

# **TAM-omgevingsplan**

**'Hoofdstuk 22f Woningbouw locatie Platepolder fase 2a  
Heinkenszand'**

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Doel van dit TAM-omgevingsplan	5
1.2	Plangebied, fase 2a	5
1.3	Geldend omgevingsplan	6
1.4	Procedure	7
1.5	De bij dit besluit horende stukken	8
1.6	Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Nieuwe situatie	10
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>17</b>
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	21
3.3	Regionaal beleid	23
3.4	Gemeentelijk beleid	28
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>30</b>
4.1	Inleiding en leeswijzer	30
4.2	Cultuurhistorie	30
4.3	Archeologie	31
4.4	Gezondheid	33
4.5	Geluid door weg-, railverkeer en industrieterreinen	33
4.6	Geluid door milieubelastende activiteiten	35
4.7	VNG handreiking activiteiten en milieuzonering	37
4.8	Luchtkwaliteit	39
4.9	Bodem	40
4.10	Water en watersystemen	42
4.11	Natuur en ecologie	46
4.12	Omgevingsveiligheid	48
4.13	Ontpofbare oorlogsresten	51
4.14	M.e.r.-beoordeling	52
4.15	Nutsvoorzieningen (kabels en leidingen)	53
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>54</b>
5.1	Algemeen	54
5.2	Artikelsgewijze toelichting	54
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>58</b>
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
6.2	Economische uitvoerbaarheid	59
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Evenwichtige toedeling van functies</b>	<b>60</b>

### Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Parkeerbalkans, Rothuizen architecten en adviseurs B.V, 29 oktober 2025;

Bijlage 2: Rapport Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen, Heinkenszand Zuidzaksedijk - Platepolder, Artefact, 9 mei 2025;

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 'Platepolder fase 2a';  
Vliex Akoestiek en Lawaai beheersing, 12 november 2025;

Bijlage 4: Eindrapport waterbodemonderzoek, Platepolder te Heinkenszand, inclusief tekeningen, SMA Zeeland B.V., 15 mei 2024;

Bijlage 5: Rapport verkennend bodemonderzoek Platepolder Heinkenszand, SMA Zeeland B.V., 14 mei 2025;

Bijlage 6: Eindrapport bodemonderzoek, dammen, inclusief tekeningen, SMA Zeeland B.V., 4 april 2024;

Bijlage 7: Stikstofdepositierapportage, inclusief de aanleg- en gebruiksfase, Sweco, 14 november 2025;

Bijlage 8: Quicksan Beschermde Flora en Fauna Omgevingswet Ontwikkeling woonwijk 'Platepolder' te Heinkenszand, Melk & Honing, ecologisch onderzoek en advies, 30 januari 2025;

Bijlage 9: Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling, Rothuizen Architecten en Adviseurs, november 2025;

Bijlage 10: Verslag omgevingstafel, gemeente Borsele, 4 november 2025.

## Toelichting



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Doel van dit TAM-omgevingsplan

Aan de zuidoostkant van de kern Heinkenszand ligt de Platepolder. Enkele jaren geleden heeft de gemeenteraad ingestemd met het verwerven van circa 14,7 hectare grond in de Platepolder, met als doel hier een nieuwe (woon)wijk met circa 300 woningen te realiseren. De nieuwe woonwijk wordt gefaseerd ontwikkeld, waarbij de meest noordelijke gronden als eerste fase zijn c.q. worden gerealiseerd. Voor de eerste fase is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan 'Kern Heinkenszand, gedeelte Platepolder fase 1, 2022', waarin ook de bestaande woningen aan de Stenevate zijn opgenomen, is reeds onherroepelijk en maakt de bouw van maximaal 94 woningen mogelijk. Nu het overgrote gedeelte van de bouwgrond is verkocht en het merendeel van de woningen gebouwd of in aanbouw opgeleverd en inmiddels bewoond zijn, is de volgende fase; fase 2a, nader uitgewerkt.

Fase 2a staat de bouw van maximaal 83 woningen toe en hiervoor is een afzonderlijk TAM-omgevingsplan opgesteld. Hiervoor is gekozen, om de reden dat de woningbouwopgave, mede door demografische ontwikkelingen, in de afgelopen jaren sterk is veranderd. Meer concreet: de woningbouwopgave maakt een sterkere groei door dan destijds voorzien. Derhalve is om genoeg betaalbare en duurzame woningen te bouwen, 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 bepaalde doelgroepen zoals starters, senioren, lage en middeninkomens te vergroten. Bij sleutelprojecten streeft men te komen tot een verdeling van 2/3 betaalbare en 1/3 dure woningen. Het woningbouwprogramma voor fase 2a voldoet hieraan. Meer concreet: door het realiseren van een gemengd woonmilieu met diverse woningbouwtypologieën, voor verschillende doelgroepen, wordt tegemoet gekomen aan de actuele kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte op lokaal en regionaal niveau. Daarnaast is het doel om deze woningen duurzaam en toekomstbestendig te bouwen.

Voor het plangebied is het omgevingsplan van de gemeente Borsele per 1 januari 2024 geldend. De gronden waar de woningbouw is voorzien hebben in de huidige situatie een agrarische functie en staat daarmee de bouw van woningen niet toe. Om fase 2a van de nieuwe woonwijk mogelijk te maken is derhalve een wijziging van het omgevingsplan nodig. Voorliggend wijzigingsbesluit in de vorm van een TAM-omgevingsplan voorziet hierin. Naast de beoogde woningbouw is in het TAM-omgevingsplan ook de aanleg van de centrale ontsluiting van de nieuwe woonwijk op de Heinkenszandseweg opgenomen. De ontsluiting van de fase 1 op de Stenevate was bedoeld als tijdelijke ontsluiting en wordt in relatie tot fase 2a afgewaardeerd naar een route voor langzaam verkeer en calamiteiten. Tot slot is voor het TAM-omgevingsplan voor de begrenzing van het plangebied aangesloten bij de contouren van fase 1.

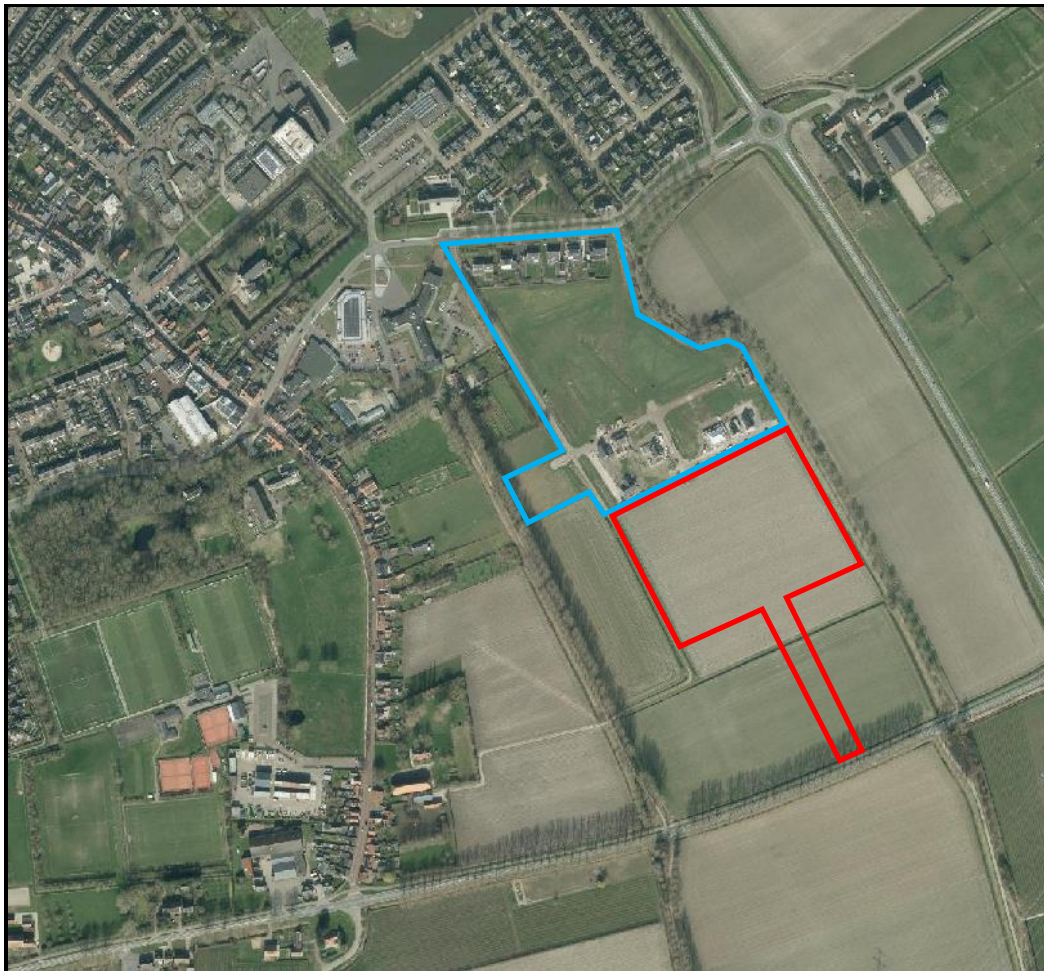
Om de regie te komen tot een zorgvuldige uitwerking van het gewenste woningbouwprogramma te behouden, zijn een stedenbouwkundig- en verkavelingsplan opgesteld. Daarnaast vormt het beeldkwaliteitsplan naast de regels van het TAM-omgevingsplan het toetsingskader voor de concrete vergunningaanvragen binnen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

### 1.2 Plangebied, fase 2a

In voorliggend TAM-omgevingsplan wordt fase 2a van de toekomstige woonwijk Platepolder vastgelegd. Voor de noordelijke begrenzing van het plangebied wordt bij de contouren van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Borsele, onderdeel bestemmingsplan Kern Heinkenszand, gedeelte Platepolder fase 1, 2022' aangesloten. Verder vormen aan de westzijde het historische Platewegje, aan de zuidzijde agrarische gronden en de Heinkenszandseweg en aan de oostzijde de Zuidzaksedijk de begrenzing van het plangebied.

Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Borsele, sectie Z, nummers 1665, 561 en 1457 alle gedeeltelijk.

Figuur 1 geeft de ligging en begrenzing van het plangebied op de luchtfoto weer.



*Figuur 1: Blauwe contour geeft fase 1 aan. Rode contour geeft ligging en begrenzing van het plangebied fase 2a aan. Bron: PDOK viewer.*

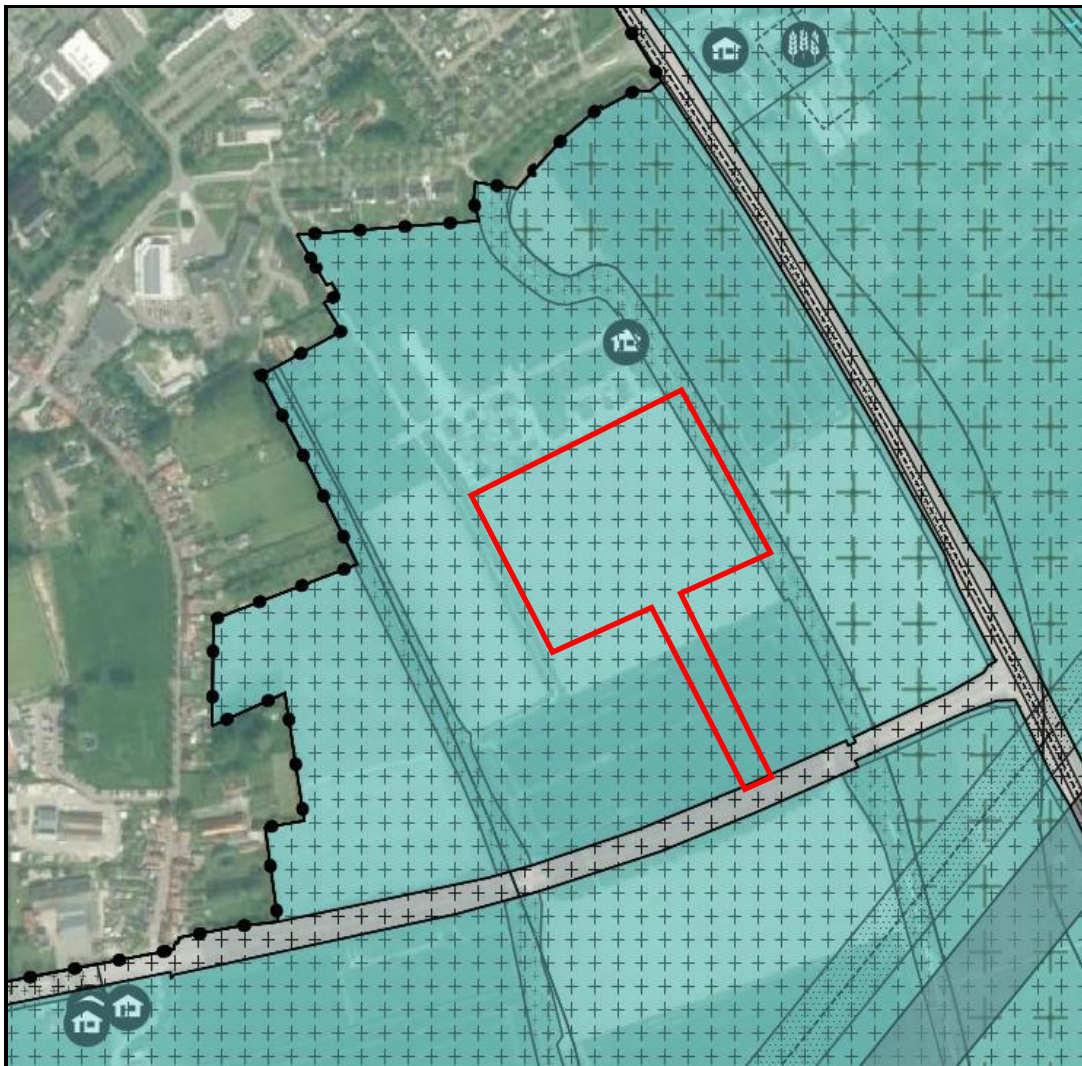
De functie van deze percelen van het plangebied is hoofdzakelijk agrarisch. Met oog op de voorgestane woningbouwontwikkeling heeft de gemeente deze gronden (reeds eerder) in eigendom verworven.

### **1.3 Geldend omgevingsplan**

Op het plangebied is het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan gemeente Borsele van toepassing. Dit onderdeel van het omgevingsplan is te vinden via Ruimtelijkeplannen.nl en Regels op de kaart. Voor de gronden waar de woningbouw is voorzien vigeert het Chw 'Omgevingsplan Buitengebied Borsele 2018' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 1 maart 2018.

Op basis van het tijdelijke deel is de functie van de gronden binnen het plangebied agrarisch en zijn deze gelegen in het deelgebied Kleinschalige polders. Verder is de meest oostelijke strook grond aangewezen voor kwetsbaar gebied. In deze strook grond zijn de aanwendingsmogelijkheden, gelet op de waarden beperkter dan op de gronden met een agrarische functie. Zo is hier de aanleg van nieuwe voet- en fietspaden niet bij recht toegestaan en mogen onder meer geen windturbines en gsm-masten

worden opgericht. Ook zijn archeologische waarden van toepassing op deze gronden. Het betreft de 'Waarde - Archeologie 3'. In hoofdstuk 4 zal nader op deze archeologische waarden worden ingegaan.



Figuur 2: Uitsnede tijdelijk deel omgevingsplan, rode contour betreft het plangebied. Bron: omgevingsplanviewer gemeente Borsele.

## 1.4 Procedure

Zoals in paragraaf 1.1 beschreven is de ontwikkeling niet rechtsreeks mogelijk op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Borsele. Om de gewenste ontwikkeling te realiseren moet het tijdelijke deel van het omgevingsplan worden gewijzigd. Concreet betekent dit, dat het gemeentelijk omgevingsplan moet worden gewijzigd om het initiatief mogelijk te maken. Daarbij wordt gebruik gemaakt van TAM-IMRO.

Vanwege de onzekerheden rondom het DSO is tot 1 januari 2026 de mogelijkheid gecreëerd om via de Wro-standaarden het omgevingsplan te publiceren, TAM-IMRO ('Tijdelijke Alternatieve Maatregelen – Informatiemodel Ruimtelijke Ordening') genaamd. De wijziging van het omgevingsplan kan worden opgesteld in de software voor bestemmingsplannen en wordt gepubliceerd via de IMRO standaarden en de landelijke voorziening Ruimtelijkeplannen.nl. Inhoudelijk moet een TAM-omgevingsplan voldoen aan de Omgevingswet.

Dit TAM-omgevingsplan wijzigt het omgevingsplan Borsele, voor de kadastrale percelen gemeente Borsele, sectie Z, nummers 1665, 561 en 1457, alle gedeeltelijk. In juridische zin is dit plan een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Het TAM-IMRO-plan is opgesteld als hoofdstuk 22f van het omgevingsplan. Technisch kan de wijziging van het omgevingsplan met TAM-IMRO niet voldoen aan de nieuwe digitale standaarden STOP/TPOD, daarom kan de wijziging van het omgevingsplan technisch ook geen onderdeel uitmaken van het omgevingsplan op het DSO en wordt het via de 'oude' landelijke voorziening gepubliceerd. Nadat de wijziging van het omgevingsplan is vastgesteld kunnen vergunningen ten behoeve van de bouwwerken worden aangevraagd. Dit plan vormt dan het toetsingskader voor deze vergunningaanvragen.

Het TAM-omgevingsplan moet voor 2032 worden omgezet naar het gemeente brede omgevingsplan in de software van de gemeente en het moet dan voldoen aan de standaarden voor het omgevingsplan (STOP/TPOD). Voor het opnemen van het TAM-omgevingsplan in het STOP/TPOD-omgevingsplan dient een nieuw vaststellingsbesluit te worden genomen. Het ministerie van BZK heeft de intentie uitgesproken om in de wet- en regelgeving vast te leggen dat regels in het STOP omgevingsplan die inhoudelijk gelijk zijn aan het TAM-omgevingsplan niet opnieuw appellabel worden bij het overzetten. De wijze waarop en de voorwaarden waaronder dit mogelijk is worden momenteel uitgewerkt.

### **1.5 De bij dit besluit horende stukken**

Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22f Woningbouw locatie Platepolder fase 2a Heinkenszand' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr NL.IMRO.0654.TAMOPHZWBPP2a2025-0001) met renvooi;
- regels;
- deze toelichting (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding met renvooi zijn de functies van de gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het plan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten. De toelichting maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het omgevingsplan.

### **1.6 Leeswijzer**

De toelichting op de het TAM-omgevingsplan heeft de volgende opzet: in hoofdstuk 2 wordt de bestaande en toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het relevante beleid. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende omgevingsaspecten getoetst, die van invloed zijn op de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt beschreven hoe de voorgenomen ontwikkeling in deze herziening van het omgevingsplan is geregeld. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een integrale conclusie getrokken, die de motivering vormt voor het wijzigen van het (tijdelijke deel) omgevingsplan.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

#### Omgeving

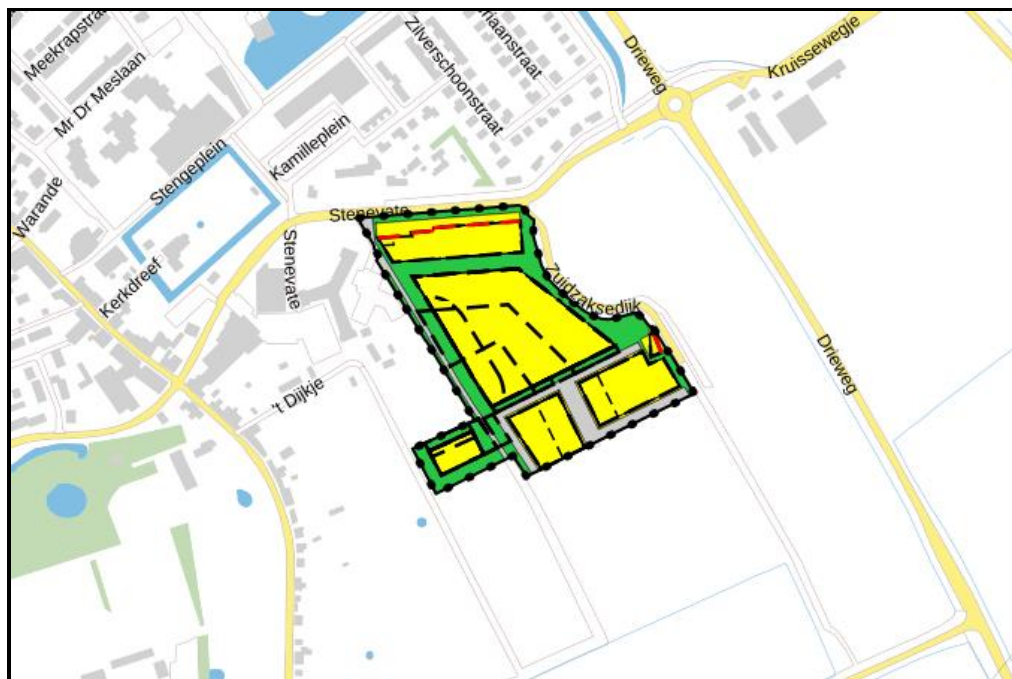
Heinkenszand is met ongeveer 5.600 inwoners de grootste kern van de gemeente Borsele. Het is tevens het bestuurlijke centrum van de gemeente Borsele en beschikt over een groot aantal voorzieningen, zoals diverse winkels en restaurants, sport- en ontmoetingscentrum De Stenge, diverse voorzieningen voor ouderen en drie basisscholen. Vlakbij het dorp ligt recreatiegebied Stelleplas, met zwembad, restaurant/brasserie, camping en bungalowpark.

Het dorp ligt in de Zak van Zuid-Beveland, een karakteristiek, kleinschalig poldergebied met slingerende dijken, kreekrestanten en heggen. Hier is het aangenaam wandelen en fietsen. Nieuwbouwwijk Platepolder grenst direct aan dit karakteristieke landschap, ook wel bekend als Landschapspark Borsele.

Heinkenszand ligt ingeklemd tussen een aantal belangrijke wegen: aan de noordzijde rijksweg A58, aan de oostzijde de N665 Drieweg en aan de zuidzijde de N667 Heinkenszandseweg. Middels een directe aansluiting op de A58 is Heinkenszand aangesloten op het (boven)regionale en nationale verkeersnet. De binnensteden van zowel Goes als Middelburg liggen op minder dan 20 minuten rijden. Ook steden als Rotterdam, Breda, Antwerpen en Gent zijn in een uur te bereiken.

#### Locatie

De planlocatie ligt in de Platepolder, gelegen aan de zuidoostkant van Heinkenszand. De planlocatie, fase 2a, wordt begrensd door de woningbouw van fase 1 in het noorden, het Platewegje in het westen, agrarische gronden en de Heinkenszandseweg in het zuiden en de Zuidzaksedijk in het oosten daarvan. Voor het noordelijke deel (fase 1) van de nieuwbouwwijk is het bestemmingsplan reeds onherroepelijk.



Figuur 3: Bestemmingsplan 'Kern Heinkenszand, gedeelte Platepolder fase 1, 2022'. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied wordt momenteel agrarisch gebruikt. De planlocatie grenst aan het historische Platewegje, wat zowel gebruikt wordt om de agrarische percelen te bereiken als door wandelaars en fietsers. Verder bevinden zich in het gebied enkele sloten en greppels.

De direct aangrenzende gronden, gelegen ten zuiden en westen van Platepolder fase 2a, zijn agrarisch bestemd. Deze gronden zijn echter volledig in eigendom van de gemeente en worden niet meer agrarisch gebruikt. Ook de agrarische gronden oostelijk van de Zuidzaksedijk zijn in eigendom van de gemeente. Deze gronden zijn gereserveerd voor de aanleg van een uitloopgebied.

## **2.2 Nieuwe situatie**

### **2.2.1 Stedenbouwkundig plan**

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. In de eindsituatie zijn in de nieuwe woonwijk in totaal circa 300 woningen voorzien. De planvorming heeft op interactieve wijze plaatsgevonden, waarbij op verschillende momenten overleg is gepleegd met omwonenden, geïnteresseerden en andere betrokkenen. Dit traject heeft geleid tot een stedenbouwkundig plan voor geheel Platepolder, waarvan de eerste fase in dit bestemmingsplan reeds is vastgelegd. Zie hiervoor figuur 3. Het stedenbouwkundige plan gaat uit van een stedenbouwkundige hoofdstructuur dat de draager is van het ontwerp van de nieuwe woonwijk. Het stedenbouwkundige plan dient daarmee als leidraad voor de herontwikkeling van het gehele plangebied en wijziging van het omgevingsplan.

#### *Hoofdopzet*

Platepolder wordt de nieuwe, groene woningbouwlocatie van Heinkenszand. De ruimtelijke hoofdstructuur van de woningbouwlocatie wordt in hoofdzaak, zoals in paragraaf 2.1 beschreven, bepaald door de bestaande woonbebouwing, de wegen en een ligging grenzend aan agrarisch bewerkte gronden, waarbij de twee historische dijken; de Zuidzaksedijk en de Oudekamersedijk, aan weerszijden van de polder en het van oudsher aanwezige Platewegje richting geven aan het stedenbouwkundig plan van de wijk.

De hoofdstructuur van de wijk gaat uit van een centrale ontsluiting in de vorm van een laan met bomen, aangesloten op de Heinkenszandseweg. Deze laan volgt de polderstructuur en wordt halverwege onderbroken door een groene ruimte. Aan de noordzijde gaat de laan op in een parkzone met woonhoven.

De laan wordt aan weerszijden geflankeerd door woonvelden met ruimte voor grondgebonden woningen van verschillende typologieën. De woningen zijn gesitueerd aan korte woonstraatjes c.q. erftoegangswegen met een groen profiel. Vanuit iedere straat is er direct zicht op één van beide dijken en/of op het omringende polderlandschap.

Tussen de Oudekamersedijk en het Platewegje is het de intentie een bijzonder woonmilieu te creëren. In de eerste fase is een appartementengebouw in een groene omgeving voorzien. Vanuit het appartementengebouw is er zicht op het aangrenzende landschap. Tegelijk zorgen de bomen op de dijk ervoor, dat het appartementengebouw vanuit de omgeving beperkt zichtbaar zijn.

Het voornemen is om in het uitloopgebied waterpartijen aan te leggen. Enerzijds maakt dit een ruimere opzet van de woonwijk mogelijk. Anderzijds geeft het de mogelijkheid om hemelwater op te vangen en ontstaat in de directe nabijheid van de nieuwe woonwijk en de kern een mooie plek om aan te recreëren.

De eerste, tweede en opvolgende fasen van Platepolder worden voor het autoverkeer ontsloten op de Heinkenszandseweg. In dat kader zal de Heinkenszandseweg worden geherwaardeerd van 80 naar 60 km. Voor fietsers en voetgangers blijven er diverse korte aansluitingen/verbindingen met het dorpshart.



Figuur 4: stedenbouwkundige hoofdstructuur Platepolder (bron: Rothuizen Architecten en Adviseurs)

#### Deelgebieden

In het stedenbouwkundig plan van de woonwijk valt een aantal deelgebieden te onderscheiden, namelijk:

1. Wonen in het park: het park rond de hofjes bestaat uit een rustig, extensief en ecologisch beheerd landschap, met daarin een aantal woonhofjes. In de hofjes is ruimte voor ontmoeten en activiteiten;
2. Wonen aan de dijk: het landschap tussen de Oudekamersedijk en het Platewegje is geïnspireerd op de boomgaarden rondom Heinkenszand. In dit landschap is het de intentie een bijzonder woonmilieu te realiseren. Appartementengebouwen kunnen hier deel vanuit maken;
3. Wonen aan de laan: de laan heeft een formeel en groen karakter, als hoofdonthuizing van de wijk;
4. Wonen in de straat: de woonstraten hebben een groen en afwisselend karakter.

Deze deelgebieden hebben elk hun eigen sfeer, ruimtelijke kenmerken en architectuurstijl, maar vormen samen één wijk. Uitgangspunt hierbij is derhalve dat het gebied een eigen identiteit krijgt, met dien verstande dat het karakter van de nieuwe woonwijk past bij en aansluit op het karakter van de kern.

#### Fasering

De opzet van de hoofdstructuur is dat per fase wordt uitgegaan van een woningbouwprogrammering die aansluit bij de doelstelling en ambitie van de sleutelprojecten. Meer concreet: in elke fase wordt 2/3 van de woningen in het betaalbare en 1/3 in het dure segment gebouwd. Door het gevarieerde woningaanbod en programmamix krijgen meer mensen de kans in het dorp te blijven wonen. Naast woningbouw wordt gelijktijdig met fase 2a de centrale ontsluiting voor de woonwijk aangelegd. Hierdoor wordt voorkomen, dat het verkeer van fase 2a (en opvolgende fasen) met de nodige verkeersbewegingen en daaraan verbonden hinder in noordelijke richting via de Stenevate naar het overige wegennet wordt afgewikkeld. De ontsluiting op de Stenevate was dan ook bedoeld als tijdelijke ontsluiting en wordt in relatie tot fase 2a geherwaardeerd naar een route voor langzaam verkeer en calamiteiten.

### *Uitloopgebied*

Vanwege de opgaven die de aspecten waterberging en de landschappelijke kwaliteitsverbetering voor het totale plangebied opwerpen, zijn de gronden direct ten oosten van de nieuwe woonwijk door de gemeente aangekocht. Het is de ambitie van de gemeente om deze gronden als uitloopgebied, niet alleen voor de bewoners van de nieuwe woonwijk, maar de hele kern te reserveren. Het streven is om het uitloopgebied als park met bijbehorende voorzieningen in te richten. Bij de verdere planuitwerking daarvan zullen de waterpartijen zorgvuldig worden ingepast. Voor de aanleg en inrichting van het uitloopgebied dient een separate procedure worden doorlopen. Daarmee kaderen de oostelijk gelegen gronden, wat als toekomstig uitloopgebied is gereserveerd en de bestaande wegen- en bebouwingsstructuur de nieuwe woonwijk en het plangebied in, waardoor sprake is van een natuurlijke afronding van de kern.

## **2.2.2 Verkavelingsplan**

De stedenbouwkundige hoofdstructuur wordt gefaseerd uitgewerkt tot een gedetailleerd verkavelingsplan. Fase 1 is reeds eerder uitgewerkt en vastgelegd in het bestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte Platepolder fase 1, 2022”. Inmiddels is ook fase 2a nader uitgewerkt tot een gedetailleerd verkavelingsplan. Voor de volgende fase(s) is het verkavelingsplan slechts indicatief.

### *Bebouwing*

Met fase 2a wordt aangesloten op fase 1.

Het verkavelingsplan voor fase 2a gaat uit van de oprichting van drie bouwvelden met in totaal 83 woningen, in de vorm van:

- 64 aaneengebouwde woningen;
- 4 twee-onder-een kapwoningen, en;
- 15 vrijstaande woningen.

Het plangebied zal via een nieuw aan te leggen laan, wat de centrale ontsluiting van de nieuwe woonwijk vormt, via de Heinkenszandseweg op het bestaande wegennet worden ontsloten. Zoals beschreven onder paragraaf 2.2.1 bepaalt de laan de stedenbouwkundige opzet van de ruimtelijke structuur voor fase 2a.

Qua bebouwing zijn met name aaneengebouwde woningen voorzien om zo, met het oog op de bouw van meer betaalbare woningen die ook in de toekomst onder de betaalbare categorie kunnen blijven vallen, te kunnen sturen. Dit betekent dat deze grondgebonden woningen in maximaal 2 bouwlagen met kap kunnen worden gerealiseerd. Deze woningen zijn daarmee voldoende groot van omvang voor 1- en 2-persoonshuishoudens, gezinnen én voor levensloopbestendige/seniorenwoningen met een volledig woonprogramma op de begane grond. Dit houdt echter niet in dat binnen de bouwvelden uitsluitend aaneengebouwde woningen kunnen worden gerealiseerd. In de bouwvelden zijn, met het oog op de gewenste programmamix ook twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen voorzien. De rooilijnen van de woningen worden zonder grote verspringen vastgelegd, zodat een rustig straatbeeld wordt gecreëerd, bij een mogelijke diversiteit in architectonische uitvoering van de bouwvelden en individuele bouwpercelen.

### *Programmatisch*

Platepolder is aangewezen als gemeentelijk sleutelproject. In dat kader is het de ambitie om in iedere fase te komen tot een verdeling van 2/3 betaalbare en 1/3 dure koopwoningen. Verder gaat het hierbij niet alleen om aantallen, maar ook om woningtypes. Voor bepaalde doelgroepen, met name laag- en middeninkomens, starters en ouderen zijn er onvoldoende woningen voorradig. Voor jongeren ontbreekt het aan betaalbare woningen. Voor ouderen ontbreekt geschikt aanbod, al dan niet met zorg. Ook voor ouderen uit het buitengebied is aanbod in de kern belangrijk. Door deze doelgroepen een mogelijkheid te geven, wordt ook de toekomstbestendigheid van voorzieningen in Heinkenszand verbeterd. Daarnaast is er vraag naar vrije sector koopwoningen. Deze vraag komt met name van

huishoudens die binnen Heinkenszand willen doorstromen. Bij doorstromen komen bestaande woningen in Heinkenszand weer op de markt voor bijvoorbeeld gezinnen en jongeren.

Met het woningbouwprogramma wordt ervoor gezorgd dat in aansluiting op de actuele (lokale) woningbehoefte vooral in de goedkopere en betaalbare categorieën het aanbod toeneemt. Uitgangspunt daarbij is en blijft een mix van doelgroepen.

Gelet op het bovengenoemde luidt de verdeling, inclusief de 19 hofwoningen uit fase 1, als volgt:

- 27 sociale huurwoningen (26%);
- 21 betaalbare tussenwoningen (21%);
- 19 betaalbare woningen (fase 1, 19%)
- 35 dure woningen (34%).

Zie hierover ook meer specifiek paragraaf 3.3 van deze toelichting.

Het gaat hierbij om woningen in het betaalbare segment, waarbij het realiseren van nultreden woningen of geclusterd wonen ook tot de mogelijkheden behoort. Deze woningen mochten, gelet op de destijds geldende woningmarktafspraken niet in fase 1, maar gelijktijdig met de latere fasen worden gerealiseerd. Ofschoon deze woningmarktafspraken zijn achterhaald, past het totale woningbouwprogramma, inclusief de 19 betaalbare hofwoningen in de afspraken van de Zeeuwse Woondeal, daar het overgrote deel van de nieuwbouwwoningen in het segment betaalbaar vallen.



Figuur 5: Indicatief verkavelingsplan, rode contour betreft fase 2a. Bron: Rothuizen Architecten en Adviseurs d.d. 30 oktober 2025.

### 2.2.3 Beeldkwaliteit

Naast een stedenbouwkundig en verkavelingsplan, is voor de gehele nieuwbouwwijk een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is gericht op het realiseren van een samenhangende, karaktervolle woonbuurt, passend in de omgeving, maar met een eigen onderscheidende identiteit. In dit beeldkwaliteitsplan worden uitspraken gedaan over de uitstraling, het materiaalgebruik en de stedenbouwkundige samenhang van de woningen en openbaar gebied met als doel een aantrekkelijke en duurzame woonomgeving te creëren. Deze kwalitatieve criteria, in woord en beeld borgen een ruimtelijke basiskwaliteit en zijn straks leidend bij het toetsen van de bouwplannen c.q. vergunningen.

De beleidsregels zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, welke gelijktijdig met het bestemmingsplan 'Kern Heinkenszand, gedeelte Platepolder fase 1, 2022' is vastgesteld, zijn op het gebied van de redelijke eisen van welstand onderdeel van de Welstandsnota als bedoeld in de Omgevingswet (artikel 4.19 Ow).

### 2.2.4 Verkeer

Verkeer is primair geregeld in de weg- en verkeerswetgeving. Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet.

Het wijzigen van functies betekent in de meeste gevallen ook dat er wijzigingen met betrekking op verkeer zijn. Hierbij kan het een toename van verkeer zijn of de aard van het verkeer kan wijzigen. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient ook in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn dat afgewenteld wordt op de omgeving.

#### *Ontsluiting*

Fase 1 en 2a en in de toekomst de gehele woonwijk zal voor gemotoriseerd verkeer via een centrale hoofdontsluiting op de Heinkenszandseweg (provinciale weg) worden ontsloten. In dat kader zal de tijdelijke ontsluiting op de Stenevate worden afgewaardeerd naar een route voor langzaam verkeer en calamiteiten.

Door de ontsluiting "buitenom" te realiseren wordt voorkomen dat autobewegingen van de ene wijk/buurt naar de andere wijk/buurt in Heinkenszand door het dorp plaatsvinden met extra verkeersdruk in het dorp tot gevolg. De centrale ontsluiting met erftoegangswegen is daarmee bedoeld voor bestemmingsverkeer. Daarnaast worden bewoners op deze manier gestimuleerd om voor korte afstanden in het dorp te wandelen en/of de fiets te pakken. Voor voetgangers en fietsers zijn er immers wel directe verbindingen met het dorpshart voorzien, via het Platewegje en de Oudekamersedijk.

De centrale ontsluiting in het plangebied zal voor de directe omgeving niet tot een toename van verkeershinder leiden. De toename van verkeersbewegingen van fase 2a blijft binnen de marges van de capaciteit en maatvoering van de Heinkenszandseweg en de N665. Wel wordt de Heinkenszandseweg, ofschoon de bestaande wegen het verkeer dus goed kunnen verwerken, in verband met de verkeersveiligheid van 80 naar 60 km/uur geherwaardeerd. Tot slot wordt het verkeer via de Heinkenszandseweg en de N665 naar de Rijksweg A58 geleid, waarna het verkeer zich gelijkmatig in westelijke richting naar Walcheren en in oostelijke richting naar Brabant zal verdelen. De ontwikkeling (van fase 2a) leidt dan ook niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

### 2.2.5 Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW 2024. De stedelijkheidsgraad wordt bepaald op basis van de adressendichtheid. Op basis van gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) valt het plangebied binnen de categorie 'Weinig stedelijk, rest bebouwde kom'. De CROW 2024 hanteert voor parkeerkencijfers een bandbreedte met een minimum en

een maximum. De gemeente Borsele hanteert als uitgangspunt voor de toe te passen parkeernormen de gemiddelde bandbreedte van de CROW parkeerkencijfers. Uitgaande van het woningbouwprogramma dienen, uitgaande van de gemiddelde vraag, in totaal 151 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Het gaat hierbij om zowel huurwoningen als koopwoningen voor diverse doelgroepen. Meer concreet: van de in totaal maximaal 83 nieuwbouwwoningen wordt 2/3 in het betaalbare segment gebouwd. De voor de woningen benodigde parkeerbehoefte wordt door de aanleg van 114 parkeerplaatsen grotendeels in de openbare ruimte opgelost. Verder worden bij de vrijstaande woningen 2 parkeerplaatsen en bij twee-onder-één kapwoningen 1 parkeerplaats op eigen terrein aangelegd. Omdat parkeerplaatsen op percelen bij een eigen woning in de praktijk echter niet altijd worden benut om een auto te parkeren, wordt voor de functies gerelateerd aan 'wonen' in de parkeerbalansberekening een correctiefactor toegepast. Dit betekent, dat er feitelijk ruimte is voor een bepaald aantal voertuigen (theoretisch aantal), maar dat uit de praktijk blijkt dat in het dagelijkse gebruik er minder voertuigen staan dan dat theoretisch mogelijk is. De mate waarin parkeren op eigen terrein in het parkeeraanbod meetelt, is gebaseerd op de normen zoals opgenomen in de CROW en in de parkeerbalans verwerkt (*Bijlage 1*). Indien wordt uitgegaan van de gemiddelde normen, beschikt de openbare ruimte met 114 parkeerplaatsen, naast 29 parkeerplaatsen op eigen terrein over voldoende capaciteit om het parkeren, waaronder begrepen bezoekersparkeren (0,2) op te vangen. Op deze wijze wordt aan de parkeerbehoefte voldaan.

### *Conclusie*

Het aantal verkeersbewegingen op de bestaande wegen zal inherent aan het initiatief, geen nadelige, eerder voordelige effecten op de bestaande infrastructuur met zich meebrengen. Meer concreet: de tijdelijke ontsluiting op de Stenevate zal worden afgewaardeerd en de verkeersstroom zal via de Heinkenszandseweg buiten de kern om worden geleid. Het bestaande wegennet, waarop de verkeersbewegingen worden afgewikkeld, is voldoende geschikt om het verkeer naar en van het initiatief op te vangen. De Heinkenszandseweg zal mede in relatie tot het plan en met het oog op de verkeersveiligheid van 80 naar 60 km/uur worden afgewaardeerd. Tot slot beschikt fase 2a, bij een berekende behoefte van 151 parkeerplaatsen over voldoende parkeercapaciteit binnen het plangebied om in de parkeerbehoefte te voorzien. Op basis daarvan wordt verwacht dat niet alleen het aspect verkeer, maar ook parkeren geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavige woningbouwontwikkeling.

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de beoogde woningbouwontwikkeling toegelicht en wordt de beoogde ontwikkeling hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). De regels uit het Bkl worden gemotiveerd getoetst aan de activiteit.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valley's;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
  - Nederland is in 2050 klimaatbestendig en water-robust. We reserveren voldoende ruimte voor toekomstige waterveiligheidsmaatregelen;
  - We maken de energie-infrastructuur geschikt voor duurzame energiebronnen en reserveren daarvoor ruimte;
  - We passen duurzame energie in met oog voor de kwaliteit van de omgeving en combineren deze zo veel mogelijk met andere functies, zoals zonnepanelen op daken en clustering van windmolens. Voor de inpassing van duurzame energie op land worden regionale energiestrategieën opgesteld.
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
  - De Nederlandse economie verandert van karakter en is in 2050 geheel circulair en de broeikasgasemissies zijn dan met 95% gereduceerd, met 55% reductie als beoogd tussendoel in 2030;
  - We zetten in op optimale (inter)nationale bereikbaarheid van steden en economische kerngebieden in het Stedelijk Netwerk Nederland;
  - Overheden investeren in een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving in steden en regio's en bevorderen een aantrekkelijk vestigingsklimaat.
3. sterke en gezonde steden en regio's;
  - We versterken het Stedelijk Netwerk Nederland door de ontwikkeling van de stedelijke regio's te ondersteunen en te zorgen voor goede onderlinge en externe verbindingen. Verstedelijking koppelen we aan de ontwikkeling van de (ov-) infrastructuur en vindt plaats in de regio's waar er vraag is;

- Het Rijk hanteert een integrale verstedelijkingsstrategie. Dit is een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit. Zo kunnen steden zich duurzaam ontwikkelen;
  - Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio. Toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op efficiënte wijze ingepast met oog voor beschikbare ruimte en mobiliteit. Het woningaanbod in de regio's sluit aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse;
  - We richten de leefomgeving zo in dat deze een actieve, gezonde leefstijl en maatschappelijke participatie bevordert. We verbeteren de luchtkwaliteit, zodat in 2030 wordt voldaan aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie;
  - We versterken het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad en verbeteren de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. Een natuur-inclusieve ontwikkeling van de stedelijke regio's en natuur-inclusief bouwen zijn het uitgangspunt;
  - We richten steden en regio's klimaatbestendig in;
  - Het stedelijke mobiliteitssysteem levert een goede bereikbaarheid op. De auto, het ov, fietsen en lopen zijn onderling verknoot. Het systeem draagt zo bij aan een gezonde leefomgeving en een gezonde leefstijl;
  - Voor gebieden buiten het Stedelijk Netwerk Nederland, die liggen aan de grens van het land en/of waar vraagstukken rond bevolkingsdaling spelen, ontwikkelen de overheden gezamenlijk een integrale gebiedsgerichte aanpak.
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.
- Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschaps-inclusief.

### *Principes*

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. *Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies*: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoekt het Rijk naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. *Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal*: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. *Afwentelen wordt voorkomen*: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

#### 3.1.2 NOTA RUIMTE

Op 26 september 2025 heeft het kabinet - op voorstel van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en mede namens de bewindspersonen van Infrastructuur en Waterstaat, Economische Zaken, Klimaat en Groene Groei, Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur, Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, Volksgezondheid, Welzijn en Sport en Defensie – ingestemd met de Nota Ruimte.

De Nota Ruimte is een nationale omgevingsvisie zoals bedoeld onder Afdeling 3.1 Omgevingsvisies van de Omgevingswet. Een omgevingsvisie is bindend voor de overheid die hem opstelt. De definitieve Nota Ruimte zal de NOVI uit 2020 gaan vervangen. De Nota Ruimte is vanaf dan het geldende kader voor al het rijksbeleid over de fysieke leefomgeving.

Het besluit over de Ontwerp-Nota Ruimte is op 6 oktober 2025 openbaar gemaakt en gepubliceerd. De kennisgeving van de terinzagelegging is op 6 oktober gepubliceerd in de Staatscourant. De zienswijzenperiode loopt tot en met 15 december 2025.

### 3.1.3 INSTRUCTIEREGELS

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (afgekort AMvB's). Dit zijn:

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal); en
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het uitvoeren van de Omgevingswet. Het Bkl vervangt daarmee het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet ingetrokken.

Het Bkl bepaalt dat instructieregels het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt geweigerd als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructieregel(s);
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Instructieregels gelden onder andere voor de volgende onderwerpen:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 Bkl), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf hierna);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6 Bkl) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7 Bkl), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl);
- het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen (afdeling 5.2 Bkl).

Voor het project zijn met name de navolgende instructieregels van belang:

- beschermen van de gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl);
- de ladder van duurzame verstedelijking (paragraaf 5.1.5.4 Bkl).

In de toelichting moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4. De ladder van duurzame verstedelijking wordt getoetst in de volgende paragraaf.

### 3.1.4 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel staat in artikel 5.129g van het Bkl en regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Op grond van artikel 8.0b van het Bkl is deze instructieregel ook op een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit van toepassing.

---

De ladder is verankerd in het Bkl en luidt als volgt:

*“Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:*

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en*
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.”*

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’, ‘stedelijke ontwikkeling’ en ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

In artikel 5.129g Bkl staat de instructieregel dat de ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een *stedelijke ontwikkeling* is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Een woning is een stedelijke functie, waarop de ladder in beginsel van toepassing is. In welke gevallen er sprake is van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling is echter niet concreet vastgelegd. In de rechtspraak welke onder het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in relatie tot de ladder van duurzame verstedelijking is gevormd, dient in lijn met artikel 5.129g Bkl een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt (uitspraak: ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 en ECLI:NL:RVS:2014:1442). De jurisprudentie geeft op het gebied van woningbouw wel een constante lijn aan wat als voldoende substantieel kwalificeert: bouwplannen met niet meer dan 11 woningen zijn geen stedelijke ontwikkeling (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 6.3). Het is vervolgens de vraag of een plan ook een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling betreft. Daarvoor moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan (uitspraken van 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915 (Oldenzaal), en van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1064 (Waalre).

### 3.1.5 CONCLUSIE

#### *Toetsing aan het NOVI*

Voorliggende kwestie betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Er is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling waarvan de beleidsvrijheid bij de gemeente en de provincie ligt. Verder zijn bij het uitwerken van de ontwikkeling de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt, dat de NOVI geen belemmering vormt voor het beoogde initiatief.

#### *Toetsing Instructieregels Rijks (Amvb's)*

In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt aangetoond, dat er bij dit voornemen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

#### *Toetsing ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’*

In de jurisprudentie is bepaald, dat vanaf 11 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die getoetst dient te worden aan de Ladder. Op basis hiervan dient de woningbouwontwikkeling als stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt. Het is vervolgens de vraag of het plan ook een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Daarvoor moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande tijdelijke deel van het omgevingsplan voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande tijdelijke deel van het omgevingsplan. Gelet op de omvang, ligging en wijziging van de

functie van agrarisch naar wonen, waarbij momenteel geen (hoofd)bebouwing is toegestaan, moet worden geconcludeerd, dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, die moet worden 'beladderd'.

Voor een nadere onderbouwing daarvan wordt verwezen naar de volgende paragrafen.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 ZEEUWSE OMGEVINGSVISIE

Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de ambities voor 2050 en de doelen voor 2030 vastgelegd. De visie kent verschillende doelen; soms is deze bedoeld als richtdocument voor overleggen. Soms is het de basis voor de Zeeuwse Omgevingsverordening en de uitvoeringsprogramma's, of is het de leidraad bij het uitvoeren van het beleid.

De provincie heeft vier ambities gesteld:

1. Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland.
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied.
3. Een duurzame en innovatie economie.
4. Klimaatbestendig en CO<sub>2</sub>-neutraal Zeeland.

De vier ambities zijn algemene strategische ambities met 2050 als horizon. Deze moeten ook richting geven aan beleidsdoelstellingen voor de kortere termijn (2030). In de Omgevingsvisie Zeeland is dan ook het beleid voor de periode tot 2030 vormgegeven. Dit beleid is onderverdeeld in doelen voor 2030, de huidige situatie, acties voor de periode tot 2030 én afwegingsfactoren voor de uitvoering. Er zijn 27 thema's (bouwstenen) uitgewerkt waarbij het beleid voor de komende 10 jaar is weergegeven en waarvoor instrumenten, waaronder de Zeeuwse Omgevingsverordening, kunnen worden ingezet. In de Omgevingsverordening Zeeland wordt het beleid uit de Zeeuwse Omgevingsvisie verankerd. Hieronder worden de bouwstenen die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling beschreven.

#### *Woningvoorraad*

Over de woningvoorraad schrijft de provincie dat de nieuwbouw moet passen bij de huidige en toekomstige woningbehoefte. De focus ligt op kwaliteit in woningtypen en locaties en minstens 50% van de nieuwbouw is circulair. Nieuwbouwplannen moeten inspelen op de behoefte aan specifieke woningmarktsegmenten. Hiertoe werken de Zeeuwse gemeenten en de provincie aan een Zeeuwse Woonagenda, waarbinnen gezamenlijk wordt opgetrokken om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken en te houden.

Verder staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. Het is van provinciaal belang dat Zeeuwse steden de sociaaleconomische motor blijven van de provincie. Gezien de ruimtelijke doelen, de klimaat- en demografische opgave, de uitgangssituatie van de woningvoorraad en de toekomstverwachtingen, is woningbouwbeleid essentieel. Woningbouwprojecten, zeker de omvangrijke, hebben een gemeentegrensoverschrijdend impact. Er moet daarom op regionaal niveau gekozen worden voor de woningbouwplannen die qua omvang, locatie en type aansluiten bij de woonwensen van de Zeeuwse burger. Deze keuzes worden gemaakt in regionale woningmarktafspraken door de vijf Zeeuwse woningmarktregio's (De Bevelanden, Schouwen-Duiveland, Tholen, Walcheren en Zeeuws-Vlaanderen).

#### *Toetsing*

In de Zeeuwse Omgevingsvisie worden de ambities op hoofdlijnen geschetst, alsmede de kaders waarbinnen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Verder kijkend naar de ambities sluit de ontwikkeling volledig aan op de eerste ambitie: 'Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland'. Hierbij moeten nieuwbouwplannen inspelen op de bestaande en toekomstige behoefte. Naast de kwantitatieve behoefte c.q. vraag naar woningen, neemt de behoefte aan kwalitatief goede, betaalbare en levensloopbestendige woningen eveneens fors toe. Onderhavige ontwikkeling voegt een fors aandeel betaalbare woningen aan het woningaanbod toe, waar in de veranderende markt vraag naar is. Ook

levensloopbestendige woningen zijn goed te realiseren binnen de beoogde woningbouwontwikkeling. Daarmee is de ontwikkeling volledig in lijn met de Zeeuwse Omgevingsvisie.

### 3.2.2 OMGEVINGSVERORDENING ZEELAND

Op 1 januari 2024 is naast de Zeeuwse Omgevingsvisie ook de Omgevingsverordening Zeeland in werking getreden. Onder de Omgevingswet, vormt de Omgevingsverordening – net als voorheen – een aanvulling op de Zeeuwse Omgevingsvisie, aangezien het in deze visie geformuleerde beleid in de verordening wordt gecomplementeerd met toetsbare criteria waaraan planvorming c.q. projecten moet voldoen. Slechts een select aantal onderdelen uit de (voormalige) Omgevingsvisie is geregeld in de verordening. Onderwerpen opgenomen in de Omgevingsverordening zijn bijvoorbeeld bedrijventerrein, verblijfsrecreatie, bestaande natuur en ecologische hoofdstructuur, agrarische gebieden van ecologische betekenis, molenbiotopen, glastuinbouw en intensieve veehouderij. Van gemeenten wordt een loyale bijdrage verwacht aan de uitvoering van de beleidsdoelen van het plan, ook ten aanzien van die onderdelen van het plan die niet in de verordening zijn opgenomen. Verder streeft de provincie naar realisering van beleidsdoelen met de inzet van andere instrumenten.

### 3.2.3 INSTRUCTIEREGELS

In de Omgevingsverordening Zeeland, inclusief de 1e wijziging, zoals vastgesteld op 23 december 2024 zijn in hoofdstuk 5 instructieregels opgenomen.

#### *Toetsing*

Ten aanzien van het onderwerp 'Wonen' is een instructie opgenomen voor bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.

In artikel 5.14 een instructie opgenomen voor het realiseren van woningbouw buiten stedelijk gebied.

*'1. Een omgevingsplan staat woningbouw buiten stedelijk gebied alleen toe als in de motivering bij het omgevingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat:*

- a. de woningen redelijkerwijs niet binnen stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden*
- b. voor zover de woningen redelijkerwijs niet binnen stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd, de woningen aansluitend aan het stedelijk gebied worden gerealiseerd;*
- c. de woningen landschappelijk goed worden ingepast.'*

'Stedelijk gebied' wordt als volgt gedefinieerd:

*'In een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen;'*

#### *Toetsing*

Het plangebied ligt niet in, maar grenst aan het bestaande stedelijk gebied. Beschouwd dient te worden of in het bestaand stedelijk gebied van Heinkenszand beschikbare én geschikte locaties aanwezig zijn waar mogelijk in de specifieke behoefte aan de woningen kan worden voorzien. Alleen indien de algemene woningbouwopgave woningen niet in zijn volledigheid in bestaand stedelijk is op te vangen, dan wel indien die ruimte wel aanwezig is, maar de locatie niet geschikt is voor het gewenste planconcept, mag nieuw ruimtebeslag worden aangewend. Doorgaans wordt een indicatie van de binnenstedelijke ruimte in kwantitatieve zin verkregen door te kijken naar het saldo van alle harde en potentiële (zachte) binnenstedelijke plannen die op het moment van het onderzoek bekend zijn en de ruimte die dat biedt voor extra woningen. Dat is ook logisch omdat het niet aannemelijk is dat alternatieve, nog niet bekende binnenstedelijke locaties ook binnenkort gebouwd zullen worden.

Uit een uitgevoerde inventarisatie is naar voren gekomen dat alle harde potentiële woningbouwlocaties, waaronder begrepen Platepolder fase 1 in Heinkenszand zijn benut, zodat de keuze fase 2a grenzend

aan fase 1, als onderdeel van een woonwijk buiten bestaand stedelijk gebied te realiseren, logisch en verantwoord is. Fase 2a valt verder onder de noemer van zachte plancapaciteit. Het destijds aantal beoogde woningen in de nieuwe woonwijk van de Platepolder is in het woningbouwprogramma 2020 – 2030 opgenomen én regionaal afgestemd. Hiervoor wordt naar paragraaf 3.3.3 verwezen.

De ontwikkeling is zorgvuldig afgestemd op zowel de kern als het landschap en krijgt daarmee door de stedenbouwkundige samenhang een eigen identiteit. De ligging in de Platepolder, de aanwezigheid van het historische Platewegje en de begrenzing door de twee historische dijken aan west- en oostzijde van het plangebied geven de woningbouwlocatie een landelijke uitstraling. Het plangebied wordt landschappelijk zorgvuldig ingepast.

### 3.2.4 CONCLUSIE

Er is nog een aanzienlijk tekort aan plancapaciteit in de regio. Ook als we kijken naar de binnenstedelijke mogelijkheden om aan deze woningbehoefte te voldoen. Het is dan ook de grote druk op de woningmarkt en de toenemende behoefte aan nieuwe woningbouwlocaties, die het zoeken naar nieuwe (uitleg-)locaties urgent maakt. Dit geldt ook voor de gemeente Borsele. Nu alle woningbouwlocaties in Heinkenszand zijn benut, kan binnen het bestaand stedelijk gebied niet in de behoefte van 83 nieuwbouwwoningen worden voorzien. Door op gronden, direct grenzend aan fase 1 83 woningen te realiseren wordt een bijdrage aan de verlichting van de woningdruk geleverd. Bovendien wordt in de vraag naar toekomstbestendige, maar vooral betaalbare woningen voorzien. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan het provinciale beleid.

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 ZEEUWSE WOONAGENDA

De provincie Zeeland en de Zeeuwse gemeenten hebben de volgende gedeelde visie:

*‘in 2040 hebben we in Zeeland een toekomstbestendige woningvoorraad die in kwalitatief en kwantitatief 100% aansluit bij de vraag’. Deze visie is in de Zeeuwse Woonagenda uitgewerkt in ambities en actielijnen’.*

Er zijn drie concrete ambities geformuleerd;

1. Een toekomstbestendige woningvoorraad;
2. Kwalitatief complementaire woningbouw;
3. Innovatieve en flexibele woonvormen.

De drie ambities zijn verder uitgewerkt in zes concrete actielijnen. De actielijn complementair bouwen ziet op het creëren van een maximale kwaliteit aan nieuwbouwplannen, waarbij extra wordt ingezet op specifieke woningtypen en segmenten die zonder deze aandacht minder goed van de grond komen. Het gaat om segmenten waarvan zonder ingrijpen oplopende tekorten worden voorzien. Primair betekent dit onder meer de realisatie van middenhuur en vergt dit een samenwerking met ontwikkelaars om meer en passende woningen te realiseren.

#### *Toetsing*

Voorliggend plan raakt voornamelijk de 2<sup>e</sup> ambitie; het realiseren van woningen, complementair aan het bestaande aanbod. De Zeeuwse Woonagenda stelt op het gebied van wonen dat gestreefd moet worden naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. Hieraan geeft dit plan invulling.

### 3.3.2 ZEEUWSE WOONDEAL

Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet in op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren, wordt gestreefd naar de groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Daarom is nationaal de

bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 405.000 euro) nodig. Met gemeenten, provincies en Rijk zijn afspraken gemaakt over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen. De woondeal is een regionale doorvertaling naar de Zeeuwse gemeenten van de afspraken tussen het Rijk en de provincie.

De Woondeal regio Zeeland, welke begin 2023 is gesloten, bevat afspraken over onderwerpen en thema's die van belang zijn voor de gehele regio, zoals de woningbouwopgave, het betaalbaar houden van de woningvoorraad, een bijdrage leveren aan klimaat- en de leefbaarheidsvraagstukken. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt die specifiek op de huisvestingsvraagstukken van een bepaalde doelgroep of op een ander specifiek onderwerp zijn gericht.

Voor de Zeeuwse gemeenten, waaronder de Bevelanden wordt geconcludeerd, dat er een kwalitatieve en kwantitatieve woonopgave ligt.

#### *Kwantiteit*

De kwantitatieve opgave dient dus om het huidige tekort in te lopen en daarnaast is er behoefte aan nieuwbouw voor de toekomstige groei. Vanuit kwantitatief opzicht streven de Zeeuwse gemeenten naar het realiseren van 16.500 woningen van 2022 tot en met 2030, met als uitgangspunt dat twee derde van de woningen betaalbaar dient te zijn. Elke gemeente spant zich in om een eerlijk deel op zich te nemen. Voor de gemeente Borsele betekent dit concreet, dat zij zich zal inzetten om tot 2030 minimaal 510 woningen binnen haar gemeente te realiseren. Deze cijfers zijn niet in beton gegoten; de voortgang wordt gemonitord en indien nodig worden streefcijfers jaarlijks bijgesteld als veranderingen op de woningmarkt daartoe aanleiding geven.

#### *Betaalbaarheid en kwaliteit*

Naast een algemeen tekort aan passende woningen is er ook een tekort aan betaalbare woningen. Dat geldt voor de doelgroep die vooral is aangewezen op een sociale huurwoningen. Het bouwen van woningen is de afgelopen jaren achtergebleven bij de behoefte. Dit heeft tot tekorten op de woningmarkt geleid. De opgave blijkt ook duidelijk uit de huidige urgentie op de woningmarkt, die wordt veroorzaakt door almaar stijgende prijzen en de krapte in het beschikbare woningaanbod. Voor veel woningzoekenden is het moeilijk om een geschikte woning te vinden. Of het nu gaat om starters op de woningmarkt, om mensen die graag in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoning, om burgers met een middeninkomen of om oudere inwoners die een (zorg)geschikte woning zoeken; allemaal worden ze geconfronteerd met dezelfde problemen. Overal zijn lange wachtlijsten en zijn mensen al jaren tevergeefs op zoek zijn naar een woning. Uitgaande van de meest actuele cijfers van de provincie Zeeland kan worden voorzien in de behoefte door de bouw van de afgesproken aantallen nieuw te bouwen woningen. Echter, de kwaliteit en betaalbaarheid van deze toe te voegen woningen blijft een aandachtspunt.

#### *Sleutelprojecten*

In de Woondeal zijn voor alle Zeeuwse subregio's regionale en gemeentelijke sleutelprojecten in beeld gebracht: woningbouwprojecten die essentieel zijn voor versnelling van de bouwproductie en volkshuisvestingsopgave. Platepolder is daarbij aangewezen als gemeentelijk sleutelproject, waarbij naast fase 1 (94 woningen), het beoogd aantal woningen voor het totale plangebied (94 + 194) indicatief is aangegeven. Dit biedt ruimte om het opgenomen aantal aan de hand van actuele woningbehoefte te heroverwegen en bij te stellen.

Bij sleutelprojecten streeft men te komen tot een verdeling van 2/3 betaalbare en 1/3 dure woningen. Onder de definitie van betaalbaar vallen betaalbare koop (maximaal € 405.000,-, prijspeil 2025), maar ook middenhuur (€ 1.165,81 of minder per maand, prijspeil 2024) en sociale huur. Naast de inzet op 2/3 betaalbare nieuwbouw, moet iedere gemeente zijn eerlijke aandeel nemen in sociale huisvesting. Het streven is om landelijk ten minste 30 procent van de woningvoorraad te laten bestaan uit sociale huurwoningen.

*Toetsing*

Momenteel is er sprake van krapte op de woningmarkt. De kwantitatieve opgave dient dus om het huidige tekort in te lopen en daarnaast is er behoefte aan nieuwbouw voor de toekomstige groei. Met het woningbouwprogramma wordt ervoor gezorgd, dat het aanbod met *maximaal 83 nieuwbouwwoningen in aansluiting* op de behoefte toeneemt. Zo worden betaalbare woningen voor onder meer starters en huishoudens die toe zijn aan de vervolgstap in hun wooncarrière gerealiseerd. Daarnaast biedt het programma ook ruimte voor het realiseren van levensloopbestendige woningen. Aanvullend daaraan zijn nog 19 hofwoningen uit fase 1 in het betaalbare segment voorzien, welke onderdeel uitmaken van het woningbouwprogramma en een bijdrage aan de versnellingsopgave leveren.

Het uitgangspunt is dat met dit woningbouwprogramma wordt voldaan aan de eis dat 2/3 van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment moeten worden gerealiseerd. Het woningbouwprogramma, inclusief de hofwoningen uit fase 1 luidt in beginsel als volgt:

- 27 sociale huurwoningen (26%);
- 21 betaalbare tussenwoningen (20%);
- 19 betaalbare hofwoningen (fase 1, 19);
- 35 dure woningen (34%).

Hiermee wordt 66% in het betaalbare segment gebouwd.

Nu zicht op realisatie essentieel is, is het programma op grond van de beschikbare gegevens en onderzoeken en in nauwe samenspraak met de ontwikkelende markt vastgesteld.

Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de afspraken vanuit de Woondeal.

### 3.3.3 REGIONALE WONINGMARKTAFSPRAKEN

De regio De Bevelanden heeft een historie opgebouwd met beleidsmatige samenwerking op het gebied van wonen. In 2013 zijn de eerste woningmarkt afspraken opgesteld voor De Bevelanden en in 2016 zijn deze geactualiseerd met een nieuw regionaal woningbouwprogramma. In de Agenda Wonen De Bevelanden 2025 zijn destijds afspraken vastgelegd over woningbouw en inhoudelijke zaken ten aanzien van het wonen, zoals herstructurering, wonen en zorg, huisvesting van arbeidsmigranten en prestatieafspraken met de corporaties. Deze afspraken zijn jaarlijks binnen de regio gemonitord. In 2020 zijn de woningmarkt afspraken geactualiseerd in de 'Woningmarkt afspraken De Bevelanden 2020-2030'. De basis voor deze woningmarkt afspraken is de regionale Woonvisie 2019-2023 (zie hierna). Deze visie is vertaald naar een aantal algemene, ruimtelijke en programmatische uitgangspunten. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de volgende uitgangspunten:

*Algemeen:*

- Niet méér bouwen dan de behoefte;
- Uitsluitend producten die echt iets toevoegen;
- Lokaal maatwerk, aansluiten bij de plek en DNA;
- Flexibiliteit in de plannen;
- Onderling bespreken en afstemmen aan de voorkant.

*Ruimtelijk:*

- Hoge dichtheid in de kernen, lage in het landschap;
- In principe binnen de kernen, bij voorzieningen;
- Vooral focus op kleine huishoudens in stad en dragende kernen.

*Programmatisch:*

- Duurzaam;
- Levensloop- en toekomstbestendig;
- Aandacht voor groen en water.

Regionaal heeft een kwantitatieve afweging plaatsgevonden, daar in de woningbouwprogrammering 2020 – 2030 voor de nieuwbouwwijk Platepolder 150 nieuwbouwwoningen zijn opgenomen. Door de

(stormachtige) ontwikkelingen op de woningmarkt, is het daarin opgenomen woningaantal echter achterhaald. Herijking van de afspraken en daarmee vernieuwing en doorstroming op de woningmarkt nodig is, staat buiten kijf. Momenteel worden de woningmarktafspraken dan ook herzien. De vaststelling daarvan moet voor 1 januari 2026 plaatsvinden. In het kader van de herziening wordt niet alleen naar de aantallen gekeken, maar ook afgewogen in hoeverre nieuwe plannen aantoonbaar inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte en of zij bijdragen aan andere kwalitatieve ambities.

#### *Toetsing*

Een ontwikkeling dient aan de regionale marktafspraken te voldoen. Deze afspraken worden nu herzien, met dien verstande dat de voorliggende ontwikkeling en het totaal aantal beoogde woningen; circa 300, in de nieuwe regionale woningmarktafspraken worden meegenomen.

Voor fase 2a is aan de hand van de beschikbare gegevens en onderzoeken in samenspraak met de markt gekeken wat de exacte behoefte is. Hierdoor is de volkshuisvestelijke behoefte scherp gesteld en wordt verzekerd, dat realistisch en vraaggestuurd wordt gebouwd. Daarnaast is het de ambitie om op termijn direct ten oosten van de nieuwbouwwijk een groen uitloopegebied aan te leggen. De ontwikkeling speelt hiermee in, zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin, als ruimtelijke en landschappelijk, op regionale ambities. Meer concreet: het ontwikkelen van een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad, uitgaande van een passend woningaanbod voor iedereen en bovendien nieuwbouw die echt iets toevoegt.

#### 3.3.4 KWALITATIEF WOONONDERZOEK ZEELAND (12 MAART 2025)

Zeeland kent stevige woonopgaven, zowel in nieuwbouw als in de bestaande voorraad. Samenwerking op Zeeuws niveau is cruciaal om deze opgaven het hoofd te bieden. De provincie Zeeland heeft de ambitie om in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben die in kwantiteit en kwaliteit 100% aansluit bij de vraag. Met de Zeeuwse Woonagenda en Zeeuwse Woondeal is er de afgelopen jaren al hard gewerkt om invulling te geven aan deze samenwerking. Doorbouwen aan toekomstbestendig wonen in 2040 vraagt om grondige en actuele inzichten in de omvang en samenstelling van de bestaande woningvoorraad en de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag op (middel-) lange termijn. In 2019 is er door de Stec groep voor het laatst provinciebreed een Kwalitatief WoonOnderzoek uitgevoerd. Dat onderzoek was toe aan een update. Zo was het noodzakelijk de gegevens te actualiseren; de woningmarkt is namelijk in een paar jaar tijd sterk veranderd. Daarnaast was er ook behoefte aan nieuwe inzichten om de woningmarkt nog scherper in beeld te krijgen. Dit kan onder andere door gebruik te maken van nieuwe databronnen. Met dit geactualiseerde onderzoek, uitgevoerd begin 2025 door de Stec groep, moet de basis gelegd worden voor nieuw beleid, afspraken en programmering, zodat het onderzoek de gehele provincie Zeeland verder helpt om woonambities – samen – waar te maken.

De hoofdconclusies van het onderzoek luiden:

- De betaalbaarheid van de huidige woningvoorraad staat onder druk;
- Er is sprake van meer migratie naar Zeeland met vergrijzing als onderstroom;
- Naar verwachting groeien de huishoudens en vergrijzing tot 2050;
- Er is behoefte aan betaalbare nultredenwoningen;
- Vrijkomende koopwoningen bieden kansen;
- Er is een stevige sociale woningvoorraad nodig om de aandachtsgroepen te kunnen huisvesten en de druk op dit segment te beperken;
- Scans van de bestaande woningvoorraad helpen meer grip te krijgen op een toekomstbestendige woningvoorraad in 2040.

Er wordt onder meer geadviseerd bij nieuwbouw in te zetten op 2/3 betaalbare woningen als minimum en in meer geschikte ouderenhuisvesting te voorzien.

De belangrijkste conclusies met betrekking tot de woningmarkt voor de Bevelanden luiden:

- De goedkope koopwoningvoorraad tot € 235.000 is in vier jaar tijd sterk afgenomen. In 2020 had nog 52% van de koopwoningen een WOZ-waarde lager dan € 235.000, in 2024 is dit 16%;

- In het huidig aanbod op de koopwoningmarkt is een verdere afname van het goedkope koopwoningsegment te zien. In november 2024 had slechts 18% een vraagprijs tot € 290.000;
- De passende woningvoorraad voor huishoudens met een laag inkomen is hierdoor krap geworden. De koopwoningvoorraad die bereikbaar voor hen is, is beperkter geworden en er zijn onvoldoende huurwoningen om dit op te vangen.

#### *Toetsing*

Het programma voor fase 2a sluit naadloos aan op het meest recente onderzoek, zowel qua woningtypen, segment als doelgroepen.

#### 3.3.5 REGIONALE WOONVISIE

Met de regionale Woonvisie 2019 - 2023 beogen de vijf Bevelandse gemeenten inzicht te geven in de gezamenlijke missie en ambities van de regiogemeenten op het gebied van het wonen. De visie is een parapluvisie voor verdere uitwerking in lokaal beleid. De woonvisie bevat de volgende missie: *“Wij willen een aantrekkelijke regio zijn waar men graag woont, met een regionaal passend, duurzaam en toekomstbestendig woningaanbod”*.

Vanuit deze missie zijn de volgende vijf ambities geformuleerd:

1. De Bevelanden zet in op een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad. De Bevelanden heeft forse ambities op het gebied van duurzaamheid. In de woningvoorraad kan nog veel energie bespaard worden. Door het uitvoeren van energetische maatregelen in bestaande woningen, door het nemen van extra energiebesparende maatregelen in nieuwbouw en door bewustwording en gedragsverandering. Hiervoor zijn zowel particuliere investeringen als investeringen van woningcorporaties en inzet van het bedrijfsleven nodig.
2. De Bevelanden voor iedereen. De regio De Bevelanden wil een complete regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine en grote huishoudens, met en zonder ondersteuning, permanent en tijdelijk.
3. De Bevelanden zet alleen in op nieuwbouw die echt iets toevoegt. De Bevelanden streeft naar evenwicht in vraag en aanbod op de woningmarkt. De verwachte huishoudensgroei is de belangrijkste onderlegger voor het regionale woningbouwprogramma.
4. De Bevelanden benut het bestaande. De Bevelanden streeft naar een toekomstbestendige woningvoorraad. Dit betekent continu investeren in onderhoud, aanpasbaarheid en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Naast de focus op vastgoed zal er ook aandacht moeten zijn voor de aanpak van sociale problematiek en de kwaliteit van de openbare ruimte.
5. De Bevelanden zorgt. Regio De Bevelanden wil een zorgzame regio zijn, waar vraag en aanbod naar wonen met zorg in balans zijn, ook voor de meest kwetsbare groepen. Hierbij ziet de regio kansen voor innovatieve vormen van wonen met zorg die de diversiteit aan woonmilieus voor regionale woningmarkt als geheel zullen vergroten.

De woningbouwontwikkeling levert een bijdrage aan de ambities de ‘Bevelanden voor iedereen’ en nieuwbouw die echt iets toevoegt.

#### *Toetsing*

Met fase 2a wordt aan het woningaanbod woningen toegevoegd waar behoefte aan bestaat. De ontwikkeling is noodzakelijk voor realisatie van de gemeentelijke en regionale opgave. Daarnaast wordt er aangesloten bij de identiteit van de locatie en directe omgeving. De stedenbouwkundige hoofdopzet heeft als uitgangspunt het specifieke karakter van het gebied te behouden, te versterken, te verbinden.

#### 3.3.6 WOON(ZORG)VISIE DE BEVELANDEN 2024 -2028

Voor onderhavige ontwikkeling is met name het thema Nieuwbouw uit de visie van belang. Hierover staat:

*‘De Bevelanden streeft naar evenwicht in vraag en aanbod op de woningmarkt. De verwachte huishoudensgroei is de belangrijkste onderlegger voor het regionale woningbouwprogramma en de Woondeal die we met de provincie Zeeland en de Rijksoverheid hebben gesloten. Het realiseren van de*

*doelstellingen uit de Woondeal, met behoud van bestaande kwaliteiten en de regionale identiteit, blijft één van de belangrijkste opgaven in ons woonbeleid.'*

Daarbij is de volgende ambitie geformuleerd:

*'We bouwen gecontroleerd, met aandacht voor het wegwerken van actuele tekorten. Hierbij volgen we de ambities van de Woondeal'.*

Daarnaast gaat de visie in op het zolang mogelijk zelfstandig kunnen wonen van ouderen. Dit stelt eisen aan de woningen.

#### *Toetsing*

Binnen het plangebied wordt ruimte geboden om onder meer levensloopbestendige en sociale huur- en koopwoningen te realiseren. Voor een toetsing aan de Zeeuwse Woonagenda en woningmarktafspraken wordt naar de voorgaande paragrafen verwezen.

#### 3.3.7 CONCLUSIE

Vanuit kwalitatief oogpunt dient nieuwbouw zich met name te richten op bereikbare, goede en betaalbare woningen. Vanuit kwantitatief oogpunt wordt invulling gegeven aan de Zeeuwse Woonagenda, woningmarktafspraken en Zeeuwse Woondeal. Verder voldoet het project aan de regionale woningmarktafspraken en levert het een waardevolle toevoeging aan de bestaande woningvoorraad.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### 3.4.1 OMGEVINGSVISIE BORSELE

De Omgevingsvisie Borsele (vastgesteld 5 oktober 2023) bevat een beschrijving van wat de gemeente belangrijk vindt voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie gaat in op ambities, doelen en de samenhang tussen de onderdelen van de leefomgeving. De aspecten van de omgeving waar de gemeente trots op is en wil beschermen en verbeteren. Maar de gemeente wil met de visie ook een antwoord geven op allerlei nieuwe opgaven die op de gemeente afkomen. Zoals op het gebied van klimaat, energie, landbouw, vergrijzing, zorg en mobiliteit. De omgevingsvisie inspireert mensen tot het aandragen van ideeën en enthousiasmeert om ambities op te pakken. Daarbij maakt de omgevingsvisie duidelijk wat de gemeente doet en wat de verantwoordelijkheid van anderen is.

Na een beschrijving van de kernkwaliteiten van de gemeente Borsele wordt in de visie ingegaan op de opgaven waar de gemeente voor staat en de koers die zij daarbij wil varen. Relevant voor het beoogde project is het gestelde over "Hoe houden we Borsele een fijne plek om te wonen?". De visie stelt dat:

- Zolang er behoefte is, bestaat er in alle dorpen ruimte voor woningbouw, maar het grootste deel van de woningbouw landt in Heinkenszand en 's-Gravenpolder. Door de gespannen woningmarkt komen er meer woningen dan in het verleden;
- Het woningaanbod moet aansluiten bij de behoeften vanuit de samenleving. De gemeente heeft daarbij expliciet aandacht voor de doelgroepen: jongeren, starters, senioren, zorgbehoevenden etc.;
- Het accent voor woningbouw ligt op inbreiding. Uitbreiding wordt echter niet uitgesloten. Voor alle kernen geldt dat woningbouw 'op Borselse schaal' plaats moet vinden;
- De gemeente biedt meer ruimte voor 'nieuwe' woonvormen. Daarbij beperkt ze zich niet tot blauwdrukken als tiny houses of knarrenhofjes, maar wil ze over de volle breedte ruimte bieden om met creatieve ideeën te komen die bijdragen aan het oplossen van de woningnood;
- Deze ambities kunnen niet los gezien worden van de wijze waarop de gemeente op beeldkwaliteit stuurt. De gemeente blijft sturen op beeldkwaliteit, maar gaat wel meer ruimte bieden om goede oplossingen mogelijk te maken.

*Toetsing*

Fase 2a sluit volledig aan op het gemeentelijke beleid om de urgente en grote vraag naar woningen, onder meer bedoeld om de lokale behoefte, in de nieuwbouwwijk van Heinkenszand op te vangen.

## 3.4.2 GROENSTRUCTUURPLAN 2018-2038

Het beleid voor het openbaar groen heeft de gemeente Borsele vastgelegd in een groenstructuurplan (GSP). Dit beleid richt zich op de groenstructuur (de ruimtelijke verschijningsvorm van openbaar groen) en het groenbeheer (de wijze waarop het openbaar groen wordt onderhouden). De ruimtelijke verschijningsvorm van het openbaar groen is per woonkern verschillend en vindt zijn oorsprong in de (historische) ruimtelijke ontwikkeling van het dorp. Voor elk dorp is aansluitend op het "Groenstructuurplan 2018-2038; Basisdocument" een apart ruimtelijk plan gemaakt, afgestemd op de specifieke dorpskarakteristiek.

Hoofddoelstelling van het GSP is het 'behoud en vergroting van de ruimtelijke kwaliteit'. Op de ambitiekaart voor Heinkenszand staat voor het plangebied 'behouden en versterken van hoofdgroenstructuur' centraal. Hierbij liggen kansen langs de randen van het dorp.

*Toetsing*

De dijkbeplanting in vorm van bomen maakt geen deel uit van het plangebied, maar maakt wel deel uit van de hoofdgroenstructuur. Het accent ligt hier op behoud en ontwikkeling van de aanwezige groene elementen. Verder worden er voor de diverse deelgebieden suggesties gegeven. Voor het totale plangebied ziet dit onder meer het aanbrengen van robuuste groenstructuur langs de dijken, het bevorderen van de biodiversiteit en aanleggen van een nieuwe bermsloot met wadi in relatie tot de waterberging en klimaatadaptatie.

Met de ontwikkeling wordt aan het groenbeleid tegemoet gekomen. De Zuidzaksedijk en Oudekamerse-dijk met het bestaande groen vormen een van de dragers van de stedenbouwkundige hoofdstructuur. Ook wordt tegemoet gekomen aan het bufferen van het water, door de bestaande watergang in het plangebied te verbreden, om het water vervolgens te geleiden naar het oostelijk van het plangebied gelegen gebied waar waterpartijen zullen worden gelegd. De watergangen en waterpartijen vormen daarmee een robuust stelsel om het hemelwater, ook ingeval van stortbuien, op een duurzame manier op te vangen en in de bodem te infiltreren. Daarnaast is het de ambitie om, grenzend aan de woonwijk Platepolder, een uitloopgebied in de vorm van een park met bijbehorende voorzieningen, wandel- en fietspaden aan te leggen. De waterpartijen die daar reeds zijn voorzien, zullen met de aanleg van het park worden mee-ontworpen. Voor het uitloopgebied zal een separate procedure worden doorlopen. Dit openbare park is daarmee niet alleen een uitloopgebied voor de toekomstige maar ook voor huidige bewoners van Heinkenszand toegankelijk. De aanleg van een park gaat hittestress tegen en zal bovendien een bijdrage aan de gewenste biodiversiteit kunnen leveren. De ontwikkeling draagt bij aan de opwaardering van de leefomgeving van niet alleen het plangebied zelf, maar voor de hele kern Heinkenszand.

## 3.4.3 CONCLUSIE

In de nieuwe woonwijk Platepolder zijn in de eindsituatie circa 300 woningen voorzien. De wijk wordt gefaseerd ontwikkeld. Fase 1 is reeds onherroepelijk en voorziet in de bouw van maximaal 94 woningen. Fase 2a wordt door middel van voorliggend TAM-omgevingsplan, in aansluiting op fase 1, planologisch-juridisch vastgelegd en maakt de bouw van maximaal 83 woningen met de aanleg van de centrale ontsluitingsstructuur mogelijk. Hiermee wordt door de gemeente actief invulling gegeven aan haar taak woningbouwmogelijkheden te bieden, die, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin, aansluiten bij de volkshuisvestelijke behoefte van de (lokale) bevolking. Immers het huidige programma voldoet aan de actuele markt vraag, de Zeeuwse Woondeal en regionale woningafspraken; de ruimtelijke ontwikkeling past daarmee binnen de voor de regio en gemeente vastgestelde, urgente woningbehoefte en sluit daarmee aan bij het gedachtegoed van de ladder. Hiermee is – naast de kwalitatieve behoefte – tevens de kwantitatieve behoefte voor de ontwikkeling afdoende aangetoond. Geconcludeerd wordt, dat het plan past binnen de genoemde beleidskaders.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Inleiding en leeswijzer

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. De beschrijving wordt per aspect in een aparte paragraaf opgenomen en wordt in subparagrafen onderverdeeld.

### 4.2 Cultuurhistorie

#### 4.2.1 WETTELIJK KADER

Cultureel erfgoed bestaat uit rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, provinciale monumenten en archeologische monumenten. De bescherming van erfgoed wordt onder de Omgevingswet geregeld in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), de provinciale omgevingsverordening en het omgevingsplan. De Omgevingswet definieert in bijlage A (begrippen) cultureel erfgoed als volgt:

*‘monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.’*

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet is de opvolger van de Monumentenwet 1988 en andere regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De Monumentenwet 1988 is niet in zijn geheel opgegaan in de Erfgoedwet. Er is een thematische verdeling tussen de Erfgoedwet en de Omgevingswet: “de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staan in de Erfgoedwet; de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet.” Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is een overgangsregeling opgenomen in hoofdstuk 9 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet en de Omgevingswet maken samen een integrale bescherming van cultureel erfgoed mogelijk. Daarnaast zijn (in hoofdstuk 13 en 14) in het Besluit algemene leefomgeving (Bal) algemene rijksregels opgenomen die betrekking hebben op rijksmonumenten. In hoofdstuk 13 van het Bal zijn regels opgenomen met betrekking tot andere activiteiten dan rijksmonumentactiviteiten die invloed kunnen hebben op een rijksmonument. In het Bal staan ook regels opgenomen voor de bescherming van werelderfgoed.

Naast rijksmonumenten zijn er ook gemeentelijke monumenten. In het omgevingsplan kan de gemeenteraad monumenten aanwijzen. De gemeente heeft daarnaast een zorgplicht om aantasting van beschermde monumenten te voorkomen. In het omgevingsplan zal de gemeente voor zowel rijksmonumenten als provinciale en gemeentelijke monumenten beschermingsregels moeten opnemen. In artikel 13.8 Bal is de bevoegdheid opgenomen voor gemeenten om maatwerkregels op te nemen in het omgevingsplan. In artikel 5.130, tweede lid van het Besluit Kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Deze regels zien onder andere op het voorkomen van ontsiering, beschadiging, verplaatsing en gebruik van monumenten. Tot het moment dat regels over beschermde monumenten en stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen in het omgevingsplan zijn opgenomen, blijft de gemeentelijke Erfgoedverordening van toepassing. Daarna blijft de erfgoedverordening op grond van de Erfgoedwet in afgeslankte vorm bestaan. De verordening bevat dan alleen nog regels over cultureel erfgoed die niet over de fysieke leefomgeving gaan, zoals regels voor roerend erfgoed, over een subsidieregeling of de procedure voor de aanwijzing van beschermde monumenten.

Daarnaast zijn in de bruidsschat een aantal relevante bepalingen (overgangsrecht) opgenomen die kunnen bijdragen aan het beschermen van cultureel erfgoed. Zo zijn er regels gesteld voor een op grond van een verordening aangewezen of voorbeschermd monument (artikel 22.290 bruidsschat). Deze bepalingen gaan over aanvraagvereisten omgevingsplanactiviteit voor het slopen van

bouwwerken in gemeentelijk en rijksbeschermd, stads- en dorpsgezicht (artikel 22.296 respectievelijk artikel 22.302).

De karakteristieke landschappelijke kenmerken zijn door de provincie aangegeven op de cultuurhistorische waardenkaart.

#### 4.2.2 ONDERZOEK

Op basis van de provinciale kaart 'cultuurhistorie' uit het online geoloket zijn de volgende cultuurhistorische waarden aan het plangebied te koppelen:

- Het plangebied zal deel uit gaan maken van de kern Heinkenszand. Deze kern is aangemerkt als dijk- en wegdoorp. Vanwege de ligging van het plangebied buiten de bebouwde kom is de realisatie van de nieuwbouwwijk hierop niet van invloed.
- Het plangebied wordt aan de west- en oostzijde begrensd door twee dijken. Dit betreffen de Zuidzaksedijk (oost) en de Oudekamersedijk (west) zijn aangemerkt als historische dijken. Beiden vallen ook onder de categorie polderdijk en stammen uit respectievelijk de jaren 1400 en 1350-1400. Kenmerkend voor de Oudekamersedijk is dat op een gedeelte van deze dijk een onverharde weg aanwezig is. De dijken vallen buiten het plangebied waardoor er geen veranderingen optreden ten aanzien van deze dijken.
- Het plangebied is, zoals de naam van het bestemmingsplan al aangeeft, gelegen in de Platepolder. Deze polder is ca. 47 ha groot met een hoogteligging van gemiddeld 0,7 m + NAP. In de noordwesthoek bevindt zich een klein deel van de bebouwing van Heinkenszand, verder is het een open agrarische polder. De Platepolder betreft een 15e eeuwse polder, maar door eerdere herinrichting is de historisch-ruimtelijke structuur grotendeels verdwenen. Alleen het Platewegje is als relict uit het verleden nog aanwezig in de Platepolder. Deze blijft behouden en is opgenomen in de nieuwe stedenbouwkundige structuur. Een invulling van deze polder door de voorgestane woningbouw zorgt dan ook niet voor een verdere versterking van de historisch-ruimtelijke structuur van deze polder.

#### 4.2.3 CONCLUSIE

Door de beoogde ontwikkeling worden geen cultuurhistorische waarden aangetast. Vanuit het aspect cultuurhistorie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 4.3 Archeologie

#### 4.3.1 WETTELIJK KADER

Onder de Omgevingswet is sprake van een continuering van de huidige regels met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden. Gemeenten moeten regels in het omgevingsplan stellen met het oog op 'het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten, in ieder geval ter uitvoering van het verdrag van Granada en het verdrag van Valletta' (art. 2.28 Omgevingswet). Door middel van de omgevingsvergunning wordt hieraan uitvoering gegeven (art. 5.1 Omgevingswet). De bruidsschat omvat voor het thema archeologie regels over gemeentelijke archeologische monumenten, regels over wanneer sprake is van een vrijstelling van archeologisch onderzoek en de vergunningprocedure (aanvraagvereisten en voorschriften). Deze regels zijn afkomstig uit de Erfgoedwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Ministeriële regeling Omgevingsrecht (Mor).

De zorgplicht voor archeologisch erfgoed ligt sinds 2007 bij gemeenten. Gemeenten waren reeds verplicht om in bestemmingsplannen en beheersverordeningen rekening te houden met archeologische resten. Vanaf 2012 zijn ook de bredere cultuurhistorische waarden een verplicht punt in bestemmingsplannen. Gemeenten moeten in ieder geval in de toelichting van het bestemmingsplan aangeven hoe rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden van gebouwd erfgoed, archeologie en cultuurlandschap.

Vaak hebben gemeenten lokaal archeologiebeleid opgesteld om een goede afweging te kunnen maken tussen het beschermen van archeologische waarden en andere belangen. Door de aanwezigheid van dit lokale archeologiebeleid is al een nadere invulling gegeven aan de vrijstellingsregel uit de Erfgoedwet die nu is opgenomen in de bruidsschat. Het lokale archeologiebeleid is nu in veel, maar niet in alle gevallen, opgenomen in de bestemmingsplannen. De erfgoedverordening is het vangnet, dat ervoor zorgt dat bij die bestemmingsplannen waarin geen archeologie is opgenomen, toch een vergunningplicht en onderzoekplicht geldt. Dit wijzigt niet in de transitiefase. De vergunningsprocedure (onderdelen Wabo en Mor) en vrijstellingsregel uit de bruidsschat zijn dus al grotendeels geborgd in de regels van de bestemmingsplannen en de aanwezigheid van de erfgoedverordening.

#### 4.3.2 ONDERZOEK



Figuur 6: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Zeeland.

Door Artefact is voor het plangebied inclusief alle gronden waar de nieuwe woonwijk en uitloopgebied is voorzien een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd (*Bijlage 2*). Uit dit onderzoek blijkt, met uitzondering van het dijklichaam de Zuidzaksedijk, vervolgonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. De Oosterschelderegio Archeologisch Samenwerkingsverband (OAS) heeft het onderzoek beschouwd en heeft met de inhoud en het advies uit het rapport ingestemd. Nu in relatie tot onderhavig ontwikkeling geen ontgravingen in de Zuidzaksedijk plaatsvinden, is nader onderzoek in relatie tot fase 2a niet vereist en kan de lage verwachting op archeologische vondsten worden bevestigd. Het opnemen van een beschermingsregime in de regels voor fase 2a kan achterwege blijven, nu er geen indicaties voor de aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied zijn aangetroffen.

De gronden voor het plangebied zijn op basis hiervan vrijgegeven en geldt een meldingsplicht conform de Erfgoedwet (artikelen 5.10 en 5.11).

### 4.3.3 CONCLUSIE

Het aspect archeologie vormt – met in acht name van de daarin opgenomen conclusies – geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Vanuit het aspect archeologie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.4 Gezondheid

### 4.4.1 WETTELIJK KADER

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben betrekking op aspecten zoals geluid, lucht en bodem. Deze aspecten worden in de navolgende paragrafen behandeld.

## 4.5 Geluid door weg-, railverkeer en industrieterreinen

In deze paragraaf wordt ingegaan op het beleid en de regelgeving over geluid dat relevant is voor deze specifieke locatie/ontwikkeling.

### 4.5.1 WETTELIJK KADER

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het geluid op de geluidgevoelige gebouwen beoordeeld worden. Hiertoe zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels opgenomen. De instructieregels hebben tot doel de gezondheid en het milieu te beschermen tegen te veel geluid. Hiervoor zijn in het Bkl eisen gesteld aan het geluid op geluidgevoelige gebouwen.

Een geluidgevoelig gebouw is volgens de begripsbepalingen in bijlage 1 behorende bij de Bkl, een (deel van een) gebouw met een woonfunctie, een gebouw met een onderwijsfunctie, een gebouw voor kinderopvang met bedden, een gebouw voor gezondheidszorg met bedden. Ook ligplaatsen voor woonwagens en standplaatsen voor woonwagens zijn aangewezen als geluidgevoelig.

Onder de omgevingswet is in relatie tot (spoor)wegen en industrieterreinen sprake van geluid-productieplafonds (GPP), basisgeluidemissie (BGE) en aandachtsgebieden.

#### *Geluidproductieplafond (GPP)*

Voor geluid vanwege rijkswegen, provinciale wegen, (hoofd)spoorwegen en industrieterreinen geldt een systeem dat gebaseerd is op geluidproductieplafonds. Een geluidproductieplafond is de maximaal toegelaten hoeveelheid geluid vanwege de betreffende bron op een bepaald punt nabij deze geluidbron (bijvoorbeeld een rijksweg). De rijksoverheid is verplicht de GPP's van rijkswegen en hoofdspoorwegen te bewaken en te monitoren en neemt maatregelen om een overschrijding van een GPP te voorkomen. Voor provinciale (spoor)wegen en industrieterreinen van provinciaal belang is de provincie verantwoordelijk en voor gemeentelijke industrieterreinen de gemeente.

De gegevens over de waarde van het GPP's, de ligging van een geluidreferentiepunt en het geluidaan-dachtsgebied zijn opgenomen in het geluidregister (artikel 11.52, Bkl). De waarden van de GPP's en de ligging van de geluidaan-dachtsgebieden zijn een gegeven.

#### *Basisgeluidemissie (BGE)*

De basisgeluidemissie is het referentieniveau van het geluid van gemeentewegen, waterschapswegen en lokale spoorwegen. Wegen met een verkeersintensiteit van meer dan 1000 motorvoertuigen per

etmaal zijn relevant voor het bepalen van de basisgeluidemissie. De gemeente bewaakt de toename van geluid ten opzichte van de vastgestelde basisgeluidemissie. De BGE wordt vastgelegd in het geluidregister en vijfjaarlijks gemonitord. Bij een toename van 1,5dB of meer ten opzichte van de BGE worden maatregelen overwogen. De monitoringsverplichting over de BGE loopt synchroon met de bestaande vijfjaarlijkse verplichting vanuit de EU-richtlijn omgevingslawaai. De verplichtingen van de monitoring van geluid worden geïntegreerd met de uitvoering van de Europese richtlijn. In het actieplan geluid zal ingegaan worden op de afweging (artikel 4.23 Bkl) of maatregelen moeten worden genomen en de verplichting tot naleving van de binnenwaarde. De basisgeluidemissie of het actieplan geluid maakt geen deel uit van het omgevingsplan.

De regels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen gelden alleen voor geluidgevoelige gebouwen die binnen een geluidaandachtsgebied liggen en voor bronnen met een geluidaandachtsgebied.

#### *Geluidaandachtsgebied*

Een geluidaandachtsgebied is een gebied langs een (spoor)weg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid vanwege de betreffende bron hoger kan zijn dan de standaardwaarde. De grootte van het gebied is afhankelijk van de bron. Hierbij is in tegenstelling tot het begrip geluidzone de reikwijdte van een geluidaandachtsgebied afhankelijk van de geluidsemisatie van de bron en niet van het aantal rijstroken, zoals onder de Wet geluidhinder het geval was. De standaardwaarde is in het algemeen een aanvaardbaar geluidniveau. In het omgevingsplan kan op basis van het type gebied een hogere of lagere standaardwaarde worden vastgesteld. De standaardwaarde staat gelijk aan voldoende kwaliteit voor een gezonde leefomgeving.

Bij het toelaten van een nieuw geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied of het wijzigen of aanleggen van een geluidbron met een geluidaandachtsgebied moet de geluidbelasting worden getoetst. Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort en gelden voor een geluidgevoelig gebouw dat langer dan 10 jaar is toegelaten (artikel 5.78, tweede lid, Bkl).

Indien uit onderzoek volgt dat de standaardwaarde wordt overschreden bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw dan wordt het gezamenlijke geluid op de gevel vastgelegd in het omgevingsplan of in de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit. In het kader van het gezamenlijke geluid worden de geluidbronnen ongewogen bij elkaar opgeteld, zonder correcties voor verschillen in hinderlijkheid door te voeren. Het bepalen van het gezamenlijk geluid op de gevel is nodig om de benodigde geluidwering van die gevel te bepalen en gebeurt om de binnenwaarde van het geluidgevoelig gebouw te borgen.

Het gecumuleerd geluid op de gevel wordt beoordeeld als het geluid van een geluidbronsoort op de gevel hoger is dan de standaardwaarde en toeneemt ten opzichte van het geluid in de bestaande situatie. Bij het vaststellen van de gecumuleerde geluidbelasting wordt, anders dan bij het bepalen van het gezamenlijke geluid, de hinderlijkheid van de geluidsbron betrokken. De beoordeling van het gecumuleerd geluid vindt plaats bij de wijziging van het omgevingsplan of bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit in de volgende situaties:

- Het wijzigen of toelaten van een weg, spoorweg of industrieterrein met GP (artikel 3.38 Bkl);
- Verhoging van GPP (zonder wijziging) van een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.38 Bkl);
- Het wijzigen of toelaten van een weg of lokale spoorweg zonder GPP (artikel 5.78 Bkl);
- Het toelaten van een geluidgevoelig gebouw bij een industrieterrein met GPP, een weg of een spoorweg (artikel 5.78ac Bkl).

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied wordt de geluidwaarde op het gebouw berekend en beoordeeld. Het uitgangspunt is dat het geluid op een geluidgevoelig gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde. Het geluid is dan in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade is klein. Er wordt hierbij geen onderscheid meer gemaakt tussen binnen- of buitenstedelijk gebied. Meer geluid dan de standaardwaarde kan echter als aanvaardbaar beoordeeld

worden. Zo kan een bepaalde locatie een hogere geluidbelasting hebben dan de standaardwaarde terwijl andere factoren voor die locatie juist heel gunstig zijn. De Omgevingswet geeft de mogelijkheid om deze factoren mee te laten wegen. In het gebied waar niet meer wordt voldaan aan de standaardwaarde, maar waar de geluidbelasting nog juist binnen de grenswaarde is, kan onder voorwaarden een hogere geluidbelasting worden toegelaten. Een grenswaarde is een harde grens, waarvan alleen bij uitzondering en alleen in aangegeven gevallen (zoals bij zwaarwegende belangen) kan worden afgeweken (artikel 5.78u, lid 1a Bkl). Bijvoorbeeld wanneer er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen, de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt en het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde. Het bevoegd gezag beoordeelt de aanvaardbaarheid van de geluidbelasting bij ruimtelijke plannen.

### *Bruidsschat*

Gedurende de periode dat er nog geen nieuwe regels voor geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen in het nieuwe deel van het omgevingsplan zijn opgenomen, beschrijft de bruidsschat hoe het aandachtsgebied van een (spoor)weg moet worden bepaald (art. 22.273 bruidsschat). Verder gaat de nieuwe systematiek van de GPP's voor industrieterreinen nog niet meteen in. Het overgangsrecht van de Omgevingswet (de Aanvullingswet en het Aanvullingsbesluit geluid) bepaalt dat de oude systematiek van de Wet geluidhinder hiervoor voorlopig van kracht blijft. Het bevoegd gezag mag hier zelf het juiste moment voor kiezen, maar de eerste vaststellingen van GPP's dienen voor alle gezoneerde industrieterreinen te zijn voltooid voor 31 december 2031.

#### 4.5.2 ONDERZOEK

Door Vliex Akoestiek en Lawaaibeheersing is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de beoogde woningen (*Bijlage 3*). Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied in het aandachtsgebied van de gemeentewegen, de Drieweg (N665, provinciale weg) en de Heinkenszandseweg (N667, provinciale weg) ligt.

Uit het onderzoek blijkt dat:

- de hoogst berekende belasting vanwege gemeentewegen 53 Lden bedraagt en de standaardwaarde van 53 Lden niet wordt overschreden;
- de geluidbelasting ten gevolge van de Drieweg (N665) 48 dB bedraagt en de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden;
- de geluidbelasting ten gevolge van de Heinkenszandseweg 40 dB bedraagt en de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden;
- nu de standaardwaarden en voorkeursgrenswaarden niet worden overschreden is een onderzoek naar reductie van geluid niet nodig.

Het gezamenlijke geluidniveau en gecumuleerde geluidniveau zijn aan elkaar gelijk. Het gecumuleerde geluidniveau bedraagt ten hoogste 54 Lden. Het geluidklimaat varieert daarmee van erg goed tot redelijk. Alle woningen beschikken over een geluidluwe zijde, waar het gezamenlijke geluid minder dan 53 Lden bedraagt. Verder dienen de woningen over een geluidwering van tenminste 21 dB te schikken, zodat een binnenwaarde van 33 dB kan worden gegarandeerd.

#### 4.5.3 CONCLUSIE

Geluid door wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Vanuit het aspect geluid vanwege wegverkeer is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.6 Geluid door milieubelastende activiteiten

### 4.6.1 WETTELIJK KADER

Hieronder wordt het kader voor het aspect geluid door milieubelastende activiteiten beschreven, anders dan industrie-, spoorweg-, wegverkeers-, scheepsvaart-, luchtvaartgeluid, en bouw- of sloopgeluid.

Op grond van artikel 5.59, eerste lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is het verplicht om rekening te houden met het geluid van activiteiten, anders dan wonen, op geluidgevoelige gebouwen. Deze verplichting is aan de orde zowel bij het toelaten van geluidveroorzakende activiteiten (met uitzondering van de hierboven genoemde bronnen) als bij het toelaten van geluidgevoelige gebouwen.

#### *Geluidgevoelige gebouwen*

De geluidgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij moet bij de beoordeling van de geluidssituatie niet alleen gekeken worden naar het geluid van de activiteiten afzonderlijk, maar ook gecumuleerd (voor gecumuleerd geluid zie verder ook paragraaf 6.7).

Op grond van het tweede lid van artikel 5.59 Bkl moet het omgevingsplan erin voorzien dat het geluid door een activiteit, anders dan wonen, op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan dit vereiste kan voldaan worden door het stellen van geluidwaarden (conform art. 5.65 t/m 5.69 Bkl). Ook is het mogelijk om geen waarden op te nemen als de aard en de locatie van de milieubelastende activiteit hiertoe aanleiding geven. Tot slot is het ook mogelijk om andere regels dan geluidwaarden te stellen, bv. het verplichten tot het treffen van geluidbeperkende maatregelen.

#### *Bruidsschat*

Gedurende de periode dat er nog geen nieuwe regels voor geluid door milieubelastende activiteiten in het nieuwe deel van het omgevingsplan zijn opgenomen, staan in de bruidsschat de regels die zien op de immissie van geluid op geluidgevoelige gebouwen, veroorzaakt door activiteiten (paragraaf 22.3.4 bruidsschat). Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 bruidsschat);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 bruidsschat);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 bruidsschat).

Geluid, veroorzaakt door het verkeer van personen en goederen van en naar de activiteit wordt beschouwd als indirecte hinder. De bruidsschatregels gelden niet voor indirecte hinder. Voor indirecte hinder geldt wel de specifieke zorgplicht (art. 22.44 lid 3 bruidsschat).

#### 4.6.2 ONDERZOEK

In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen geluidbelastende activiteiten aanwezig. Verder wordt verwezen naar paragraaf 4.7 waarin het aspect milieuzonering (nieuwe stijl) nader wordt beschreven en wordt aangesloten op bij de systematiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.

## 4.7 VNG handreiking activiteiten en milieuzonering

### 4.7.1 MILIEUZONERING

Onder de Omgevingswet worden aspecten als geluid- en geurhinder niet meer in het milieuspoor geregeld, zoals voorheen in het Activiteitenbesluit of een milieuvergunning, maar direct in het omgevingsplan. Dit is een van de redenen waarom de VNG heeft besloten dat de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 met de richtafstanden per bedrijfsactiviteit niet meer goed past bij het integrale karakter van de Omgevingswet en het omgevingsplan.

Milieuzonering nieuwe stijl (VNG handreiking mei 2019) anticipeert hierop en gaat uit van de beschikbare gebruiksruimte om activiteiten uit te voeren, onder meer voor geluid. De werkelijke milieubelasting van een bedrijfsactiviteit (gebruiksruimte) is dan bepalend of een activiteit op een bepaalde locatie past, en niet meer een richtafstand. In de nieuwe handreiking gaat de VNG uit van drie gebiedstypes:

1. Industrierterreinen, bedrijventerreinen of andere werkgebieden: dit zijn gebieden waar de bedrijfsfunctie (of een andere werkgerelateerde functie) prevaleert;
2. Woongebieden: dit zijn gebieden waar de woonfunctie (en andere milieugevoelige functies) overheerst;
3. Gemengde gebieden met wonen (functiemenging): dit zijn gebieden met een tussenvorm met zowel milieugevoelige functies als bedrijfsfuncties, maar ook andere milieubelastende functies zoals horeca en detailhandel.

De toegestane gebruiksruimte wordt bepaald door de afstand en de ligging van de te beschermen gebouwen: in een gemengd gebied of in een rustige woonwijk. Hoe groter de afstand tot gevoelige gebouwen en locaties, hoe hoger deze norm zal zijn. Dit is dus een verschil met de 'statische' afstandsnormen uit de oude handreiking die uitgaan van richtafstanden op basis van de grootste overlastfactor per categorie bedrijf, met dien verstande dat de milieuzonering nieuwe stijl beoogt om voor de begrenzing van de gebruiksruimte van vaste afstanden uit te gaan. Naast de toegekende gebruiksruimten in het omgevingsplan gelden ook de standaard waarden en regels voor geur en geluid op basis van de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Nu de systematiek uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is opgenomen in veel bestemmingen wordt zolang die bestemmingsplannen nog van kracht zijn – ook na overgang in het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege – de (oude) systematiek nog toegepast.

### 4.7.2 ONDERZOEK

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Milieuzonering betekent het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

#### *Milieubelastende activiteiten*

In het plangebied zijn geen milieuhinderlijke bedrijven en/of voorzieningen beoogd. De functie wonen betreft een gevoelige functie waardoor er ook gekeken dient te worden of er in de omgeving milieuhinderlijke bedrijven en/of voorzieningen aanwezig zijn. Het plangebied wordt omgeven door woningen en agrarische gronden.

### *Spuitzones*

Op basis van de Omgevingsverordening Zeeland dient in een omgevingsplan waarin het gebruik voor fruitteelt wordt toegelaten op buiten stedelijk gebied gesitueerde grond die op het tijdstip van inwerking-treding van deze verordening (18-6-2025) niet als zodanig in gebruik was, een afstand van 50 meter tot grond waarop een woning of verblijfsrecreatie is toegelaten in acht te worden genomen (artikel 5.32 lid 3). Dit heeft te maken met de drift die op kan treden bij het bespuiten van fruitbomen. De beoogde woningbouwontwikkeling is niet binnen de genoemde 50 meter zone van boomgaarden gelegen. Op basis van de rechtspraak dient, naast spuitzones voor fruitbomen, in het kader van de fysieke leefomgeving, ook bij de bewerking van agrarische gronden met gebruik van gewasbeschermingsmiddelen rekening te worden gehouden. Dit vloeit voort uit de plicht voor een gezond woon- en leefklimaat te zorgen. Door het in acht nemen van een spuitzone kunnen omwonenden worden beschermd tegen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Er zijn geen wettelijke bepalingen op het gebied van de minimaal aan te houden afstanden tussen agrarische gronden, waar met bestrijdingsmiddelen kan worden gespoten, en nabijgelegen woningen en daarbij behorende tuinen. Nu echter de direct aangrenzende agrarische gronden door de gemeente ten behoeve van de woningbouwontwikkeling en aanleg van een uitloopgebied in eigendom zijn verworven, kan worden uitgesloten dat bij de (tijdelijke) bewerking van deze gronden gewasbestrijdingsmiddelen worden toegepast, die schadelijk voor de volksgezondheid kunnen zijn. Dit geldt temeer, daar deze gronden niet meer door de gemeente worden verpacht en daarmee niet meer worden bewerkt.

Daarnaast dienen nog de volgende aspecten bij de aanvaardbaarheid van het toestaan van fase 2a, als onderdeel van een nieuwbouwwijk vanuit het aspect milieuzonering te worden betrokken:

- de woningbouw in fase 1 heeft reeds een beperkende invloed op de bewerking van de agrarische gronden;
- het plangebied wordt in oostelijke richting fysiek door de bestaande Zuidzaksedijk en watergang van de agrarische gronden gescheiden, hetgeen – als er al bestrijdingsmiddelen worden gehanteerd – de drift zal beperken;
- het gebruik van pesticiden in Nederland wordt streng gereguleerd via een samenhang van Europese en nationale wet- en regelgeving. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) en de bijbehorende Regeling pesticiden en biociden (Rgb) vormen hierbij het juridische kader. Daarnaast bevat het Bal aanvullende regels voor het gebruik van pesticiden in de open lucht, waaronder driftreductie-eisen, teeltvrije zones en gebruiksbepalingen bij bepaalde weersomstandigheden, ter bescherming van het milieu en met name oppervlaktewater. De toepassing daarvan wordt streng gecontroleerd
- de direct aangrenzende gronden zijn in eigendom van de gemeente, worden niet meer verpacht waardoor het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen is uitgesloten.

Deze samenhang van eigendom, ligging, de aanwezigheid van woningen alsmede strikte regelgeving en toezicht, minimaliseren het risico bij het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen in de open lucht. Op basis hiervan wordt milieuhinder geen belemmering geacht voor de beoogde woningen en vice versa wordt de aanwending van de agrarische gronden niet door de toekomstige woningbouw belemmerd, noch geschaad.

### *Geur*

De bruidsschat bevat regels over:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 bruidsschat);
- geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 bruidsschat);
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 bruidsschat);
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 bruidsschat).

Voor geur zijn er voor dierenverblijven voor landbouwhuisdieren specifieke instructieregels waar de gemeente zich aan moet houden. In deze instructieregels zijn voor landbouwhuisdieren met een geurremissiefactor, twee typen normen opgenomen: standaardwaarden en grenswaarden. In een

omgevingsplan kan de gemeente afwijken van deze standaardwaarden, zolang dit onder de gestelde grenswaarden blijft.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen geur producerende functies zoals veehouderijen aanwezig die tot geurhinder kunnen leiden. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat op het gebied van geur te waarborgen en wordt voldaan aan de instructieregels.

#### 4.7.3 CONCLUSIE

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Vanuit het aspect milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.8 Luchtkwaliteit

### 4.8.1 WETTELIJK KADER

Het aspect luchtkwaliteit is een belangrijke factor voor een gezonde woon- en leefomgeving. Vanuit de rijksoverheid wordt sterk gestuurd op het verbeteren van de luchtkwaliteit en het terugdringen van de luchtverontreiniging. Hiervoor zijn normen opgesteld, waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen; de zogenaamde verplichte omgevingswaarden. Waaraan een omgevingswaarde moet voldoen staat in artikel 2.9 en artikel 2.10 Omgevingswet.

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) (paragraaf 5.1.4.1Bkl). Volgens deze regels gelden de zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn specifieke aandachtgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en/of fijnstof (PM<sub>10</sub>). Daarnaast dient in bepaalde situaties, als de aanleg van een auto- of autosnelweg en tunnel de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld.

Een activiteit is voorts toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen te vervallen.

Voor een activiteit die verder niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

#### 4.8.2 ONDERZOEK

Het plangebied betreft een nieuwe woonwijk, met in totaal maximaal 83 woningen met bijbehorende centrale ontsluiting. Daarmee draagt het project 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. De bouw en het gebruik van de nieuwe woningen, en de activiteiten die daaraan verbonden zijn, vallen namelijk onder de standaardgevallen als bedoeld in artikel 5.54 Bkl (onder meer gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan tot ten hoogste 1.500 woningen met één ontsluitingsweg). Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

In het kader van de fysieke leefomgeving is aan de hand van de Atlas Leefomgeving nagegaan hoe het met de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is gesteld. Hieruit blijkt dat zowel in 2020 als in 2030 voldaan wordt aan de voor dit jaar geldende normen.

<i>Kenmerk</i>	<i>Achtergrondconcentratie 2022</i>	<i>Grenswaarde</i>
Fijnstof PM 2.5	6,5 µg/m <sup>3</sup>	25 µg/m <sup>3</sup>
Fijnstof PM10	13,39 µg/m <sup>3</sup>	40 µg/m <sup>3</sup>
Stikstofdioxide NO <sub>2</sub>	11,07 µg/m <sup>3</sup>	40 µg/m <sup>3</sup>

De blootstelling aan luchtverontreiniging is beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

#### 4.8.3 CONCLUSIE

De woningbouwontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit is dan ook niet nodig. Vanuit zowel de Bkl als vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vormt het project op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

### 4.9 Bodem

#### 4.9.1 WETTELIJK KADER

De gemeente Borsele hecht veel waarde aan een gezonde en robuuste bodem. De gemeente wenst de bodemkwaliteit te behouden en waar nodig te verbeteren. Bij ontwikkelingen moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie.

Voor de bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in de paragraaf Bodemkwaliteit (paragraaf 5.1.4.5) van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn;

- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde;
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn;
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

De gemeente dient op basis van de instructieregels de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast te stellen. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens, zoals opgenomen in bijlage Vb van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem, maar betreft geen omgevingswaarde. Totdat deze interventiewaarden in het omgevingsplan zijn vastgelegd, gelden de interventiewaarden van het Rijk zoals vastgelegd in algemene rijksregels in het Besluit activiteiten leefomgeving en/of de door gemeenten te stellen waarden voor de toelaatbare kwaliteit bodem. Wanneer de bodemkwaliteit niet voldoet voor de gewenste functie, moet in het plan worden gemotiveerd welke maatregelen worden genomen om de bodemkwaliteit geschikt te maken. Ook kan er vanuit financiële haalbaarheid voor worden gekozen om gemotiveerd het plan zo te ontwerpen dat een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen risico oplevert voor de volksgezondheid of de natuur.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

Totdat de gemeente invulling heeft gegeven aan deze instructieregel, geldt artikel 22.30 uit het omgevingsplan van de gemeente Borsele. Dit zijn de regels uit de bruidsschat. Hierin is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen wordt verleend als de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden, of bij overschrijding, aannemelijk is dat sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

#### 4.9.2 ONDERZOEK

Aangezien er sprake is van nieuwbouw ten behoeve van wonen, is een bodemonderzoek noodzakelijk. Er zijn door SMA in dat kader een waterbodemonderzoek en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (*Bijlagen 4 en 5*), waarin alle gronden waar de nieuwe woonwijk is voorzien, dus inclusief fase 2a zijn meegenomen. Daarnaast is een separaat onderzoek naar enkele voormalige (landbouw)dammen verricht (*Bijlage 6*).

De doelstelling van de onderzoeken is om inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de (water)bodem en het grondwater. Op basis van de resultaten van het onderzoek dient te worden vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, grondwater en de voormalige (landbouw)dammen een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de locatie.

Kort samengevat luiden de resultaten van de analyses als volgt:

- *Agrarisch percelen*: over het algemeen worden in de boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters aangetoond. De bodem komt overeen met de klasse landbouw/natuur. Plaatselijk worden verhoogde gehalten aan DDE en/of DDD danwel verhoogde gehalten aan PCB's aangetoond. Hier is de klasse industrie van toepassing;
- *Sloten*: de sliblaag in de sloot wordt gekwalificeerd als klasse industrie, klasse A danwel verspreidbaar. De onderliggende waterbodemonderzoek wordt gekwalificeerd als Achtergrondwaarde, Altijd toepasbaar danwel verspreidbaar;
- *Platewegje bij de aansluiting Oudekamersedijk*: in het geanalyseerde grondmonster van de bovengrond worden geen verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters aangetoond;
- *Berm van het fietspad en deel van de berm langs de Heinkenszandseweg*: in het geanalyseerde grondmonsters van boven- en ondergrond worden geen verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters aangetoond;
- *Dammen*: de bovengrond van een viertal dammen bevat sterk verhoogde gehalten aan minerale olie en/of PAK en in mindere mate verhoogde gehalten kobalt, nikkel en/of PCB's. De resultaten

komen overeen met de resultaten van voorgaande in de omgeving onderzochte dammen. Het materiaal van de dammen komt niet in aanmerking voor hergebruik;

- *Grondwater*: geen overschrijding van de signaleringswaarden.

Geconcludeerd wordt, dat:

- het bodemmateriaal van de onderzochte dammen niet in aanmerking komt voor hergebruik vanwege de bijmengingen met vermoedelijk teerhoudend asfalt. Bij graafwerkzaamheden in deze dammen dient men er rekening mee te houden dat het materiaal niet herbruikbaar is en dient te worden afgevoerd naar een erkend verwerker. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek om de omvang vast te stellen van de sterk verontreinigde grond ter hoogte van de dammen wordt niet zinvol geacht. Voor het saneren van deze dammen dient een Plan van Aanpak te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag;
- op de onderzoekslocatie zeer plaatselijk verhoogde gehalten in de grond zijn geconstateerd. Dit geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek;
- in geval van het nuttig herbestemmen van uitkomende grond kan alsnog een onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit (partijkeuring op grond) nodig zijn. Dit is afhankelijk van onder andere - maar niet uitsluitend- de afzetlocatie, de partijomvang en de aangetroffen gehalten. Er dient ook rekening mee te worden gehouden dat in de bovengrond tot 0,5 m-mv OCB aanwezig zijn. De afzetmogelijkheden in buurgemeenten op basis van hun Nota's bodembeheer kunnen hierdoor beperkt worden. De eventuele noodzaak tot verdere keuring en mogelijkheden hiervoor kunnen in overleg met het bevoegd gezag Besluit bodemkwaliteit (veelal de ontvangende gemeente) en/of een milieuadviesbureau worden bepaald.

Voor een volledige beschrijving van de resultaten en conclusies wordt verwezen naar de aangehechte bijlagen.

#### 4.9.3 CONCLUSIE

Met inachtneming van de conclusies uit de onderzoeken vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling en is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

## 4.10 Water en watersystemen

### 4.10.1 WETTELIJK KADER

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen.

#### *Beleid van het waterschap Scheldestromen*

Het beheer van het watersysteem is in handen van het waterschap Scheldestromen. Het aspect water dient in relatie tot de ruimtelijke plannen en besluiten vroegtijdig in het proces te worden gewogen en beoordeeld. Door middel van het uitvoeren van een watertoets worden de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen betrokken en geeft water een duidelijke plek binnen de fysieke leefomgeving.

#### *Waterschapsbeheerprogramma 2022 – 2027 (WBP)*

Op grond van artikel 3.7 van de Omgevingswet is het voor waterschappen verplicht om een waterbeheerprogramma te laten vaststellen door het algemeen bestuur. Daarbij moet het waterschap rekening houden met het regionale (provinciale) waterprogramma voor de watersystemen die bij het waterschap

in beheer zijn. Het beschrijft de resultaten die het waterschap wil bereiken op strategisch en tactisch niveau en de maatregelen die nodig zijn om dat te realiseren. Het laat zien welke doelen waterschap-Scheldestromen de komende periode nastreeft, welke ontwikkelingen daarop van invloed zijn en hoe ze daarmee om zal gaan. Dit alles in relatie tot de systemen die waterschap Scheldestromen de afgelopen decennia heeft opgebouwd om veiligheid, gebruik en de kwaliteit van de leefomgeving te waarborgen.

Het WBP richt zich met name op:

- beschermen van Zeeland tegen wateroverlast;
- het beheren van oppervlakte- en grondwater;
- het zuiveren van afvalwater;
- het beheren van wegen en wegbeplanting.

#### *Waterschapsverordening*

De Waterschapsverordening bevat de regels die het waterschap hanteert om zijn watergangen, waterkeringen en wegen te beschermen. Rond deze sloten, dijken en wegen zijn verschillende zones gedefinieerd en voor elke zone gelden weer andere regels.

De Waterschapsverordening berust op artikel 2.5 van de Omgevingswet en vervangt de Keur, de Algemene regels bij de Keur en de Wegenverordening. De Waterschapsverordening van het waterschap Scheldestromen is op 1 januari 2024 in werking getreden.

#### 4.10.2 ONDERZOEK WEGING WATERBELANG

Onderstaand is de watertoetstabel verwerkt ter ondersteuning van de onderbouwing van de wateraspecten in het plan. Hierbij wordt voor de berekening en compensatie van de ontwikkeling van de gehele woonwijk uitgegaan.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<u>Veiligheid waterkeringen</u> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De planontwikkeling ligt niet binnen de keurzone van primaire of regionale waterkeringen. Omdat het bouwen van gebouwen buiten deze zones op grond van de Verordening van het waterschap zonder meer is toegestaan, treedt geen strijdigheid met de beleidsregels van het waterschap op.</i>
<u>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</u> Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>Het plangebied is momenteel onbebouwd en onverhard. In de nieuwe situatie neemt de bebouwing en verharding voor fase 2a en gereserveerde woningbouwgronden met in totaal 34.892 m<sup>2</sup> toe, waardoor het treffen van watercompenserende maatregelen is vereist. Dit betekent dat de benodigde compensatie 2.617 m<sup>3</sup> bedraagt. Deze watercompenserende maatregelen worden getroffen door het behoud en verbreden van de bestaande sloten gelegen binnen de Platepolder in combinatie met de aanleg van nieuwe waterpartijen in het oostelijk gelegen (uitloop)gebied. De huidige functie van deze gronden staat de aanleg van waterpartijen reeds toe. Deze sloten en waterpartijen voorzien in een waterbergende capaciteit van minimaal 2.617 m<sup>3</sup>.</i>

<b>Thema en water(beheer)doelstelling</b>	<b>Uitwerking</b>
<p><u>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</u>            Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen.            Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.</p>	<p><i>Er zal een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd. Het vuilafvalwater wordt via een nieuw aan te leggen vuilwaterriool afgevoerd. Het hemelwater wordt zoveel als mogelijk in de bodem wordt geïnfiltreerd en vervolgens verder naar de sloten, waterpartijen en het omliggende oppervlaktewater worden teruggevoerd.</i></p>
<p><u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u>            Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.</p>	<p><i>De beoogde bebouwing leidt niet tot het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen. Verdroging is dan ook niet aan de orde. Het plangebied is niet gelegen in een infiltratie- of natuurgebied.</i></p>
<p><u>Grondwaterkwaliteit</u>            Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.</p>	<p><i>De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit. Er zijn geen gebruiksmogelijkheden voor functies die een negatieve invloed hebben op de waterkwaliteit.</i></p>
<p><u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u>            Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.</p>	<p><i>Door het gebruik van duurzame niet uitlogende bouwmaterialen heeft het plan geen nadelige gevolgen voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem of grondwaterbeschermingsgebieden in de omgeving. Hemelwater wordt gescheiden van het vuilwater opgevangen en zoveel mogelijk in de bodem geïnfiltreerd. Het water wat niet kan infiltreren stroomt af naar de sloten langs het Platewegje en de Zuidzaksedijk en via de sloten langs de Heinkenszandseweg en de Zuidzaksedijk naar de oostelijk gelegen gronden.</i></p>
<p><u>Volksgesondheid</u>            Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p><i>Er worden geen watergerelateerde consequenties voor de volksgezondheid verwacht. Uitgangspunt is het behoud van de bestaande watergangen, waarbij de bestaande sloten gelegen aan de oostzijde van het Platewegje, westzijde van de Zuidzaksedijk (alleen zuidelijk deel) en de noordzijde van de Heinkenszandseweg zullen worden verbreed. Omdat het gaat om een verbreding van de bestaande sloten is er geen sprake van opwarmingsgevoelig water waardoor het risico op watergerelateerde ziekten en plagen niet wordt vergroot.</i></p>
<p><u>Bodemdaling</u>            Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>	<p><i>Het peilregiem van het plangebied is afgestemd op bebouwd gebied. Er is geen sprake van een peilverlaging en/of bodemdaling. Derhalve is deze problematiek niet aan de orde. Er wordt geen grondwater onttrokken en hemelwater wordt zoveel als mogelijk naar de sloten, waterpartijen en het omliggende oppervlaktewater teruggevoerd. Bodemdaling wordt dan ook niet verwacht.</i></p>
<p><u>Natte natuur</u>            Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</p>	<p><i>Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Derhalve zijn er geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten.</i></p>

<p><u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.</p>	<p><i>De sloten ten oosten van het Platewegje, ten westen van de Zuidzaksedijk (alleen zuidelijk deel) en ten noorden van de Heinkenszandseweg zullen worden verbreed. Er zal één sloot primair worden ingericht voor de waterafvoer en rekening worden gehouden met de onderhoudsstrook die hiervoor benodigd is. De verbreding alsmede de aanleg van de waterpartijen in het naastgelegen (uitloop)gebied worden na overleg en instemming van het Waterschap aangelegd. Het watervoerende deel van de sloten kan blijvend onderhouden worden vanaf het Platewegje en de Heinkenszandseweg.</i></p>
<p><b>Andere belangen waterbeheer</b></p>	<p><b>Uitwerking</b></p>
<p><u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.</p>	<p><i>De Zuidzaksedijk en een gedeelte van het Platewegje zijn in eigendom van de gemeente. Ten aanzien van de Zuidzaksedijk vindt er geen verandering plaats. De noordzijde van het Platewegje zal na realisatie van de nieuwe centrale ontsluiting worden aangewend als route voor langzaam verkeer en calamiteiten. Voordat met de werkzaamheden zal worden aangevangen zal een watervergunning worden aangevraagd en met het Waterschap overeenstemming over de eigendomsoverdracht zijn bereikt.</i></p>
<p><u>Wegen in beheer bij het waterschap</u> (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> *na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i></p> <p>na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i></p> <p>na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</p> <p>na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i></p>	<p><i>Nee, alle wegen zijn gemeentelijk eigendom.</i></p> <p><i>Ja er zal een nieuwe centrale ontsluiting worden aangelegd, welke in zuidelijke richting op de Heinkenszandseweg zal aansluiten. De ontsluiting aan de noordzijde, via de Stenevate zal worden afgewaardeerd als route voor langzaam verkeer en calamiteiten. Verder is er ter hoogte van de Zuidzaksedijk, welke eveneens aansluit op de Stenevate in de 1<sup>e</sup> fase een tweede ontsluiting voor fietsers en voetgangers aangelegd.</i></p> <p><i>In het plangebied worden nieuwe woonstraten aangelegd, waarbij het parkeren grotendeels in de openbare ruimte zal worden opgevangen.</i></p> <p><i>Het parkeren zal grotendeels in de openbare ruimte plaatsvinden, welke eigendom blijft van de gemeente.</i></p> <p><i>Ja, binnen 20 meter van het Platewegje en de Zuidzaksedijk worden woningen gebouwd.</i></p>

Het waterschap Scheldestromen is geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling door gebruik te maken van de watertoets. Het waterschap gaat akkoord met de beoogde ontwikkeling, waarbij de watertoets,

uitgevoerd in het kader van het geldende omgevingsplan kan worden gezien als een weging van het waterbelang en concretisering van artikel 2.2 van de Omgevingswet.

#### 4.10.3 CONCLUSIE

Het plan heeft – uitgaande van de randvoorwaarden en uitgangspunten zoals opgenomen in de water-toets – geen gevolgen voor de bestaande waterstructuur en onderhoudssituatie. Er zijn met onderhavige ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor het milieu ten aanzien van het aspect water.

### 4.11 Natuur en ecologie

#### 4.11.1 WETTELIJK KADER

De Wet natuurbescherming is opgegaan in de Omgevingswet. Ter bescherming van de natuur zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) diverse regels opgenomen. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling is grotendeels ongewijzigd gebleven. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten, diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soorten-beschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

#### *A. Gebiedsbescherming*

##### Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.44 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkere significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

##### Besluit bouwwerken leefomgeving (stikstofemissiereductie)

Bij het verrichten van bouw- en/of sloopwerkzaamheden dient een initiatiefnemer adequate maatregelen te treffen om de emissie van stikstofverbindingen naar de lucht te beperken, zo volgt uit artikel 7.19a Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De wetgever dwingt initiatiefnemers hiertoe om de emissie van stikstof te voorkomen, ook als significante negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten. Het betreft activiteiten voor de bouw van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een melding als bedoeld in artikel 2.18, lid 1 Bbl nodig is en op het slopen van een bouwwerk waarvoor een melding als bedoeld in artikel 7.10, lid 1 Bbl is vereist, omdat de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10 m<sup>3</sup> bedraagt.

Bij 'adequaat' gaat het om maatregelen die doeltreffend, doelmatig en proportioneel zijn. De verplichting geldt voor de bouwfase op de bouwplaats en niet voor vervoersbewegingen van en naar de bouwplaats of voor de gebruiksfase. Het Bevoegd Gezag kan met een maatwerk-voorschrift een invulling geven van de regel over het nemen van stikstofbeperkende maatregelen (artikel 7.5, lid 4 Bbl).

#### Natuurnetwerk Zeeland (NNZ)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies en -verordeningen uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

#### *B. Soortenbescherming*

De Omgevingswet richt zich o.a. op de bescherming van soorten. Hierbij wordt uitgegaan van het 'nee, tenzij'-principe. Bepaalde handelingen, waaronder ruimtelijke ingrepen waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk. Centraal hierbij staat de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is de zorgplicht opgenomen en wordt concreet aangegeven wat er onder de zorgplicht valt (artikel 11.27 Bal).

Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het NNN. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub g Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

#### 4.11.2 ONDERZOEK EN GEBIEDSBESCHERMING

Het plangebied ligt niet in en op vrij grote afstand van het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied; namelijk op circa 6,5 kilometer afstand tot het gebied 'Westerschelde & Saefthinge'. Indien er een effect inherent aan de ontwikkeling te verwachten valt, dan zal dit een extern effect zijn. Immers, de overige effecten zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, verstoring door licht, verstoring door trilling, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten, zijn gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura2000 gebied, te weten gescheiden door bestaande functies en gerealiseerde bebouwing, op voorhand uit te sluiten. Bij ontwikkelingen in de omgeving van Natura 2000-gebieden dient er echter ook gekeken te worden naar externe effecten. Met behulp van de Aeries Calculator, is er berekend wat de stikstofdepositie van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is (*Bijlage 7*). Uit het resultaat van de berekening blijkt, dat geen sprake is van een overschrijding van de kritische depositiewaarde (KDW) van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Hieruit wordt geconcludeerd, dat de beoogde ontwikkeling wordt uitgezonderd van de vergunningplicht.

Zowel de Zuidzaksedijk en de Oudekamersdijk betreffen binnendijken en zijn als NNZ aangewezen, waarbij het plangebied in oostelijke richting aan de Zuidzaksedijk grenst. De natuurwaarden van deze dijken zijn voornamelijk vanwege de (verwachte) aanwezigheid van een bepaalde vegetatie (N12.01, Bloemdijk). De regels voor de afwegingszone geldt niet voor binnendijken. Er zijn hierop geen (extra) negatieve effecten te verwachten.

#### 4.11.3 ONDERZOEK SOORTENBESCHERMING

In het kader van de soortenbescherming is door Melk&Honingh een quickscan voor het geheel plangebied, inclusief de gronde waar de gehele woonwijk en het uitloopgebied zijn voorzien, uitgevoerd (*Bijlage 8*).

Kort samengevat luiden de conclusies als volgt:

- er is geen noodzaak om nader onderzoek te verrichten naar vaste stand- of verblijfplaatsen van vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen, amfibieën en bijzondere beschermde planten- en overige soorten. Hun aanwezigheid wordt, met uitzondering van mogelijk aanwezige bezette buizerdnesten, uitgesloten. Voor de aanvang van de werkzaamheden moet eind maart/begin april naar de mogelijk aanwezige bezette buizerdnesten op de Oudekamersedijk worden gekeken;
- er is geen extra nader onderzoek nodig om te bepalen wanneer de werkzaamheden van start kunnen gaan zonder (dodelijke) slachtoffers te maken of de verblijfplaatsen te verstoren als buiten het broedseizoen (ruwweg vóór 1 maart en ná 31 juli) wordt begonnen met de werkzaamheden;
- vanwege de (tijdelijke en beperkte) omvang van de werkzaamheden en de aard van de natuurwaarden, zullen de geplande activiteiten geen negatieve uitstraling (externe werking van geluid, versnippering of belichting) hebben op de nabijgelegen beschermde gebieden.

#### 4.11.4 CONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling niet leidt tot overtredingen van de Omgevingswet en het Bal (artikel 5.1. lid 2 Ow jo artikelen 11.37, 11.46 en 11.54 Bal). Dit laat onverlet dat bij de uitvoering van de werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht geldt (artikel 11.27 Bal en artikel 11.6 lid 1 Bal). Voor menig soort en Natura2000-gebied geldt dat, indien de zorgplicht wordt nagekomen, het initiatief uitvoerbaar is. Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de realisatie van de beoogde planontwikkeling.

## 4.12 Omgevingsveiligheid

### 4.12.1 WETTELIJK KADER

Onder de Omgevingswet wordt niet enkel van externe veiligheid gesproken, maar van het meer omvattende begrip omgevingsveiligheid. Externe veiligheid valt hieronder, maar omgevingsveiligheid is een breder begrip en gaat ook over rampen en crises en het voorkomen, beperken en bestrijden ervan, zelfredzaamheid en geneeskundige hulpverlening (artikel 5.2 Bkl). De veiligheidsregio's hebben hier een adviserende rol. Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Onder de Omgevingswet blijven net als voorheen twee begrippen in het beleidsveld van de omgevingsveiligheid centraal staan: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

#### *Plaatsgebonden risico (PR)*

Het PR is omschreven als de kans dat een persoon die gedurende een heel jaar onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, ten gevolge van een ongewoon voorval met een gevaarlijke stof komt te overlijden.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet een plaatsgebonden risico van 10<sup>-6</sup> in acht worden genomen. Dit houdt in dat met de regels in het omgevingsplan moet worden geborgd, dat het risico op overlijden van een onbeschermd persoon wordt beperkt tot één geval in één miljoen jaar. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het overlijden van een groep van tien personen of meer door een ongewenste gebeurtenis binnen een aandachtsgebied.

### *Groepsrisico*

Het GR is de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Voor het groepsrisico geldt geen norm, maar een verantwoordingsplicht. De Omgevingswet vult het groepsrisico anders in dan onder de Wet ruimtelijke ordening en Wet milieubeheer. De wetgeving wijst aandachtsgebieden aan in plaats van invloedsgebieden.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is in Bijlage VII per risicovolle activiteit aangegeven of sprake is van een aandachtsgebied met een vaste afstand of dat het aandachtsgebied berekend moet worden. Deze activiteiten met externe veiligheidsrisico's zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Het gaat om de volgende soorten activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Hoofdstuk 4 Bal);
- het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal;
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

### *Aandachtsgebieden*

Het aandachtsgebied is een gebied waar aandacht moet zijn voor de bescherming van aanwezigen die eventueel aanvullende bescherming nodig hebben (artikelen 5.12 tot en met 5.15 Bkl). Hierbij wordt naast dat het gaat over een groep van 10 of meer dodelijke slachtoffers, ook het aspect kans meegenomen in de beschouwing (artikel 5.15 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gedefinieerd voor een drietal scenario's waarvoor afstanden zijn vastgesteld. Deze aandachtsgebieden zijn:

1. brand-aandachtsgebied (BAG). Een BAG is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon ongeval dat leidt tot een plasbrand of fakkelbrand, de warmtestraling ten hoogste 10kW/m<sup>2</sup> bedraagt;
2. explosie-aandachtsgebied (EAG). Een EAG locatie is begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot: 1. Een kokende vloeistof-gasexpansie-explosie, de warmtestraling ten hoogste 35 kW/m<sup>2</sup> is en 2. een explosie, anders dan onder a, waarvan de overdruk ten hoogste 10kPa is; en
3. toxisch (gifwolk)-aandachtsgebied (TAG). Een TAG is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een gifwolk, personen in een gebouw overlijden door blootstelling aan ten hoogste bij ministeriële regeling bepaalde vastgestelde concentratie van een gevaarlijke stof. Als de TAG groter is dan 1,5 km wordt het TAG tot deze afstand begrensd in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. De volledige TAG is verder wel relevant voor bijv. crisiscommunicatie en kan dus niet beschouwd worden als niet relevant.

Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar

In het omgevingsplan moet voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een aandachtsgebied rekening gehouden worden met het groepsrisico (artikel 5.15, lid 1 Bkl). Binnen een aandachtsgebied geldt daarmee geen verbod voor het realiseren van zeer kwetsbare gebouwen of (beperkt) kwetsbare gebouwen. Wél moet het bevoegde gezag binnen een brand- en explosieaandachtsgebieden een voorschriftengebied vaststellen als het omgevingsplan geen zeer kwetsbare functies uitsluit (artikelen 5.12 en 5.13 Bkl). Voor de overige situaties kan een gemeente kiezen om dit te doen. Als er een voorschriftengebied is aangewezen gelden er verplicht aanvullende bouwkundige maatregelen (of gelijkwaardige maatregelen) om te beschermen tegen de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen.

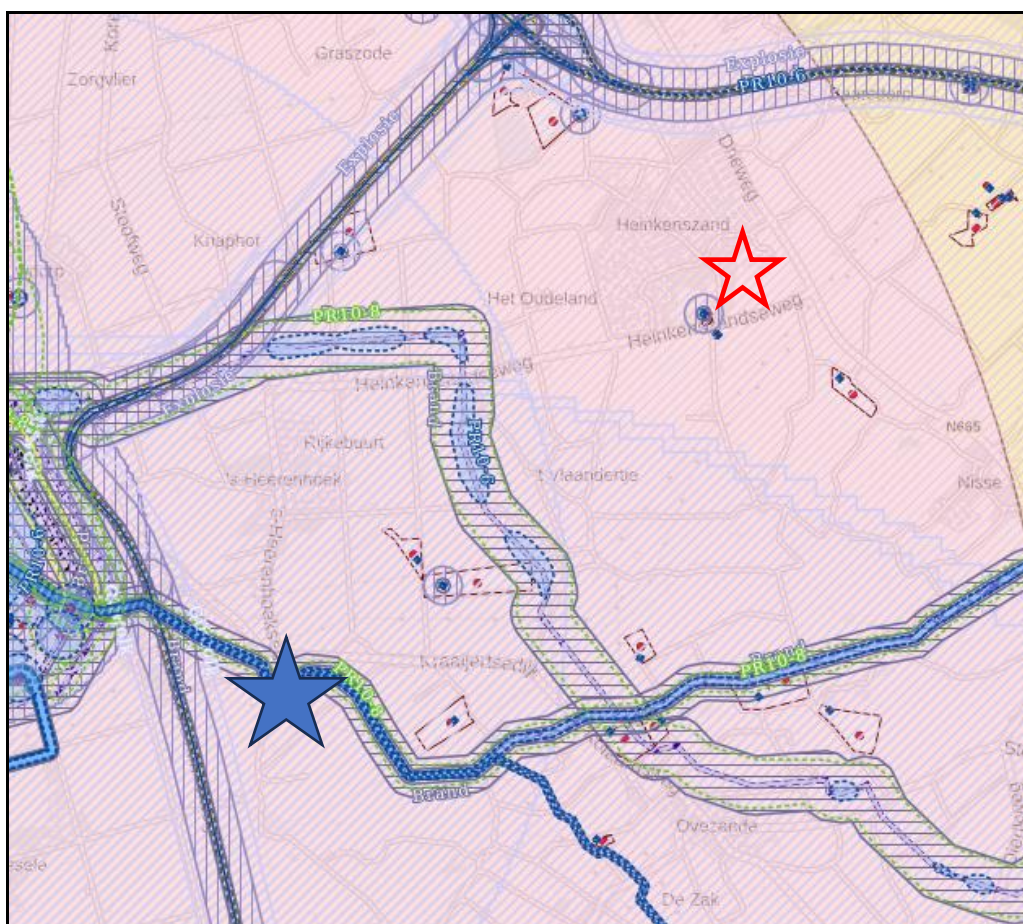
Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

1. Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
2. Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
3. Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
4. Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

## 4.12.2 ONDERZOEK

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in risicovolle activiteiten die van invloed kunnen zijn op het aspect omgevingsveiligheid. Wel worden er door de ontwikkeling nieuwe kwetsbare gebouwen toegevoegd en dient gekeken te worden of dit eventueel van invloed is op nabijgelegen risicovolle activiteiten.

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van een inrichting, buisleiding en transportroute met een omgevingsveiligheidsrisico. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van de beoogde woningbouwontwikkeling. Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied ook niet in het brand-, of explosie aandachtsgebied, maar wel in een gifwolkaandachtsgebied. Daarnaast ligt de locatie binnen de evacuatie-en schuilzone van de kerncentrale Borssele. Dit is te zien op de onderstaande uitsnede van de Atlas Leefomgeving.



Figuur 7: Rode ster geeft indicatief het plangebied en de ligging van de nieuwe woonwijk weer. Bron: Atlas Leefomgeving.

#### Kerncentrale Borssele:

Het plangebied is gelegen in de evacuatie/-ontruimings-, schuil- en jodiumprofylaxezone voor de kerncentrale Borssele. Naast evacuatie is één van de maatregelen om letsel te voorkomen bij een kernramp schuilen in een betonnen gebouw en het innemen van een jodiumtablet. Bij een ernstig ongeval met een kerncentrale kunnen radioactieve stoffen vrijkomen, waaronder radioactief jodium. De menselijke schildklier is daarvoor gevoelig, omdat die jodium opneemt en gebruikt voor het maken van schildklierhormonen. Voor kinderen tot 18 jaar, zwangere vrouwen en personen tot 40 jaar binnen een straal van 220 kilometer van de kerncentrale wordt door het tijdig innemen van jodiumtabletten de schildklier verzadigd en kan het radioactieve jodium niet meer worden opgenomen. De overheid geeft aan wanneer het innemen van een tablet nodig is.

### *Gifwolkaandachtsgebied*

Binnen een gifwolkaandachtsgebied zijn woningen wel toegestaan, mits het groepsrisico wordt afgewogen. Een berekening is niet vereist, maar er dient wel te worden ingegaan op de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de bestrijdbaarheid bij een ramp en de zelfredzaamheid van de bevolking.

### *Zelfredzaamheid*

Zelfredzaamheid van personen bij rampen en zware ongevallen heeft betrekking op de mogelijkheid van personen zichzelf en anderen in veiligheid te brengen. De mate van zelfredzaamheid van een persoon hangt af van zijn eigen fysieke en psychische mogelijkheden en daarnaast van de omgeving. Een goede ontsluiting, beperking van hoogbouw, de ligging van kwetsbare objecten ten opzichte van de bron en aanvullende maatregelen aan gebouwen kan eraan bijdragen dat de effecten van de ramp beperkt blijven. Het maatgevende scenario bij een eventuele ramp betreft het vrijkomen van een toxische gaswolk. Om het aantal slachtoffers bij een dergelijk scenario te minimaliseren, is het van belang dat aanwezige personen kunnen schuilen in bebouwing, waarvan ramen, deuren en ventilatie zijn gesloten/uitgeschakeld. Aangezien de beoogde ontwikkeling voorziet in woningbouw wordt op grond van het Bbl voldoende aandacht geschonken aan de luchtdichtheid. Elke wooneenheid beschikt daarnaast minimaal over ventilatieroosters die handmatig te sluiten zijn en er wordt mechanische ventilatie toegepast; in dat geval zal het een variant betreffen die met één druk op de knop uit te schakelen is (artikel 4.124 Bbl). Bij ongevallen met toxische stoffen is het van belang dat de alarmering snel verloopt en dat de bevolking snel wordt gewaarschuwd met het advies ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Daarbij is het tevens van belang dat de brandweer snel ter plaatse van het ongeval is om een inschatting te maken van de situatie.

### *Beheersbaarheid*

Bij een ongeval met toxische stoffen kunnen de hulpdiensten, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxisch scenario niet relevant. Daarnaast heeft de planontwikkeling geen negatieve invloed op de bereikbaarheid van de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron. Bij de concrete invulling van de openbare ruimte binnen het plangebied zal aansluiting worden gezocht bij de handleiding 'Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid' van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR.) Deze invulling wordt in overleg met de gemeentelijke brandweer/Veiligheidsregio Zeeland bepaald.

#### 4.12.3 CONCLUSIE

Vanuit het aspect omgevingsveiligheid zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen planontwikkeling. Het plan voldoet aan de kaders voor omgevingsveiligheid. Het plan is aan de Omgevingstafel, waar de Veiligheidsregio ook deel van uitmaakt, voorgelegd. De aandachtspunten alsmede adviezen van de Veiligheidsregio worden in de verdere uitwerking van het plangebied meegenomen.

## **4.13 Ontploffbare oorlogsresten**

Indien een nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van ontploffbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog. Ze leveren een gevaar op als ze verplaatst of aangeraakt worden. Op het moment dat in de nabijheid van deze ontploffbare oorlogsresten trillingen worden veroorzaakt of grondwerkzaamheden in de bodem worden uitgevoerd, kunnen deze alsnog afgaan. Onder grondwerkzaamheden worden verstaan activiteiten zoals grondverzet, graaf- en heiwerkzaamheden in de bodem.

Borsele heeft ervoor gekozen om de huidige werkwijze bij het omgaan van niet gesprongen explosieven voort te zetten. Dit betekent dat op voorhand, bijvoorbeeld bij geplande grondwerkzaamheden, geen vooronderzoek verplicht wordt gesteld.

#### 4.13.1 CONCLUSIE

Het aspect ontplofbare oorlogsresten vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. De werkzaamheden kunnen op reguliere wijze uitgevoerd worden. Indien tijdens de grondroerende werkzaamheden een explosief wordt aangetroffen, wordt geadviseerd het processchema 'Onverwacht aantreffen ontplofbare oorlogsresten' te hanteren.

### 4.14 M.e.r.-beoordeling

#### 4.14.1 WETTELIJK KADER

Uit bijlage V behorende bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit, kan worden afgeleid of sprake is van een project-m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht. Hierbij moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. In de kolommen 2 en 3 is per activiteit aangegeven of er een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure.

Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan getoetst moet worden, zijn opgenomen in artikel 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect. De eisen van beoordeling zijn gelijklopend aan de huidige eisen, welke in een aanmeldnotitie dienen te worden vervat (artikel 16.45 OW). Het bevoegd gezag dient vervolgens voor de terinzagelegging van het ontwerpplan een besluit te nemen of er een m.e.r. moet worden opgesteld.

#### 4.14.2 ONDERZOEK

Het bouwvoornemen valt onder de werking van artikel 16.34 Ow en 11.6 Omgevingsbesluit en betreft onderdeel J11 van Bijlage V:

*“Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen”.*

De planontwikkeling betreft het oprichten van in totaal 83 grondgebonden woningen met bijbehorende centrale ontsluiting.

Onder verwijzing naar haar uitspraken van 11 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:729, 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1253, en 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694, overweegt de Afdeling dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene (wijziging van de) stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

Onderhavig plangebied betreft de ontwikkeling en realisatie van een nieuwe woonwijk met in totaal circa 300 woningen ten zuidoosten van de kern van Heinkenszand. De woonwijk wordt gefaseerd ontwikkeld en gerealiseerd en is in de Zeeuwse Woondeal expliciet benoemd als gemeentelijk sleutelproject. Een sleutelproject betreft één van de ontwikkelingen die in de periode tot 2030 ontwikkeld kan worden. Het planologisch-juridische kader voor fase 1, wat het noordelijke deel van de nieuwe woonwijk beslaat, is reeds onherroepelijk en maakt de bouw van 94 woningen mogelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan vormt het planologisch-juridische kader voor fase 2a van de nieuwbouwwijk. Fase 2a bestaat uit de realisatie van maximaal 83 woningen en aanleg van de centrale ontsluiting op de Heinkenszandseweg. Fase 2a van de beoogde planontwikkeling is daarmee te categoriseren als een 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen', zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling van deze aard en omvang, als wijziging in de zin van het

Omgevingsbesluit wordt beschouwd. Derhalve is er een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd waarin is beoordeeld of de activiteit aanzienlijke milieugevolgen kan hebben (*Bijlage 9*). Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project, die zouden kunnen leiden tot aanzienlijke milieueffecten. De conclusie is dat aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-procedure is daarom niet nodig.

#### 4.14.3 CONCLUSIE

Voor onderhavig plan geldt geen plan-m.e.r.-plicht. Wel is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd, omdat het beoogde initiatief een stedelijk ontwikkelingsproject betreft. Hieruit is gebleken dat belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

### 4.15 Nutsvoorzieningen (kabels en leidingen)

Algemene rijksregels over kabels en leidingen staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Bij het toelaten van buisleidingen en hoogspanningsleidingen gaat het erom dat er een veilige omgeving rondom ondergrondse kabels en leidingen aanwezig is. Deze leidingen moeten opgenomen worden in het omgevingsplan. Voor andere ondergrondse kabels en leidingen kan de gemeente zelf bepalen of deze opgenomen worden in het omgevingsplan. Bijvoorbeeld leidingen die belangrijk zijn voor de energievoorziening, zoals de stadsverwarming.

Als maatregelen nodig zijn, dan moeten deze geborgd worden in de omgevingsvergunning of het omgevingsplan. Deze bouwregels zijn gericht op het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Daarnaast bepaalt een gemeente in haar omgevingsvisie welke ondergrondse leidingen of kabels relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. En of deze relevant zijn om op te nemen in het omgevingsplan.

#### 4.15.1 ONDERZOEK

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en (hoogspannings)leidingen aanwezig. Met eventueel aanwezige overige planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het plangebied hoeft geen rekening te worden gehouden. Voor deze leidingen zal nog wel een melding bij het kadaster worden gedaan. Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor de realisatie van het initiatief.

#### 4.15.2 CONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering vormt voor de onderhavige initiatief.

## Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

### 5.1 Algemeen

Deze wijziging van het omgevingsplan betreft een TAM-Omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. Het kan ook zijn dat de gemeente te weinig tijd rest om het planproces goed te beproeven. Of dat er nog onvolkomenheden zijn in de landelijke voorziening. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplannen wijzigen.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Regels voor functies en activiteiten;
- Algemene regels voor functies en activiteiten.

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. De bouw van woningen met bijbehorende voorzieningen is in strijd met het tijdelijke deel van het omgevingsplan, te weten het 'CHW 'Omgevingsplan Buitengebied Borsele 2018', waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden. 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 van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat 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.

#### 5.1.1 PREAMBULE

De regeling vangt aan met een preambule. Deze geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan als onderdeel van en in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moet worden. In de preambule wordt ook aangegeven welk hoofdstuk van het omgevingsplan het voorliggende TAM-omgevingsplan Woningbouw locatie Platepolder fase 2a Heinkenszand betreft.

### 5.2 Artikelsgewijze toelichting

De planregels van het omgevingsplan van rechtswege worden met dit wijzigingsbesluit gewijzigd. Beoogd is zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en

activiteiten uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Borsele. Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

De regels zijn onderverdeeld in:

- *Functieomschrijving*: omschrijving van de functies en activiteiten die zijn toegestaan;
- *Beoordelingsregels*: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- *Specifieke beoordelingsregels*: omschrijving waar het uiterlijk van de bouwwerken aan moet voldoen en van welke onderdelen van de regels af mag worden geweken;
- *Specifieke functieregels*: omschrijving van activiteiten die niet zijn toegestaan en van welke onderdelen van de regels af mag worden geweken.

### 5.2.1 INLEIDENDE REGELS

#### *Toepassingsbereik (artikel 1)*

Doordat een TAM-omgevingsplan er niet automatisch voor zorgt dat de oude regels op de locatie waarvoor het TAM-omgevingsplan komt te gelden, komen te vervallen, moet een toepassingsbereik-bepaling in het plan worden opgenomen. Het eerste lid van artikel 1 regelt dat de oude regels uit de bestemmingsplannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet meer van toepassing zijn op de locatie waarvoor dit TAM omgevingsplan is opgesteld.

In het tweede lid is geregeld dat de regels van de bruidsschat niet van toepassing zijn op de TAM-omgevingsplanlocatie als zij strijdig zijn met de regels van het TAM-omgevingsplan. De uitzondering van paragraaf 22.2.7.3 ziet op de regels over het Motivering wijzigingsbesluit vergunningvrij bouwen zoals die in artikel 22.36 van het omgevingsplan zijn opgenomen. Deze blijven dus wel in stand.

In het derde lid is het geometrische toepassingsbereik van het TAM-omgevingsplan bepaald. Dit hangt samen met het geven van een juridische status aan het plangebied. Met het artikel is bepaald op welk gebied het TAM-IMRO-plan ziet. De regels in het TAM-omgevingsplan gelden dus alleen in dit gebied en niet daarbuiten.

#### *Begripsbepalingen (artikel 2)*

Voor de begripsbepalingen wordt in artikel 2 zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande begrippen en worden de relevante begrippen beschreven, zodat voor iedereen duidelijk is wat hiermee bedoeld wordt. Hierbij is relevant dat wettelijke begrippen, zoals vastgelegd in de Omgevingswet en onderliggende wetgeving, niet hoeven opgenomen te worden in het omgevingsplan. Deze zijn van toepassing, tenzij in artikel 2 daarvan wordt afgeweken. De opgenomen begripsbepalingen gelden aanvullend voor dit specifieke plan.

#### *Meet- en rekenbepalingen (artikel 3)*

In artikel 3 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen en de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van deze wijziging gegeven en wordt de rechtszekerheid op de locatie vergroot.

#### *Aanvraagvereisten (artikel 4)*

In paragraaf 22.5.2 van het Omgevingsplan (de bruidsschat) zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan (o.a. binnenplanse afwijkingen uit bestemmingsplannen). Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch van toepassing op vergunningplichten voor omgevingsplanactiviteiten die in een TAM-omgevingsplan worden opgenomen. Het TAM-omgevingsplan is immers onderdeel van het nieuwe deel. Door de in artikel 4 opgenomen regeling worden de relevante aanvraagvereisten uit de paragraaf van de bruidsschat van overeenkomstige toepassing verklaard op vergunningaanvragen op de locatie van het TAM-omgevingsplan.

#### *Doelen, oogmerk, specifieke zorgplicht (artikelen 5, 6 en 7)*

De locatie moet nog ontwikkeld worden. De regels van het Omgevingsplan moeten daarvoor voldoende sturing en rechtszekerheid geven. Zowel de gemeente als toekomstige bewoners en de directe

omgeving daarvan, wensen enig zicht te hebben op wat er concreet binnen de locaties kan worden gerealiseerd. Daartoe zijn in de artikelen 5 en 6 de doelen en het oogmerk voor onderhavige ontwikkeling nader uitgeschreven. Meer concreet: de regels zijn erop gericht om op de locaties de vereiste kwaliteit te bereiken, zoals beschreven in het Beeldkwaliteitsplan 'Platepolder Heinkenszand'. De beleidsregels over beeldkwaliteit vormen samen met het TAM-omgevingsplan; het toetsingskader voor de vergunningaanvragen. Verder is in artikel 7 een specifieke zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht betekent dat van de initiatiefnemer wordt verwacht dat hij zich inspant om zelf te beoordelen of zijn handelen nadelige gevolgen heeft en hoe hij de gevolgen redelijkerwijs kan voorkomen of beperken. Bij het bepalen of aan de specifieke zorgplicht is voldaan, kan betekenis aan de doelstellingen en het oogmerk van het TAM-omgevingsplan worden toegekend.

## 5.2.2 REGELS OVER FUNCTIES EN ACTIVITEITEN

### *Algemeen*

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Voor onderhavig TAM-omgevingsplan is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit de nieuwste delen van het tijdelijk deel omgevingsplan Borsele. Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

### *Groen (artikel 8)*

Het openbaar groen wordt in dit artikel gereguleerd. Het realiseren van parkeerplaatsen is alleen toegestaan daar waar hiervoor een aanduiding 'parkeerterrein' op de verbeelding is opgenomen. Binnen de functie 'Groen' mogen gebouwen en overige bouwwerken worden opgericht. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m<sup>2</sup> bedragen.

### *Verkeer (artikel 9)*

De gronden met de functie 'Verkeer' zijn bestemd voor verhardingen, wegen, voet- en fietspaden, rabatten, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut. Er mogen alleen kleine gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de verkeersbestemming.

### *Wonen – 2 (artikel 10)*

De gronden met de functie 'Wonen-2' zijn bedoeld voor de huisvesting van personen en voor tuinen, erven, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de functie. Binnen deze functie wordt een onderscheid gemaakt tussen de volgende gebouwen: hoofdgebouwen (woningen), bijbehorende bouwwerken. Er wordt door middel van (specifieke) bouwaanduidingen onderscheid gemaakt in verschillende bebouwingstypen: aaneengebouwd, twee-aaneengebouwd en vrijstaand.

Verder geldt in hoofdlijnen het volgende:

- Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.
- Per bouwaanduiding is bepaald welke typologie waar gebouwd mag worden.
- De goot- en bouwhoogte zijn met een aanduiding op de verbeelding vastgelegd.
- Afwijken van de gebruiksregels is onder voorwaarden mogelijk voor onder andere de uitoefening van detailhandel, beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten en logies met ontbijt in of bij een woning.

### 5.2.3 ALGEMENE REGELS OVER FUNCTIES EN ACTIVITEITEN

#### *Toepassingsbereik (artikel 11)*

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op alle locaties in aanvulling van hoofdstuk 2.

#### *Anti-dubbeltelbepaling (artikel 12)*

Deze regel is opgenomen om ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen.

#### *Parkeeractiviteiten (artikel 13)*

In dit artikel wordt het parkeren gereguleerd. In dit artikel is een regeling opgenomen die bij bouwen, gebruik, verlenen en/of afwijken van een omgevingsvergunning voor bouwen altijd voldaan dient te worden aan de genoemde parkeernormen. Indien niet voldaan wordt aan de parkeernormen is het gebruik strijdig met het TAM-omgevingsplan.

#### *Algemene bouwregels bouwactiviteiten (artikel 14)*

In dit artikel is het maximum aantal toegestane woningen binnen de functie 'Wonen – 2' bepaald. Daarnaast is in dit artikel geregeld dat het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen aan plaatsing van gebouwen, de dakhelling van hellende dakvlakken en de plaatsing en vormgeving van overige bouwwerken.

#### *Algemene functieregels gebruiksactiviteiten (artikel 15)*

In dit artikel is een algemene verbodsbepaling opgenomen. In het omgevingsplan geldt dat als er geen regels voor een activiteit zijn opgenomen, deze activiteit zonder meer mag worden uitgevoerd en er geen beperkingen voor die activiteit op grond van het omgevingsplan gelden. Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het TAM-omgevingsplan moet nadrukkelijk vergunningplichtig worden gemaakt of worden verboden. In dit geval is gekozen om in artikel 15 een algemeen gebruiksverbod op te nemen. In artikel 10.6 staat benoemd wat er in ieder geval onder ander gebruik wordt begrepen. Dit 'ander gebruik' is verboden.

#### *Algemene afwijkingsregels bouwactiviteiten (artikel 16)*

In deze regels worden de algemene afwijkingsregels beschreven.

## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie is een belangrijk onderdeel van de Omgevingswet. Op grond van artikel 10.2, lid 2 van het Omgevingsbesluit moet in het kader van het omgevingsplan worden aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat er met de resultaten is gedaan.

#### 6.1.1 PARTICIPATIE

##### *Participatie inwoners kern Heinkenszand*

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 op verschillende momenten overleg is gepleegd met omwonenden, geïnteresseerden en andere betrokkenen. Tijdens dit traject zijn 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. 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 ([www.borsele.nl/platepolder](http://www.borsele.nl/platepolder)).

Het voorliggende TAM-omgevingsplan wordt gezien als de juridisering van het stedenbouwkundig plan voor wat betreft fase 2a. Het betreft het vastleggen van regels voor een gedeelte van het stedenbouwkundige ontwikkeling welke middels een uitvoerig participatietraject tot stand is gekomen. Deze vervolgfase is medio oktober 2025 aangekondigd op de gemeentelijke website. Daarnaast is er op 5 november 2025 een kennisgeving over de voorgenomen wijziging omgevingsplan gemeente Borsele voor woonwijk Platepolder fase 2a Heinkenszand geplaatst in het Gemeenteblad op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl). Deze vervolgfase is vervolgens meer uitgebreid gecommuniceerd in een in december 2025 verschenen nieuwsbrief. Daarbij is aangegeven wat tot op heden toe is gedaan en is de terinzagelegging van het TAM-omgevingsplan aangekondigd. De nieuwsbrief is verzonden aan de direct aan de woonwijk Platepolder grenzende omwonenden, de bewoners van Platepolder fase 1 en aan alle belangstellenden die bij de gemeente ingeschreven staan voor bouwgrond in Platepolder. Daarnaast is de nieuwsbrief met bijbehorend stedenbouwkundig plan voor fase 2a beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website ([www.borsele.nl/platepolder](http://www.borsele.nl/platepolder)).

#### 6.1.2 CONCLUSIE

Inwoners, omwonenden en belangstellenden zijn reeds in een vroegtijdig stadium uitgenodigd om input te leveren aan de invulling van de woonwijk Platepolder. Ook nu zijn zij weer geïnformeerd over fase 2.

#### 6.1.3 OVERLEG BESTUURSORGANEN

Om in een vroegtijdig stadium ruimtelijke plannen 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 de locatie hierop geagendeerd. Hiermee hebben andere bestuursorganen en instanties de gelegenheid gekregen om hun visie op c.q. aandachtspunten voor het plan kenbaar te maken. Een kort verslag van het overleg is opgenomen als Bijlage 10 (Verslag Omgevingstafel d.d. 4-11-2025) bij deze toelichting.

#### 6.1.4 ZIENSWIJZEN

Een ontwerp van voorliggend TAM-omgevingsplan wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd en tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld. Dit wordt vooraf door middel van een publicatie in het Gemeentebled bekend gemaakt. Gedurende de termijn van tervisielegging kan een ieder zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze op het plan bij de gemeenteraad naar voren brengen. De gemeenteraad betreft de inhoud hiervan bij zijn besluitvorming.

## 6.2 Economische uitvoerbaarheid

### 6.2.1 KOSTENVERHAAL

Het kostenverhaal wordt geregeld in afdeling 13.6 en 13.7 van de Omgevingswet en afdeling 8.4 van het Omgevingsbesluit. Het bestuursorgaan is op grond van artikel 13.11 Omgevingswet verplicht om op degene die bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen bouwactiviteiten of activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie verricht, de kosten te verhalen die het vanwege bij die maatregel aangewezen kostensoorten maakt, voor zover:

- a. de kostensoorten toerekenbaar zijn aan het kostenverhaalsgebied; en
- b. de kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft.

De aangewezen bouwplannen zijn opgenomen in artikel 8.13 Omgevingsbesluit. In artikel 13.13 is bepaald dat gemeenten een overeenkomst over het kostenverhaal kunnen aangaan. Paragraaf 13.6.3, waarin het publiekrechtelijk kostenverhaal is geregeld, is niet van toepassing voor zover het verhalen van kosten als bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, is verzekerd vanwege een overeenkomst als bedoeld in het eerste lid.

### 6.2.2 NADEELCOMPENSATIE

Alle gronden waarvoor onderhavig TAM-omgevingsplan wordt vastgesteld en op basis waarvan het bouwplan mogelijk is, zijn in eigendom zijn van de gemeente. Ook de fasering en inrichting bepaalt de gemeente zelf. Voor de kosten die hiermee gemoeid zijn, bestaat financiële dekking voor de gemeente.

### 6.2.3 CONCLUSIE

Realisatie van het plan valt binnen de financiële mogelijkheden van de gemeente Borsele. Overeenkomstig is onderhavige ontwikkeling daarmee financieel uitvoerbaar gebleken.

## **Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies**

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Dit staat in artikel 4.2, lid 1 van de Omgevingswet. Bij het opstellen van (een wijziging van) het omgevingsplan moeten ook de instructies en instructieregels van het Rijk en de provincie in acht worden genomen.

In de voorgaande hoofdstukken is de beoogde ontwikkeling getoetst aan het geldend beleid en relevante regelgeving. Hieruit blijkt dat de beoogde woningbouwontwikkeling bijdraagt aan beleidsdoelen, niet leidt tot onacceptabele effecten op de omgeving en aan de nieuwe bewoners een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.