk met het bestemmingsplan voor fase 1, het beeldkwaliteitsplan Platepolder Heinkenszand voor het hele gebied vastgesteld. Daarom wordt voor fase 2a nu alleen het TAM-omgevingsplan ter besluitvorming aan u voorgelegd.

ARGUMENTEN

Instrument TAM-omgevingsplan (Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) omgevingsplan via IMRO)

TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO (de landelijke voorziening Digitaal Stelsel Omgevingswet). Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt of omdat een gemeente te weinig tijd rest om het planproces goed te beproeven. Om voortgang te kunnen maken met de woningbouwontwikkeling is gekozen voor toepassing van het instrument TAM-omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de 'oude' techniek voor planvorming tijdelijk wordt gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de landelijke voorziening 'Ruimtelijke Plannen'. Hiervan werd onder de Wet ruimtelijke ordening gebruik gemaakt voor het opstellen en publiceren van bestemmingsplannen. De wetgever heeft gemeenten de mogelijkheid geboden om tot 1 januari 2026 gebruik te maken van het instrument TAM-omgevingsplan. Daartoe moet dan wel het ontwerp TAM-omgevingsplan voor bovengenoemde datum in procedure zijn gebracht.

Het TAM-omgevingsplan kent vrijwel dezelfde opbouw als een bestemmingsplan. Qua inhoud moet het plan echter voldoen aan de huidige wettelijke vereisten zoals vastgelegd in de Omgevingswet. Zo moeten gemeenten bijvoorbeeld ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Uit de toelichting die onderdeel uitmaakt van het TAM-omgevingsplan moet blijken dat dit het geval is. Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies (voorheen bestemmingen) zijn aangegeven. Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan, wordt als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met (de bruidschat van) het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een preambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22f van het omgevingsplan van de gemeente Borsele.

Inhoud ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22f Woningbouw locatie Platepolder fase 2a Heinkenszand'

Voorliggend TAM-omgevingsplan is een zogenaamd ontwikkelingsplan. Het betreft een nadere uitwerking van de stedenbouwkundige opzet van de woonwijk voor fase 2a. Deze fase is gericht op het planologisch-juridisch mogelijk maken van woningbouw en het aanleggen

van bijbehorende openbare ruimte, waaronder de ontsluiting/aansluiting op de Heinkenszandseweg.

Voor het plangebied is het omgevingsplan van de gemeente Borsele per 1 januari 2024 geldend. De gronden waar de woningbouw en openbare ruimte, waaronder de ontsluiting/aansluiting van de woonwijk op de Heinkenszandseweg zijn voorzien hebben nu een agrarische functie. Hierdoor is het op dit moment niet toegestaan om woningen te bouwen en infrastructuur aan te leggen.

Om fase 2a van de nieuwe woonwijk mogelijk te maken, is een wijziging van het omgevingsplan nodig. In het TAM-omgevingsplan is naast de geplande woningbouw ook de aanleg van de centrale ontsluiting van de nieuwe woonwijk op de Heinkenszandseweg opgenomen. De ontsluiting van fase 1 via de Stenevate was bedoeld als tijdelijke toegang en wordt in verband met fase 2a afgewaardeerd naar tot een route voor langzaam verkeer en calamiteiten.

Het TAM-omgevingsplan voor fase 2a maakt de bouw van maximaal 83 woningen mogelijk. De woningbouwopgave is, mede door demografische ontwikkelingen, in de afgelopen jaren sterk veranderd en kent een grotere groei dan destijds voorzien. Om voldoende betaalbare en duurzame woningen te bouwen, is een versnelling van de woningbouw noodzakelijk. In het verlengde daarvan is Platepolder in de Zeeuwse Woondeal aangewezen als gemeentelijk sleutelproject. Deze projecten zijn bedoeld om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen en het woningaanbod voor doelgroepen zoals starters, senioren en lage- en middeninkomens te vergroten. Bij sleutelprojecten wordt gestreefd naar een verdeling van 2/3 betaalbare en 1/3 dure woningen. Het woningbouwprogramma voor fase 2a voldoet hieraan.

Door het realiseren van een gemengd woonmilieu met diverse woningbouwtypologieën voor verschillende doelgroepen wordt tegemoetgekomen aan de actuele kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte op lokaal en regionaal niveau. Daarnaast is het doel deze woningen duurzaam en toekomstbestendig te bouwen.

Om te komen tot een zorgvuldige uitwerking van het gewenste woningbouwprogramma, zijn een stedenbouwkundig- en verkavelingsplan opgesteld. Daarnaast vormt het beeldkwaliteitsplan samen met de regels van het TAM-omgevingsplan het toetsingskader voor de concrete vergunningaanvragen binnen het plangebied. Op deze manier wordt gewaarborgd, dat naast het aantal en type woningen, ook de dorps- 'Borselse' kenmerken bij de concrete uitwerking van het plangebied behouden blijven.

Terinzagelegging ontwerp TAM-omgevingsplan

Het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22f Woningbouw locatie Platepolder fase 2a Heinkenszand' was in de periode van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 voor iedereen digitaal te raadplegen op www.overheid.nl. Daarnaast lagen het ontwerpbesluit en het ontwerp TAM-omgevingsplan voor eenieder ter inzage in het gemeentehuis in Heinkenszand. Van de terinzagelegging is kennis gegeven door middel van een publicatie in het

Gemeentebled en op de gemeentelijke website op 17 december 2025. In de publicatie is de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen kenbaar gemaakt. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

(JURIDISCHE) CONSEQUENTIES

Het TAM-omgevingsplan maakt de beoogde ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk. Het vormt daarmee de basis voor de ontwikkeling en realisatie van fase 2a van de nieuwbouwwijk Platepolder.

FINANCIËN

Kostenverhaal

We zijn als gemeente eigenaar van de grond. We zijn wettelijk verplicht om kosten voor onder meer het opstellen van plannen, het aanleggen van openbare voorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte te verhalen op degenen die in het plangebied een bouwplan realiseren. Het kostenverhaal wordt in deze situatie geregeld via de uitgifte van de bouwgrond. Het verhalen van kosten is verdisconteerd in de grondprijs.

Uitgifteprijs en geprognoseerd resultaat

In de 'Nota Grondbeleid 2025-2028' staat dat we als gemeente een regisserend grondbeleid voeren met een sterke voorkeur voor actief grondbeleid. Dit laatste is in dit het geval van toepassing. We voeren daarmee de grondexploitatie uit. Om die reden hebben wij een grondexploitatie opgesteld voor fase 2 van de woonwijk Platepolder; Grondexploitatie Platepolder Fase 2, maart 2026. Deze exploitatie vormt een geheime bijlage bij dit voorstel, omdat deze gegevens bevat die de aanbesteding van de aanleg van de openbare ruimte negatief kunnen beïnvloeden. Uitgaande van een looptijd van 17 jaar laat de grondexploitatie in 2042 een positief resultaat zien van € 1.931.655 (Netto Contante Waarde).

Onderhoudskosten

Door de realisatie van het plangebied neemt de oppervlakte aan openbare ruimte toe. Hierdoor dus ook de onderhoudslast. Bij de overdracht van dit areaal naar de algemene dienst komen wij bij u terug voor de aanpassing van de begroting. In dit plan verwachten we een areaalvergroting van 26.194 m² verharding; 37.214 m² water; 2.294 m¹ riool en 115 lantaarnpalen.

UITVOERING / PLANNING / EVALUATIE

Na de besluitvorming door uw raad over het TAM-omgevingsplan wordt dit besluit gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. Tegen uw besluit tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22f Woningbouw locatie Platepolder fase 2a Heinkenszand' staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De beroepstermijn bedraagt zes weken. Het besluit treedt echter al na vier weken in werking. Diegene die beroep heeft ingesteld, kan bij de voorzieningenrechter van genoemde Afdeling een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Een verzoek om een voorlopige voorziening heeft geen schorsende werking. Schorsing van de inwerkingtreding van het besluit vindt enkel plaats als de voorzieningenrechter dat beslist.

PARTICIPATIE

Begin 2019 zijn wij gestart met de planvorming van de nieuwe woonwijk Platepolder. Deze planvorming heeft op een interactieve wijze plaatsgevonden, waarbij op verschillende momenten overleg is gevoerd met omwonenden, geïnteresseerden en andere betrokkenen. Tijdens dit traject zijn onder andere drie thema-avonden georganiseerd waarop deze groepen een actieve bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan. Daarnaast is een klankbordgroep samengesteld die op diverse momenten bijeen is gekomen. Dit traject heeft geleid tot een breed gedragen stedenbouwkundig plan voor geheel Platepolder, waarvan nu fase 2a in dit TAM-omgevingsplan wordt vastgelegd. Van alle bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt. Deze zijn – samen met de diverse presentaties – beschikbaar via de gemeentelijke website.

Het voorliggende TAM-omgevingsplan wordt gezien als de juridisering van het stedenbouwkundig plan voor fase 2a. Het betreft het vastleggen van regels voor een deel van de stedenbouwkundige ontwikkeling die middels een uitvoerig participatietraject tot stand is gekomen. In de nieuwsbrief van medio december 2025 hebben wij de direct aan de woonwijk Platepolder grenzende omwonenden, de bewoners van Platepolder fase 1 en alle belangstellenden die bij de gemeente staan ingeschreven voor bouwgrond in Platepolder geïnformeerd over het in voorbereiding zijnde TAM-omgevingsplan voor woonwijk Platepolder, fase 2a.

Overleg met (overheids)instanties

Om ruimtelijke plannen in een vroegtijdig stadium integraal te bespreken met diverse (overheids)instanties is in het kader van de Omgevingswet een regionale omgevingstafel ingesteld. Op 4 november 2025 is het woningbouwplan voor fase 2a geagendeerd voor deze omgevingstafel. Hiermee kregen andere bestuursorganen de gelegenheid om hun visie op en eventuele aandachtspunten voor het plan kenbaar te maken. Een kort verslag van het overleg is opgenomen als bijlage 10 bij de toelichting van het TAM-omgevingsplan. Met het waterschap Scheldestromen is daarnaast apart overleg gevoerd. De reactie van het waterschap is verwerkt in de waterparagraaf (paragraaf 4.10).

Later in het proces zijn de provincie Zeeland, waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio Zeeland op de hoogte gesteld van de tervisielegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan.

COMMUNICATIE

Communicatie over de (planologische) procedure is verankerd in de Omgevingswet, de Algemene wet bestuursrecht en het Besluit elektronische publicaties. Het besluit wordt bekendgemaakt door publicaties in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. De dorpsraad Heinkenszand en de overlegpartners informeren we per e-mail over de tervisielegging van de stukken.

BESLUIT

De raad besluit:

1. het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22f Woningbouw locatie Platepolder fase 2a Heinkensand' (NL.IMRO.0654.TAMOPHZWPP2A2025-0002) conform het ter inzage gelegde ontwerp vast te stellen;
2. op basis van de Basisregistratie Grootchalige Topografie de bijbehorende ondergrond vast te stellen, zoals deze op het moment van dit te nemen besluit geldt;
3. de Grondexploitatie Platepolder Fase 2, maart 2026 vast te stellen;
4. voor de uitgifteprijs van de gronden aan te sluiten bij de alsdan geldende grondprijzen-brief.

TER INZAGE LIGGENDE STUKKEN

Documentnr. Join	Naam van de bijlage
D26.688818	Grondexploitatie Platepolder Fase 2, maart 2026

BIJLAGE(N)

Bij dit advies hoort/horen de volgende bijlage(n):

Documentnr. Join	Naam van de bijlage
D25.681832	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f, Woningbouw Platepolder fase 2a, Toelichting 21 november 2025
D25.681833	TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22f, Woningbouw Platepolder fase 2a, Regels, 21 november 2025
D25.681834	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22 f Woningbouw Platepolder, fase 2a, Verbeelding, 18 december 2025
D25.683365	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Woningbouw Platepolder fase 2a, Bijlagen compleet, geanonimiseerd
D26.689129	Raadsbesluit tot vaststelling TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Woningbouw Platepolder fase 2a, d.d. 16 april 2026

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Borsele,

G.M. Dijksterhuis, burgemeester

J.M. Jansen, secretaris