

13 november 2018



**ROTHUIZEN**



**Dorpsvisie  
Nieuwdorp**

---

## Dorpsvisie Nieuwdorp

13 november 2018  
BS1114

In opdracht van:  
Gemeente Borsele



### Disclaimer

Alle in deze rapportage opgenomen afbeeldingen hebben een louter illustratief karakter ter ondersteuning van de tekst en kunnen niet worden beschouwd als ontwerp of weergave van de (mogelijke) eindsituatie.

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Terugblik: Projectinventarisatie	5
1.3 Totstandkoming Dorpsvisie	5
1.4 Leeswijzer	5
<b>2. Opgave</b>	<b>7</b>
2.1 Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld	7
2.2 Opgave	7
<b>3. Toekomstbeeld</b>	<b>11</b>
3.1 Sociaal domein	11
3.2 Woonomgeving en landschap	11
3.3 Verkeer en verkeersveiligheid	11
3.4 Economie	13
3.5 Duurzaamheid	13
3.6 Toerisme en recreatie	13
3.7 Communicatie en imago	13
<b>4. Leefbaarheidsagenda</b>	<b>15</b>
4.1 Sociaal domein	15
4.2 Woonomgeving en landschap	27
4.3 Verkeer en verkeersveiligheid	33
4.4 Economie	37
4.5 Duurzaamheid	37
4.6 Toerisme en recreatie	41
4.7 Communicatie en imago	45
<b>5. Uitvoeringskalender</b>	<b>47</b>



*luchtfoto van Nieuworp en omgeving*

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Borsele heeft ervoor gekozen om middels een integrale masterplan-aanpak te komen tot een toekomstplan voor Nieuwdorp. De dorpsvisie Nieuwdorp is een pilot voor een nieuwe manier van samenwerken tussen dorpsbewoners, maatschappelijke organisaties, overheid en bedrijfsleven. Met deze integrale dorpsvisie 'nieuwe stijl' wordt inhoud gegeven aan de gedachte dat bewoners meer regie krijgen over de manier waarop hun dagelijkse leefomgeving kan en zal worden ingericht, rekening houdend met alle relevante (ruimtelijke en fysieke) aspecten.

Met behulp van deze integrale aanpak wil de gemeente de structuur van de sociaal-maatschappelijke voorzieningen in het dorp herijken en waar mogelijk vernieuwen. De aanleiding hiervoor ligt in het besluit om de schoolvoorziening en het dorpshuis ook voor langere termijn voor het dorp te behouden en deze van een duurzame huisvesting te voorzien. Daarnaast spelen er in en rond het dorp verschillende andere ontwikkelingen. Bovendien komen er diverse doelstellingen op het vlak van duurzaamheid, klimaat en energie op Nieuwdorp af.

## 1.2 Terugblik: Projectinventarisatie

Voor de voorbereiding en uitvoering van het project 'Masterplan Nieuwdorp' is een projectorganisatie opgezet, bestaande uit een stuurgroep, projectgroep en klankbordgroep. De organisatie, taken en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd in het projectplan 'Nieuwdorp in de steigers'.

In september 2017 is de projectgroep gestart met het inventariseren van wensen, knelpunten, ontwikkelingen en overige relevante aandachtspunten. Om inwoners, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven de kans te geven een actieve bijdrage te leveren aan de totstandkoming van de dorpsvisie Nieuwdorp, zijn diverse workshops en bijeenkomsten georganiseerd en is een groot aantal individuele gesprekken met stakeholders gevoerd.

Dit traject en de uitkomsten hiervan zijn vastgelegd in de 'Projectinventarisatie Dorpsvisie Nieuwdorp' (26 januari 2018). Deze is achtereenvolgens besproken met de projectgroep, stuurgroep en klankbordgroep en op 8 maart 2018 gepresenteerd aan de gemeenteraad. De Projectinventarisatie is door alle betrokkenen positief ontvangen, en is de basis voor de nu voorliggende dorpsvisie.

## 1.3 Totstandkoming Dorpsvisie

Het interactieve proces om te komen tot een visie voor de toekomst van Nieuwdorp heeft sinds het gereedkomen van de Projectinventarisatie allerm minst stilgelegen. Voor en achter de schermen is er door de leden van de projectgroep hard gewerkt om meer inzicht te krijgen in alle geïnventariseerde ontwikkelingen, knelpunten en wensen. Daarnaast heeft er:

- op 7 maart een workshop plaatsgevonden met (een deel van) de projectgroep om de kaders en uitgangspunten voor een verdere financiële doorrekening van de dorpsvisie mogelijk te maken. De nadruk heeft hierbij gelegen op de opties voor school, dorps huis en sport-/gymzaal en de openbare ruimte;
- op 16 april in de Bethelkerk een workshop plaatsgevonden voor de projectgroep, aangevuld met enkele beleidsambtenaren van aanpalende beleidsvelden relevant voor het Masterplan. De uitkomsten van de Projectinventarisatie zijn tijdens deze workshop tegen het licht gehouden en voorzien van aanvullende informatie en ideeën. In 3 groepen is gewerkt aan de opties voor het sociaal-maatschappelijke programma (school, dorps huis en sport-/gymzaal). De workshop heeft tot enkele interessante nieuwe inzichten geleid, bijvoorbeeld ten aanzien van de ontsluiting en de mogelijke locatie van de sport-/gymzaal;
- in het kader van het Groenstructuurplan op 11 juli in het dorps huis een bijeenkomst plaatsgevonden voor inwoners van Nieuwdorp. In 3 groepen is het groenstructuurplan besproken en werden inwoners in de gelegenheid gesteld om aanvullende ideeën aan te dragen, welke later in het Groenstructuurplan zijn verwerkt.

Daarnaast is er een vervolg gegeven aan individuele consultaties met stakeholders, voor zover uitkomsten van bijeenkomsten en onderzoek hier aanleiding toe gaf.

## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 blikken we terug op een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden die in de Projectinventarisatie zijn benoemd. Zo wordt hier het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en de opgaven voor de toekomst besproken. Hoofdstuk 3 geeft in 7 intenties aan wat het toekomstige ambitieniveau is voor Nieuwdorp. In hoofdstuk 4 worden alle geïnventariseerde onderdelen nader besproken, gerangschikt onder de 7 intenties. Het laatste hoofdstuk (5) blikkt vooruit op de verdere uitwerking van de onderdelen in inhoudelijke, planningstechnische en financiële zin.



duurzaam ruimtelijk structuurbeeld Nieuwdorp en omgeving (bron: Rothuizen)



*polderlandschap*



*Sloegebied*



*zicht op Nieuwduin*

### 2.1 Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld

Het historische bebouwingspatroon van Nieuwduin bestaat uit de dorpsring (Ring + Citadel), enkele dijken (Lewedijk + Coudorp) en twee bebouwingslinten (Hertenweg + Havenweg). Dit patroon is in de huidige dorpsstructuur nog goed te herkennen. Drie markante kerkgebouwen maken onderdeel uit van deze oude structuur. Vanaf de jaren '60 van de twintigste eeuw werd Nieuwduin aan de zuidzijde planmatig uitgebreid, inclusief aanleg van de sportvelden. Recent is begonnen met de uitbreiding van het dorp in noordoostelijke richting, het plan Lancaster.

Sinds de jaren '70 van vorige eeuw is gestart met de ontwikkeling van het Sloegebied, op zeer korte afstand van het dorp. Eén van de toegangen tot dit haven- en industriegebied bevindt zich ter hoogte van Nieuwduin. In die tijd zijn tevens de Sloeweg en Bernhardweg-West aangelegd. Later is hier de Westerscheldetunnelweg op aangesloten. Recent is het aantal rijstroken van de Sloeweg en Westerscheldetunnelweg verdubbeld, en wordt het kruispunt van beide wegen ter hoogte van Nieuwduin aangepast.

Hoewel een deel van het landschap aanzienlijk is veranderd door de aanleg van het Sloegebied en haar infrastructuur, is de polderstructuur bestaande uit dijken en agrarische gronden nog goed herkenbaar. Zo loopt het tracé van de Lewedijk-Coudorp dwars door het dorp en scheidt de dorpsring van de rest van het dorp. Deze dijk(restanten) zijn nog goed waarneembaar en vormen een belangrijk onderdeel van de groenstructuur. Een aantal bomen is monumentaal en wordt beschermd. Op korte afstand van het dorp is ook nog een restant van de Sloekreek te vinden.

### 2.2 Opgave

#### 2.2.1 Sociaal maatschappelijke opgave

Anno 2018 leven we in een zeer dynamische tijd. Na jaren van crisis is de Europese economie weer groeiende. Na een periode van krimp en stabilisatie zijn bedrijven weer aan het investeren. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van technologie en communicatie leiden tot nieuw denken en handelen in het gebruik ervan. Belangrijke grote vraagstukken als klimaatverandering en energietransitie dwingen tot (inter)nationaal handelen. Tegelijk vertalen de directe gevolgen zich vaak tot lokale vraagstukken. De gevolgen van zulke grote ontwikkelingen zijn dan ook niet abstract, maar raken in directe zin de toekomst en het handelen van inwoners en bedrijven van Nieuwduin.



duurzaam ruimtelijk structuurbeeld Nieuwdorp (bron: Rothuizen)



Maatregelen om de gevolgen van klimaatverandering in goede banen te leiden, de vraag over de betekenis van lokale identiteit, de vergrijzing van de bevolking, het verhogen van de pensioengerechtigde leeftijd, het tot hoge leeftijd zelfstandig in eigen woning blijven wonen, het belang van lokale mantelzorg, een veranderende rol van het dagelijks onderwijs, het anders omgaan met religie, .... Het is slechts een aantal voorbeelden van een veranderende maatschappij waar lokaal antwoorden op geformuleerd moeten worden om over 25 jaar in Nieuwdorp nog over een prettig woon- en leefklimaat te beschikken.

Lokale gemeenschapszin, zelfwerkzaamheid en zelfredzaamheid zijn hiervoor cruciaal. Om de leefbaarheid in het dorp te behouden en te versterken wil de gemeente Borsele in Nieuwdorp de komende jaren met name investeren in:

- Het realiseren van voorzieningen om lokaal onderwijs en sport zo lang mogelijk te waarborgen;
- Het aanbieden van een ontmoetingsplek voor sociale, culturele en educatieve activiteiten;
- Een openbare ruimte die de aanwezige lokale kwaliteiten tot haar recht doet komen;
- Faciliteiten en activiteiten die leiden tot versterkte zelfredzaamheid en gemeenschapszin;
- Activiteiten die helpen het dorp geleidelijk energieneutraal te maken, en zich aan te passen aan het veranderende klimaat.

Samen met de inwoners en bedrijven van Nieuwdorp streeft de gemeente naar passende oplossingen voor nieuwe vraagstukken, om hiermee de kwaliteit van leven in Nieuwdorp ook over langere tijd te waarborgen.

### 2.2.2 Economische opgave

De recente fusie van de havens van Zeeland en Gent vergroot de (internationale) aantrekkingskracht van een deel van Zeeland voor bedrijvigheid. De geplande energietransitie, waarin Nederland stapsgewijs onafhankelijk wordt van fossiele brandstoffen, leidt tot de bouw van windenergieparken voor de Nederlandse kust en de aanleg van een zonne-energiecentrale aan de rand van het haven- en industrieterrein. Het zijn twee voorbeelden hoe een door internationale ontwikkelingen gestuurde economische ontwikkeling zorgt voor lokale kansen voor gevestigde en nieuwe bedrijven.

Naast een aantal voor de werkgelegenheid belangrijke agrarische (handels) bedrijven, kenmerkt de lokale Nieuwdorpse economie zich door aanwezigheid

van verschillende middelgrote en kleine bedrijven op het gebied van installatietechniek en onderhoud. Het verduurzamen van de bestaande en toekomstige totale gebouwvoorraad creëert directe kansen voor deze bedrijven op het gebied van geowarmtetechniek, isolatietechniek, installatietechniek en bouw.

De aanwezigheid van lokale bedrijven is essentieel voor de leefbaarheid van een dorp. Ze zorgen niet alleen voor werkgelegenheid, maar zijn ook belangrijke dragers van lokale identiteit en actieve actoren voor sociale cohesie binnen de lokale gemeenschap. Interessante banen voor jonge mensen leidt ertoe dat deze hun toekomst met het dorp verbinden.

Om het vestigings- en ondernemingsklimaat voor lokale bedrijvigheid te faciliteren spant de gemeente Borsele zich in om de lokaal beïnvloedbare factoren te optimaliseren. Goede bereikbaarheid, een aantrekkelijke leefomgeving, laagdrempelige communicatie met de lokale overheid en het stimuleren van samenwerking tussen gemeente, onderwijs en (mkb) bedrijven in lokale en regionale (onderzoeks)projecten zijn voorbeelden, die in het kader van deze dorpsvisie specifieke aandacht hebben.

### 2.2.3 Ruimtelijke opgave

Het gebruikmaken van de potentie die veranderingen (klimaat, energie) en een 'groeiend' internationaal havengebied biedt om het 'vergrijzend Nieuwdorp' nieuwe impulsen te geven, vereist een bijzondere inspanning. Met behulp van investeringen in de aanpassing en de kwaliteit van de openbare ruimte en de faciliteiten voor onderwijs, sport en cultuur wil de gemeente Borsele hier samen met de inwoners en bedrijven van Nieuwdorp vorm en inhoud aan geven. Meer dan in het verleden is zo'n geïntegreerde sociale, economische en ruimtelijke aanpak noodzakelijk. De omvang en betekenis van de nieuwe vraagstukken (klimaatadaptatie, energietransitie, vergrijzing) zijn groot en vragen om een efficiënte inzet van beschikbare middelen. Ter beschikking zijnde en komende technologische innovaties en werkmethoden dagen uit om ingezet te worden. Dit is alleen mogelijk als alle betrokkenen het eens zijn over de koers die gevaren moet worden. De gemeente Borsele stelt zich ten doel het Masterplan voor Nieuwdorp zo optimaal mogelijk in te zetten als platform voor communicatie, en wil ruimte geven aan experimenten op het gebied van nieuwe vraagstukken. Om de identiteit van het dorp te beschermen zullen de waardevolle ruimtelijke structuren zoals aangeduid in het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld hierbij altijd een toetsende basis voor ontwikkelingen en veranderingen blijven.



toekomstbeeld (bron: Rothuizen)

In de Projectinventarisatie is alle bij de stakeholders opgehaalde informatie samengebracht, geïnterpreteerd en uitgewerkt in een ruimtelijk actieprogramma. Dit vormt feitelijk de eerste contouren van een toekomstbeeld voor Nieuwdorp. Dit toekomstbeeld is erop gericht de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het dorp te vergroten. Toekomstbestendigheid is hierin een belangrijk item.

Het in dit hoofdstuk geformuleerde toekomstbeeld beschrijft de gezamenlijke ambities van inwoners, organisaties, bedrijven en de gemeente. Deze ambities zijn samen te vatten in zeven intenties:

### **3.1 Sociaal domein: zet in op behoud en versterking van het sociaal-maatschappelijke en culturele voorzieningenniveau**

Nieuwdorp beschikt momenteel over een basisschool, twee kerkgemeenschappen, een sportvereniging, een dorps huis, een peutergroep en voorzieningen voor ouderen. Het kunnen beschikken over (basis) voorzieningen die deze sociaal-maatschappelijke en culturele activiteiten ondersteunen, wordt gezien als een noodzakelijke randvoorwaarde voor de leefbaarheid van de kern, temeer daar deze voorzieningen een positieve invloed hebben op het vestigingsklimaat voor nieuwe inwoners. Gemeente, inwoners, organisaties en ondernemers streven dan ook naar het behouden en waar mogelijk het versterken of uitbreiden van het huidige sociaal-maatschappelijke en culturele aanbod.

### **3.2 Woonomgeving en landschap: versterk de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten en zorg voor een aantrekkelijke woonomgeving**

De ontstaansgeschiedenis van het landschap met kreken, polders en dijken vormt de ruimtelijke identiteit van Nieuwdorp en haar omgeving. Het heeft het ontstaan en de ontwikkeling van het dorp bepaald. Op enkele punten zijn waardevolle historische structuren echter aangetast. In Nieuwdorp wordt ingezet op behoud en versterking van de nog resterende structuren, en mede hiermee een aantrekkelijk woon-, werk- en leefkwaliteit te scheppen. Door gebruik te maken van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten kan een aantrekkelijke openbare ruimte en een gevarieerd woonmilieu worden geboden. Nieuwe doelstellingen op het vlak van duurzaamheid en toekomstbestendigheid (klimaat, energie en biodiversiteit) spelen hierbij een belangrijke aanjagende rol.

### **3.3 Verkeer en verkeersveiligheid: zet in op een optimale bereikbaarheid en zorg voor een veilige verkeerssituatie voor alle weggebruikers**

Door de ligging nabij de kruising van de Sloeweg, Bernhardweg-West en de Westerscheldetunnelweg is Nieuwdorp direct aangesloten op het (boven) regionale wegennet. Bovendien heeft het dorp een directe toegang tot het haven- en bedrijventerrein Sloegebied. Deze goede bereikbaarheid is voor inwoners en bedrijven van grote waarde. De huidige structuur en inrichting van de infrastructuur zorgt in het dorp echter ook voor knelpunten op het gebied van landbouwverkeer, doorgaand verkeer en het overschrijden van de maximum snelheid. Een verkeersveilig dorp en het weren van ongewenste verkeersstromen dragen bij aan de leefbaarheid van Nieuwdorp. Behoud van de goede bereikbaarheid is daarbij uitgangspunt.



toekomstbeeld met de 3 mogelijke locaties voor school, dorps huis en gymzaal (bron: Rothuizen)

### **3.4 Economie: zet in op behoud van bedrijvigheid en maak gebruik van de kansen die maatschappelijke veranderingen bieden**

De aanwezigheid van lokale bedrijven is essentieel voor de leefbaarheid van een dorp. Nieuwdorp beschikt over een klein aantal grotere bedrijven en een groot aantal bedrijven van bescheiden omvang. In de directe omgeving, in het Sloegebied, zijn daarnaast tal van internationaal georiënteerde grote bedrijven gevestigd. Tezamen vormen deze bedrijven een interessant netwerk. Bedrijven zorgen niet alleen voor werkgelegenheid, maar zijn ook belangrijke dragers van lokale identiteit en sociale cohesie. Behoud van (lokale) bedrijvigheid is dan ook belangrijk voor de aantrekkelijkheid en daarmee de toekomst van het dorp. Andersom dragen een aantrekkelijke leefomgeving voor werknemers en een goede bereikbaarheid bij aan een goed vestigingsklimaat voor bedrijven. Het leggen van verbindingen tussen bedrijven en inwoners is dan ook een belangrijke intentie voor de toekomst.

### **3.5 Duurzaamheid: zet in op een transitie naar duurzame energiebronnen en een klimaatbestendige omgeving**

Duurzaamheid in de breedste zin des woords is inmiddels een niet meer weg te denken thema in het beleid van de gemeente Borsele. Het klimaat verandert en dat is van invloed op ons dagelijks leven en onze leefomgeving. Dit zal tot ingrepen moeten leiden. De klimaatverandering wordt (mede) bepaald door menselijk handelen. Dit effect kan worden tegengegaan door enerzijds onze energievraag te beperken en anderzijds te zorgen voor andere, duurzame energiebronnen. Om deze energietransitie mogelijk te maken, zullen we om moeten schakelen naar een meer circulaire economie, waarin we tot een duurzaam (her)gebruik van materialen en bronnen komen. Nieuwdorp zet in op een transitie naar het gebruik van duurzame energiebronnen en een klimaatbestendige omgeving. In het dorp is ruimte voor experimenten op het gebied van duurzaamheid, waarbij een belangrijke rol is weggelegd voor het (lokale) bedrijfsleven, inwoners, organisaties en onderwijs- en kennisinstellingen.

### **3.6 Toerisme en recreatie: zorg voor een gevarieerd aanbod aan toeristische en recreatieve voorzieningen**

Nieuwdorp beschikt al over een museum met (inter)nationale aantrekkingskracht, een regionaal bekende speeltuin en een divers sportaanbod. Een gevarieerd aanbod aan toeristische en recreatieve voorzieningen draagt bij aan een aantrekkelijke leefomgeving. Behoud en het beter benutten en waar mogelijk verder versterken van dit aanbod is dan ook één van de gezamenlijk gedragen speerpunten voor de ontwikkeling van het dorp.

### **3.7 Communicatie en imago: werk aan een positief imago en benut het initiatief van bewoners, bedrijven en organisaties**

Bij veel inwoners leeft de gedachte dat het imago van het dorp overschaduwd wordt door een aantal grotere en kleinere negatieve incidenten die zich in het verleden in het nabij gelegen haven- en industrieterrein hebben afgespeeld. De aantrekkelijke kanten van het dorp lijken hiermee naar de achtergrond gedrongen te zijn. Inwoners, bedrijven, gemeente en maatschappelijke instellingen steken de handen in één om dit beeld te keren. Door Nieuwdorp op een positieve manier in de media te brengen en alle positieve kanten en ontwikkelingen van het dorp naar voren te brengen, wordt gebouwd aan een nieuw, positief imago voor het dorp.



leefbaarheidsagenda op de kaart (bron: Rothuizen)

Tijdens het inventarisatieproces zijn 20 locatiegebonden en algemene aandachtspunten naar voren gekomen, die in het kader van het Masterplan Nieuwdorp nadere uitwerking en toetsing behoeven. Na het tot stand komen van de Projectinventarisatie is er een aantal onderwerpen aan toegevoegd. Al deze onderdelen zijn te scharen onder één van de intenties zoals verwoord in het in hoofdstuk 3 geformuleerde toekomstbeeld. Vaak heeft een onderwerp bovendien raakvlakken met een van de andere intenties. In de volgende paragrafen worden de ambities en plannen voor ieder onderdeel stuk voor stuk besproken.

### 4.1 Sociaal domein

#### 4.1.1 School, dorps huis, sport-/gymzaal en kinderopvang (1)

Startpunt voor het opstellen van een masterplan / dorpsvisie voor Nieuwdorp is de opdracht om de school, het dorps huis, een sport-/gymzaal en de kinderopvang te voorzien van een toekomstbestendige huisvesting. Dit is nog steeds een centrale opgave in de dorpsvisie, maar méér dan bij aanvang was voorzien wordt deze nu gezien in samenhang met diverse andere ontwikkelingen en mogelijkheden. Gedurende het inventarisatieproces zijn er 3 mogelijke locaties voor een (gecombineerde) huisvesting school, dorps huis sport-/gymzaal en kinderopvang naar voren gekomen:

- de locatie Hertenweg (locatie van het huidige dorps huis);
- de locatie centrum (locatie van de huidige school en kerk);
- de locatie sportvelden.

Daarnaast is er een aantal combinaties denkbaar en behoort zowel renovatie van bestaande gebouwen als nieuwbouw tot de mogelijkheden. Een en ander leidt tot 8 verschillende modellen, die hierna nader worden besproken en gewogen.

#### Sociaal domein

1. School, dorps huis, sport-/gymzaal en kinderopvang
2. Herbestemming Bethelkerk
3. Beheersstichting dorps huis (niet op de kaart)

#### Woonomgeving en landschap

4. Dorps hart
5. Noordelijke dorpsrand
6. Zuidelijke dorpsrand
7. Groenstructuurplan (niet op de kaart)
8. Dorpsbossen
9. Natuuronderzoek (niet op de kaart)
10. Plannen R&B Wonen

#### Verkeer en verkeersveiligheid

11. Hertenweg, Havenweg en Prinses Margrietstraat
12. Landbouwverkeer

#### Economie

13. Expathotel (niet op de kaart)
14. Initiatieven huisvesting van buitenlandse werknemers (niet op de kaart)

#### Duurzaamheid

15. Energieneutraal (niet op de kaart)
16. Woningisolatie (niet op de kaart)
17. Circulair bouwen (niet op de kaart)
18. Klimaatstraat

#### Toerisme en recreatie

19. Relatie met de Sloekreek
20. Toeristisch-recreatieve voorzieningen (niet op de kaart)
21. Pannakooi (niet op de kaart)
22. Beweegtuin

#### Communicatie en imago

23. Positief imago (niet op de kaart)
24. Communicatieplan (niet op de kaart)



schematische uitwerking model 1 (bron: Rothuizen)



schematische uitwerking model 2 (bron: Rothuizen)



Modelnummer	Planologisch mogelijk?	Duurzaamheid, klimaat & energie	Ruimtelijke inpassing mogelijk?	Verkeerssituatie	Consequenties & voorwaarden	Voordelen	Knelpunten
<b>Model 1</b> = Locatie Hertenweg: renovatie school en dorpshuis/gymzaal	Ja, mits regels geldend bestemmingsplan worden gehanteerd.	CO2 neutraalambitie bouwen binnen bestaande bouw moeilijk toepasbaar.	Binnen bestaande stedenbouwkundige randvoorwaarden goed inpasbaar.	Aanpassingen Hertenweg (verkeersluw) noodzakelijk.	Schoolgebouw is eigenlijk te klein voor de school, maar speelokaalfunctie kan in dorpshuis/gymzaal.	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Geen aankoop gronden nodig.</li> <li>+ Geen noodzaak voor nieuwbouw sport-/gymzaal.</li> <li>+ Geen noodzaak voor nieuwbouw ruimte kinderopvang.</li> <li>+ Geen tijdelijke huisvesting nodig voor de school.</li> <li>+ Opbrengstmogelijkheden Pr. Irenestraat.</li> <li>+ Schoolgebouw voldoet aan nieuw onderwijsconcept.</li> <li>+ School, dorpshuis, gymzaal en kinderopvang zitten bij elkaar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- School en dorpshuis/gymzaal zijn in slechte conditie en behoeven groot onderhoud.</li> <li>- Indeling dorpshuis is niet praktisch.</li> <li>- Duurzaamheidsambities zijn lastig toepasbaar.</li> <li>- Aandacht voor verkeerssituatie Hertenweg en parkeren.</li> <li>- Tijdelijke huisvesting nodig voor gebruikers dorpshuis tijdens verbouw.</li> <li>- Locatie heeft niet de voorkeur van het dorp.</li> <li>- Geen ontwikkeling dorpspart (geen herbestemming kerkgebouw).</li> <li>- Verlies boekwaarde schoolgebouw Pr. Irenestraat.</li> <li>- Geen update sportaccommodatie.</li> </ul>
<b>Model 2</b> = Locatie Hertenweg: nieuwbouw school, dorpshuis en sport-/gymzaal	Ja, mits regels geldend bestemmingsplan worden gehanteerd.	CO2 neutraalambitie bouwen goed toepasbaar.	Binnen bestaande stedenbouwkundige randvoorwaarden goed inpasbaar.	Aanpassingen Hertenweg (verkeersluw) noodzakelijk.		<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Geen aankoop gronden nodig.</li> <li>+ Geen tijdelijke huisvesting nodig voor de school.</li> <li>+ Opbrengstmogelijkheden Pr. Irenestraat.</li> <li>+ Schoolgebouw voldoet aan nieuw onderwijsconcept.</li> <li>+ School, dorpshuis, sport-/gymzaal en kinderopvang zitten bij elkaar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aandacht voor verkeerssituatie Hertenweg en parkeren.</li> <li>- Tijdelijke huisvesting nodig voor gebruikers dorpshuis tijdens nieuwbouw.</li> <li>- Locatie heeft niet de voorkeur van het dorp.</li> <li>- Verlies bestaande boekwaardes Hertenweg 2 en 4 en schoolgebouw Pr. Irenestraat.</li> <li>- Geen ontwikkeling dorpspart (geen herbestemming kerkgebouw).</li> <li>- Geen update sportaccommodatie.</li> </ul>

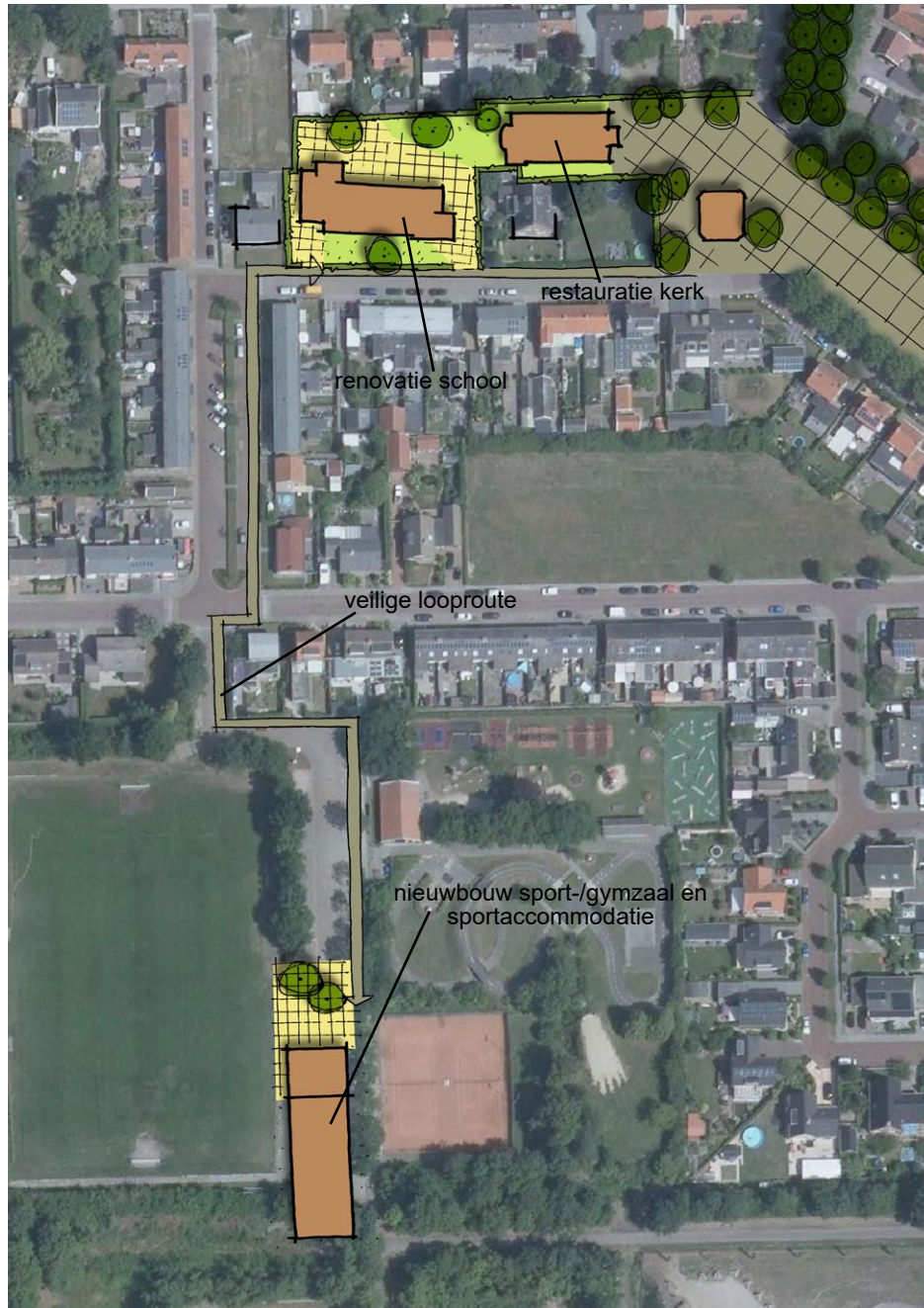


schematische uitwerking model 3 (bron: Rothuizen)



schematische uitwerking model 4 (bron: Rothuizen)

Modelnummer	Planologisch mogelijk?	Duurzaamheid, klimaat & energie	Ruimtelijke inpassing mogelijk?	Verkeerssituatie	Consequenties & voorwaarden	Voordelen	Knelpunten
<b>Model 3</b> = Locatie centrum: dorpshuis in de kerk, renovatie school inclusief nieuwbouw sport-/gymzaal	Planologische procedure noodzakelijk.	CO2 neutraalambitie bouwen lastig toepasbaar binnen bestaande bouw. Goed te realiseren binnen nieuwbouw sport-/gymzaal.	Ruimtelijke inpassing mogelijk, maar beschikbare ruimte voor sport-/gymzaal is beperkt.	Aandacht voor parkeren op Oranjeplein en in Pr. Irenestraat.	Accommodatie realiseren voor kinderopvang. Schoolgebouw aanpassen aan nieuw onderwijsconcept.	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Locatie heeft voorkeur van het dorp.</li> <li>+ Ontwikkeling dorpshart en herbestemming kerk.</li> <li>+ Unieke locatie dorpshuis in kerk.</li> <li>+ Opbrengsten locatie Hertenweg 2 en 4.</li> <li>+ School, dorpshuis, sport-/gymzaal en kinderopvang zitten bij elkaar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aankoop gronden (kerk).</li> <li>- Duurzaamheidsambities zijn lastig toepasbaar.</li> <li>- Tijdelijke huisvesting school nodig.</li> <li>- Verlies bestaande boekwaardes.</li> <li>- Ruimtebeslag sport-/gymzaal op schoolterrein.</li> <li>- Bestaansrecht school (lange termijn).</li> <li>- Locatie sport-/gymzaal niet logisch in relatie tot mogelijke toekomstige herbestemming schoolgebouw tot woningen.</li> <li>- Geen update sportaccommodatie.</li> </ul>
<b>Model 4</b> = Locatie centrum: dorpshuis in de kerk, nieuwbouw school en sport-/gymzaal.	Planologische procedure noodzakelijk.	CO2 neutraalambitie bouwen binnen kerk moeilijk toepasbaar. Wel goed toepasbaar binnen nieuwbouw school en sport-/gymzaal.	Ruimtelijke inpassing mogelijk.	Aandacht voor parkeren op Oranjeplein en in Pr. Irenestraat.		<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Locatie heeft voorkeur van het dorp.</li> <li>+ Ontwikkeling dorpshart en herbestemming kerk.</li> <li>+ Unieke locatie dorpshuis in kerk.</li> <li>+ Opbrengsten locatie Hertenweg 2 en 4.</li> <li>+ School, dorpshuis, sport-/gymzaal en kinderopvang zitten bij elkaar.</li> <li>+ Schoolgebouw voldoet aan nieuw onderwijskundig concept.</li> <li>+ Voorkeur van het schoolbestuur.</li> <li>+ Mogelijkheid van toekomstbestendig schoolgebouw (schoolwoningen).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aankoop gronden (kerk).</li> <li>- Duurzaamheidsambities zijn lastig toepasbaar in kerkgebouw.</li> <li>- Tijdelijke huisvesting school nodig.</li> <li>- Verlies bestaande boekwaardes.</li> <li>- Ruimtebeslag sport-/gymzaal op schoolterrein.</li> <li>- Bestaansrecht school (lange termijn).</li> <li>- Locatie sport-/gymzaal niet logisch in relatie tot mogelijke toekomstige herbestemming schoolgebouw tot woningen.</li> <li>- Geen update sportaccommodatie.</li> </ul>



schematische uitwerking model 5 (bron: Rothuizen)



schematische uitwerking model 6 (bron: Rothuizen)

Modelnummer	Planologisch mogelijk?	Duurzaamheid, klimaat & energie	Ruimtelijke inpassing mogelijk?	Verkeerssituatie	Consequenties & voorwaarden	Voordelen	Knelpunten
<b>Model 5</b> = Locatie centrum en sportvelden: dorpshuis in de kerk, renovatie school, nieuwbouw sport-/gymzaal en sportaccommodatie bij sportvelden.	Planologische procedure noodzakelijk.	CO2 neutraalambitie bouwen binnen bestaande bouw moeilijk toepasbaar. Wel goed toepasbaar binnen nieuwbouw sport-/gymzaal.	Ruimtelijke inpassing mogelijk.	Aandacht voor parkeren op Oranjeplein, in Pr. Irenestraat en bij sportvelden.	Goede loopverbinding school - sportvelden realiseren. Plaats creëren voor Kibeo en Jeugdsoos. Schoolgebouw aanpassen aan nieuw onderwijsconcept.	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Unieke locatie dorpshuis in kerk (voorkeur dorp).</li> <li>+ Ontwikkeling dorpshart en herbestemming kerk.</li> <li>+ Opbrengsten locatie Hertenweg 2 en 4.</li> <li>+ Locatie sport-/gymzaal in combinatie met sportaccommodatie.</li> <li>+ Locatie sport-/gymzaal bij sportvelden logischer in relatie tot mogelijke toekomstige herbestemming schoolgebouw.</li> <li>+ Voorkeur sportvereniging.</li> <li>+ Update van sportaccommodatie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aankoop gronden (kerk).</li> <li>- Moeilijk duurzaamheidsambities te realiseren in kerk en bestaande bouw school.</li> <li>- Bestaansrecht sportvereniging.</li> <li>- Bestaansrecht school (lange termijn).</li> <li>- Tijdelijk huisvesting nodig school.</li> <li>- Extra druk op parkeren bij de sportvelden.</li> <li>- Verplaatsen tennisveld?</li> <li>- Verlies bestaande boekwaardes.</li> <li>- Loopafstand/-route school sport-/gymzaal.</li> <li>- Locatie sport-/gymzaal heeft niet de voorkeur van het schoolbestuur.</li> </ul>
<b>Model 6</b> = Locatie centrum en sportvelden: dorpshuis in de kerk, nieuwbouw school Pr.Irenestraat en nieuwbouw sport-/gymzaal en sportaccommodatie bij sportvelden.	Planologische procedure noodzakelijk.	CO2 neutraalambitie bouwen binnen kerk moeilijk toepasbaar. Wel goed toepasbaar binnen nieuwbouw school en sport-/gymzaal.	Ruimtelijke inpassing mogelijk.	Aandacht voor parkeren op Oranjeplein, in Pr. Irenestraat en bij sportvelden.	Goede loopverbinding school - sportvelden realiseren. Plaats creëren voor Jeugdsoos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Unieke locatie dorpshuis in kerk (voorkeur dorp).</li> <li>+ Ontwikkeling dorpshart en herbestemming kerk.</li> <li>+ School mogelijk zo in te delen dat deze later makkelijk omgebouwd kan worden naar woningen.</li> <li>+ Locatie sport-/gymzaal in combinatie met sportaccommodatie.</li> <li>+ Locatie sport-/gymzaal bij sportvelden logischer in relatie tot mogelijke toekomstige herbestemming schoolgebouw.</li> <li>+ Voorkeur sportvereniging.</li> <li>+ Opbrengsten locatie Hertenweg 2 en 4.</li> <li>+ Schoolgebouw voldoet aan nieuw onderwijsconcept.</li> <li>+ Update van sportaccommodatie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aankoop gronden (kerk).</li> <li>- Moeilijk duurzaamheidsambities te realiseren in kerk.</li> <li>- Bestaansrecht sportvereniging?</li> <li>- Tijdelijke huisvesting nodig school.</li> <li>- Extra druk op parkeren bij de sportvelden.</li> <li>- Verplaatsen tennisveld?</li> <li>- Verlies bestaande boekwaardes.</li> <li>- Loopafstand/-route school sport-/gymzaal.</li> <li>- Locatie sport-/gymzaal heeft niet de voorkeur van het schoolbestuur.</li> </ul>



schematische uitwerking model 7 (bron: Rothuizen)



schematische uitwerking model 8 (bron: Rothuizen)

Modelnummer	Planologisch mogelijk?	Duurzaamheid, klimaat & energie	Ruimtelijke inpassing mogelijk?	Verkeerssituatie	Consequenties & voorwaarden	Voordelen	Knelpunten
<b>Model 7</b> = locatie centrum en sportvelden: dorpshuis in de kerk, nieuwbouw school, sport-/gymzaal en sportaccommodatie bij sportvelden.	Planologische procedure noodzakelijk.	CO2 neutraalambitie bouwen binnen kerk moeilijk toepasbaar. Wel goed toepasbaar binnen nieuwbouw school en sport-/gymzaal.	Ruimtelijke inpassing mogelijk.	Aanpassen parkeervoorziening sportvelden en aandacht voor parkeren Oranjeplein.	Plaats creëren voor Jeugdsoos. Herbestemming schoolgebouw bij sluiting school in relatie tot mogelijkheid wonen?	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Unieke locatie dorpshuis (voorkeur van het dorp).</li> <li>+ Geeft kerk herbestemming.</li> <li>+ Geen tijdelijke huisvesting nodig school.</li> <li>+ Voordeel opbrengst Hertenweg 2 en 4 en Pr. Irenestraat.</li> <li>+ Schoolgebouw voldoet aan nieuw onderwijsconcept.</li> <li>+ School, sport-/gymzaal, sportaccommodatie en kinderopvang zitten bij elkaar.</li> <li>+ Update van sportaccommodatie.</li> <li>+ Voorkeur sportvereniging.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aankoop gronden (kerk).</li> <li>- Moeilijk duurzaamheidsambities te realiseren in kerk.</li> <li>- Bestaansrecht sportvereniging en school (lange termijn).</li> <li>- Extra druk op parkeren sportvelden.</li> </ul>
<b>Model 8</b> = locatie sportvelden: nieuwbouw dorpshuis, school, sport-/gymzaal en sportaccommodatie bij sportvelden	Planologische procedure noodzakelijk.	CO2 neutraalambitie bouwen goed toepasbaar.	Ruimtelijke inpassing mogelijk, maarerschikken sport-/tennisvelden noodzakelijk.	Aanpassen parkeervoorziening sportvelden.	Plaats creëren voor Jeugdsoos. Herbestemming schoolgebouw bij sluiting school in relatie tot mogelijkheid wonen?	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Geen aankoop gronden kerk.</li> <li>+ Geen tijdelijke huisvesting nodig school.</li> <li>+ Voordeel opbrengsten Hertenweg 2 en 4 en Pr. Irenestraat.</li> <li>+ Schoolgebouw voldoet aan nieuw onderwijsconcept.</li> <li>+ School, dorpshuis, sport-/gymzaal, sportaccommodatie en kinderopvang zitten bij elkaar.</li> <li>+ Update van sportaccommodatie.</li> <li>+ Voorkeur sportvereniging.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wat gebeurt er op lange termijn met kerk?</li> <li>- Alles wordt weggehaald uit het (door dorpsbewoners aangewezen) hart van het dorp.</li> <li>- Geen update omgeving Oranjeplein.</li> <li>- Bestaansrecht sportvereniging en school (lange termijn).</li> <li>- Extra druk op parkeren sportvelden.</li> </ul>



foto's Bethelkerk (bron: BOEi / Rothuizen)



#### 4.1.2 Herbestemming Bethelkerk (2)

De Protestantse Kerkgemeenschap Nieuwdorp kerkt in de Bethelkerk aan de Coudorp. Het aantal actieve leden neemt geleidelijk af en daarmee ook het aantal wekelijkse kerkgangers. De Protestantse gemeente werkt samen met andere kerkelijke gemeenten. Binnen dit kader denkt het kerkbestuur na over de toekomst van het kerkgebouw aan de Coudorp, wat door het teruglopende gebruik geleidelijk aan te groot en te duur wordt. Tijdens de inventarisatie is gebleken dat de kans zich nu voordoet om het kerkgebouw met haar monumentaal karakter mogelijk een breder gebruik te geven, door het gebouw onderdeel te maken van een gecombineerde ontwikkeling school, dorps huis, sport-/gymzaal en kinderopvang.

Om inzicht te krijgen in de staat en mogelijkheden van het kerkgebouw heeft de gemeente Borsele, in nauw overleg met het college van kerkrentmeesters van de Protestantse Kerkgemeenschap Nieuwdorp, BOEi opdracht gegeven een herbestemmingsonderzoek voor de Bethelkerk uit te voeren. Hierbij werden naast een aantal bouwtechnische zaken onder andere de volgende kaders gehanteerd:

- mogelijkheid tot het behouden van de wekelijkse kerkdienst;
- inpassing van de geschetste herbestemming zoals verwoord in de 'Projectinventarisatie Dorpsvisie Nieuwdorp' (d.d. 26 januari 2018);
- beeldbepalend pand voor Nieuwdorp, maar zonder beschermde status.

#### *Kernkwaliteiten*

Het rapport beschrijft in het kort de ontstaansgeschiedenis van het gebouw en de huidige ontwikkelingen. Naar aanleiding hiervan zijn de kernkwaliteiten van het gebouw benoemd. Deze betreffen volgens het onderzoek:

- bijzonder ontwerp van de kerk in traditionalistische stijl;
- zakelijk maar gemoedelijke sfeer in de kerk;
- veel licht;
- huidig gebruik is al multifunctioneel (kerkdienst, oefenruimte koor, bijeenkomsten).

#### *Bouwkundige staat*

De bouwkundige staat van de kerk is bekeken en vergeleken met het inspectierapport van de monumentenwacht (SCEZ). Enerzijds wordt geconstateerd dat de kerk in goede staat verkeert en dat het interieur nog veel authentieke elementen bevat. Anderzijds is er nog veel te herstellen aan diverse bouw delen. In het inspectierapport is aangegeven dat de bouwkundige staat van het casco en de onderhoudsstaat redelijk is, maar dat dit in een neerwaartse spiraal zit.

De opvallendste punten in het onderzoek betreffen het noordelijk dakvlak en het metselwerk ter hoogte van de galmborden. Beiden worden als slecht aangemerkt. Dit laatste is zorgelijk omdat daar horizontale scheuren zijn ontstaan als gevolg van oxidatie van metaal in het metselwerk. Dit metaal is aanwezig ter opvang van de spatkrachten vanuit de spits (niet genoemd in rapport BOEi). Dit herstellen vergt een ingrijpende restauratie. Uit de kostenraming komt naar voren dat de grootste kosten het herstel van het metselwerk, het metaalconstructiewerk, de beglazing en het dak betreffen. Aangezien het noordelijk dakvlak slecht is, moet wellicht ook de zuidzijde in het restauratieplan opgenomen moet worden, ondanks de noordkant gevoeliger is voor weersinvloeden. Hierdoor zullen de restauratiekosten hoger uitvallen dan vooraf is ingecalculeerd. Daarnaast zullen diverse veiligheidsvoorzieningen moeten aangebracht voor zowel het gebruik van het gebouw, als voor het toekomstig onderhoud van de kerk en toren.

#### *Voorgestelde invulling*

BOEi onderschrijft in haar rapport het idee voor een combinatie van kerk, dorps huis en kinderopvang. Ze ziet dit als het meest kansrijke scenario voor het behoud van het gebouw. De aanwezigheid van de naastgelegen school en de huidige lay-out van de kerk liggen hieraan mede ten grondslag. De ingreep in het interieur blijft met een dergelijk nieuw gebruik beperkt. Onderzocht moet nog worden welke voorzieningen getroffen moeten worden om een kinderopvang (volgens de gestelde eisen) in de kerk onder te kunnen brengen. BOEi heeft uit de marktverkenning geconcludeerd dat er geen behoefte is aan wonen. BOEi ziet het kunnen houden van kerkdiensten als hoge prioriteit, en zij hebben het onderbrengen van een restaurant in de kerk uitgesloten en andere mogelijke functies niet onderzocht. Er wordt door BOEi geen advies gegeven over een andere mogelijke invulling van de kerk, voor het geval er geen (wekelijkse) kerkdiensten niet meer plaatsvinden. Dit zou nog nader onderzocht kunnen worden.

#### *Duurzaamheid*

Over (toekomstige) duurzaamheid is niets in het rapport opgenomen. Uit het rapport blijkt niet hoe oud de cv-installatie is en of deze moet worden vervangen. Ook wordt in het rapport niet ingegaan of het huidige systeem geschikt is of gemaakt kan worden voor bijvoorbeeld lage temperatuurverwarming.

Belangrijk is echter dat vooraf een goed bouwfysisch onderzoek moet plaatsvinden, om te bezien welke (isolatie)maatregelen moeten dan wel kunnen worden genomen. Gedacht kan worden aan het aanbrengen van



schetsmatige uitwerking uitwerking dorpshart (bron: gemeente Borsele / Rothuizen)

dakisolatie en het plaatsen van voorzet glas. Misschien is het principe van een 'doos in doos' constructie toe te passen, waarmee duurzaamheids- en comforteisen mogelijk makkelijker gehaald kunnen worden. Met een 'doos-in-doos'-principe kan een extra ruimte worden gerealiseerd, waardoor mogelijk het gebouw voor meerdere functies kan worden gebruikt. Dit is door BOEi niet als optie aangereikt en dus niet meegenomen in de financiële berekening. Daarnaast zijn er kleinere en minder ingrijpende duurzame aanpassingen mogelijk, zoals de mogelijkheden om ledlampen toe te passen.

#### *Aanvullende opmerkingen*

BOEi gaat in haar rapport uit van renovatie of herbouw van de school op de bestaande locatie aan de Prinses Irenestraat, grenzend aan het terrein van de kerk. De kinderopvang kan daardoor gebruikmaken van het schoolplein van de school. In het onderzoek zijn de gevolgen van een eventuele verplaatsing van de school naar een andere locatie echter niet meegenomen. De vraag rijst in dat geval of het onderbrengen van de kinderopvang in de kerk een logische invulling is. De projectgroep is dan ook van mening dat het wel degelijk wenselijk is om ook andere invullingen of combinaties van invullingen nader te onderzoeken. Te denken valt bijvoorbeeld aan een bed&breakfast, (de combinatie met) een restaurant, ruimte voor workshops, et cetera.

Het hoogteverschil tussen het schoolplein en de in het rapport van BOEi voorgestelde toegang tot de kinderopvang is een aandachtspunt. Voorkomen moet worden dat de achterkant van de kerk een te prominente ingang wordt.

#### 4.1.3 Beheersstichting dorpshuis (3)

Het huidige Dorpshuis 'Ammekore' wordt beheerd door 2 beheerders die rechtstreeks in opdracht van de gemeente Borsele werken. Bij andere Borselse dorpshuizen zit daar een stichting 'tussen'. Het beheer in handen leggen van een beheersstichting maakt het mogelijk om diverse fondsen aan te schrijven voor vernieuwing van het dorpshuis. Hierbij valt onder andere te denken aan het Oranjefonds en het VSB fonds. Zonder een beheersstichting is dat niet mogelijk.

Inmiddels zijn er 5 inwoners van Nieuwdorp bereid gevonden bestuurslid te worden van de Stichting Dorpshuis Nieuwdorp. De stichting zal rond 1 oktober 2018 haar statuten opmaken. Vanaf 1 januari 2019 is de stichting operationeel. Vanaf dat moment gaan de beide beheerders in opdracht van de stichting werken en wordt het aanschrijven van fondsen mogelijk.

## **4.2 Woonomgeving en landschap**

### 4.2.1 Dorpshart (4)

De dorpsgemeenschap heeft aangegeven behoefte te hebben aan een centrale plek in het dorp die gezien wordt als het dorpshart, zowel in de openbare ruimte als in gebouwde vorm. Het gebied rondom het Oranjeplein (van Bethelkerk tot Lancasterhof) lijkt hiervoor in de ogen van de meeste bewoners de meest geschikte plaats. Het dorpshart moet de plaats zijn waar ontmoetingen en activiteiten kunnen plaatsvinden. De huidige inrichting en uitstraling van het gebied sluit echter onvoldoende aan bij de gewenste functie en sfeer van dorpshart.

Ook gezien vanuit het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld is de door de bewoners aangegeven plek een geschikte locatie. Het historische hart is van oudsher de Ring, deze wordt door velen gezien als het meest authentieke stukje Nieuwdorp. Tegelijk is de Coudorp – de dijk waarlangs Nieuwdorp is ontstaan en welke het oude deel van het dorp scheidt van het nieuwere deel – een belangrijke ruimtelijke structuurdrager in het dorp. Hoewel de Ring en het Oranjeplein aan elkaar grenzen, is er nagenoeg geen relatie tussen beide plekken. Een groot deel van de dijk is in het verleden afgegraven (het huidige Oranjeplein), waardoor de oude structuur op dit moment minder sterk afleesbaar is. Een goed ontwerp voor de openbare ruimte van dit gebied kan ervoor zorgen voor dat evenwicht ontstaat tussen de dorpshartfunctie van het Oranjeplein, de afleesbaarheid van de historische structuur en de relatie met de Ring. Het organiseren van evenementen op de aangegeven locatie kan bijdragen aan een versterking van de identiteit van het dorp.

### 4.2.2 Noordelijke dorpsrand (5)

De noordelijke rand van de oude kern van Nieuwdorp vraagt om een verbetering van de dorpsentree en de ruimtelijke kwaliteit. Het idee is om tussen Lancaster en de Lewedijk een aaneengesloten groene gordel te realiseren die de overgang tussen dorpskern en de polder begeleidt. Een groene dorpsrand geeft tevens de mogelijkheid om rond het dorp te wandelen, met uitzicht op de polder. In zo'n randzone is plaats voor diverse elementen die de recreatieve mogelijkheden vergroten, de biodiversiteit versterken en bijdragen aan waterberging.



schetsmatige uitwerking uitwerking noordelijke dorpsrand (bron: Rothuizen)

Als eerste aanzet voor deze structuur is in de aankoop van een kavel op de hoek Steketeepad – Lewedijk voorzien. Hier wordt gedacht aan een combinatie van diverse functies: een panna-kooi (initiatief vanuit het dorp zelf), wat parkeergelegenheid, een jeu de boules baan, een vrij toegankelijke natuurspeeltuin, een pluktuin, waterberging. Het gebied kan aansluiten op een wandelpad dat onderdeel kan gaan uitmaken van de mogelijkheid een ommetje rond het dorp te maken. In samenspraak met de omwonenden zal gezocht worden naar een passende invulling en inrichting.

#### 4.2.3 Zuidelijke dorpsrand (6)

##### *Sportvelden/speeltuin*

Speeltuin De Vluchtheuvel is zowel in het dorp als in de regio een begrip. Door de goede recensies heeft het een (beperkte) verkeersaantrekkende functie voor verkeer vanuit Walcheren en Zuid-Beveland. De speeltuinorganisatie heeft geen wens tot uitbreiding van het speelterrein. Wel wil ze wellicht op termijn een speel-/klimbos realiseren op het terrein. Samenwerking met andere in het dorp gevestigde partijen, zoals het Bevrijdingsmuseum, wordt vooral gezien in de vorm van arrangementen. Hoewel de speeltuin en de sportvelden los van elkaar staan, delen zij een parkeerterrein. Op piekmomenten is dit soms te klein.

##### *Bevrijdingsmuseum*

Het Bevrijdingsmuseum aan Coudorp maakt een enorme ontwikkeling door. Het museum is inmiddels uitgegroeid tot dagattractie van betekenis in Zeeland. Het museum trekt momenteel jaarlijks 27.000 bezoekers. Door uitbreiding verwacht het Bevrijdingsmuseum dat de bezoekersaantallen zullen groeien naar 35.000 – 50.000 bezoekers op jaarbasis. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats. Vooral nog lijken de 80 beschikbare parkeerplaatsen en het transferium voor bussen aan de Halsweg (huisnummer 4A) voldoende. Wanneer de ingezette groei van het bezoekersaantal doorzet kan er een moment komen dat het parkeerterrein te klein is.

##### *Carpoolplaats*

Het begin van de Herteweg, ter hoogte van de bedrijven Monie, MSP en de brandweerkazerne, wordt regelmatig gebruikt als 'carpoolplaats'. De noodzaak om hiervoor een speciale voorziening te treffen dient op verzoek van de bewoners van het dorp nader uitgezocht te worden. Wellicht kan een betere toegankelijkheid van de carpoolplaats bij het tolplein van de Westerscheldetunnel het gebruik van de Herteweg als parkeerplaats doen afnemen.

##### *Combinatie van functies*

Nader onderzoek moet uitwijzen of een andere inrichting van de zuidelijke dorpsrand een oplossing kan bieden aan de diverse aandachtspunten. Een extra ontsluiting in het verlengde van de Frankrijkweg kan zorgen voor een goede ontsluiting van MSP en het Bevrijdingsmuseum en tegelijk mogelijkheden bieden voor een carpool- en parkeerplaats. Deze kan inzetbaar zijn voor zowel de sportvelden, de speeltuin als het Bevrijdingsmuseum. De ontsluiting kan eveneens een bijdrage leveren aan de verkeersontlasting van de Herteweg. Het verkeerskundige aspect wordt in de Gebiedsgerichte Aanpak Borsele-West in een breder perspectief onderzocht.

Het is wenselijk om een eventuele nieuwe ontsluiting en parkeerplaats te koppelen aan een groene kwaliteitsverbetering van de overgang tussen dorp en landschap. Het toevoegen van recreatieve mogelijkheden, bijvoorbeeld in de vorm van een wandelpad als onderdeel van een 'ommetje' rond het dorp, kan hier onderdeel van zijn. Ontwikkelingen aan de zuidelijke dorpsrand zullen worden gezien in samenhang met andere ontwikkelingen in de dorpsbossen en aan de dorpsranden. Uitgangspunt is dat er in totaliteit een verbetering en in ieder geval geen verslechtering van de landschappelijke en recreatieve situatie ontstaat.

#### 4.2.4 Groenstructuurplan (7)

In 2016 is een start gemaakt met het actualiseren van het Groenstructuurplan van de gemeente Borsele, dat dateert uit 1997. Als eerste stap is het algemene groenbeleid geëvalueerd en geactualiseerd in een nieuw 'Basisdocument Groenbeleid 2018-2038'. Het Basisdocument beschrijft de algemene beleidslijnen voor het openbaar groen aan de hand van een aantal thema's. Het groenbeleid wordt vertaald in een ruimtelijke uitwerking per woonkern, dus ook voor de kern Nieuwdorp. Het beschrijft hoe het openbaar groen in het dorp er in de komende 20 jaar concreet uit gaat zien. Wat zijn de belangrijke en minder belangrijke groene elementen en hoe worden de ambities vormgegeven en bereikt?

De belangrijkste doelen van het Groenstructuurplan zijn het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit van de buitenruimte, het vergroten van de biodiversiteit van het openbaar groen en het inspelen op een veranderend klimaat (klimaatadaptatie).



schetsmatige voorbeelduitwerking zuidelijke dorpsrand (bron: Rothuizen)

### *Ambitie groenstructuur*

Het Groenstructuurplan spreekt de ambitie uit om zowel de hoofdgroenstructuur als de nevgroenstructuur te versterken en aan te vullen. De relatie met het Masterplan en de daarin (mogelijk) voorziene ontwikkelingen is evident.

### *Ambitie biodiversiteit*

In Nederland neemt de biodiversiteit en daarmee de insectenstand steeds verder af. De gemeente Borsele heeft er als fruitteeltgemeente extra belang bij dat deze trend gekeerd of afgezwakt wordt. Bestuivende insecten als bijen, vlinders en zweefvliegen zijn van vitaal belang voor de fruitteelt.

De ambitie is gericht op het creëren van gunstige leefomstandigheden voor insecten, die onder meer voor de bestuiving van omliggende fruitteelt van belang zijn. Dit sluit aan bij de doelstelling een Honey Highway te ontwikkelen, zoals benoemd in de Projectenatlas en de Duurzaamheidsvisie. Om dit te bereiken worden op plaatsen waar nu monotone groenvlakken aanwezig zijn, gevarieerde mengsels van nectar en stuifmeel leverende planten toegevoegd. Het Groenstructuurplan benoemt drie gebiedseigen typen bloemrijke beplanting die een grote meerwaarde voor insecten bieden: het bollengazon, de gemengde vaste plantenmengsels en bloemenweides. Voorts worden nog (kleine) boselementen en boomgaarden genoemd.

### *Ambitie klimaatadaptatie*

In het Groenstructuurplan is gekeken waar kansen liggen om in de openbare ruimte, en in het bijzonder het openbaar groen, in te spelen op een veranderend klimaat (water en hittestress). Er zijn twee speerpunten benoemd in het basisdocument: het verbeteren van de natuurlijke inzijging van regenwater in de bodem en het creëren van waterbuffering en waterberging.

Een groen oppervlak geeft het regenwater de gelegenheid om daar waar het valt te worden opgenomen in de bodem (inzijging). Ook sommige verhardingen hebben waterdoorlatende eigenschappen. Door kritisch te kijken naar het nut en de noodzaak van verhard oppervlak kan deze kans benut worden. Naast het omvormen van verharde oppervlakken naar groen oppervlak kan het openbaar groen ook een rol spelen als infiltratiepunt voor naastgelegen verharde oppervlakken. De bewoners kunnen ook zelf een belangrijke bijdrage leveren aan een betere waterhuishouding door de tuinen en met name de voortuinen niet volledig te voorzien van gesloten verharding. Zowel een groene inrichting als het gebruik van waterdoorlatende verharding dragen bij aan een betere waterhuishouding.

### *Integrale ambitiekaart*

Het Groenstructuurplan bevat een integrale plankaart waarop de gecombineerde ambities voor groenstructuur, biodiversiteit en klimaatadaptatie zijn weergegeven. De volgende 7 kanslocaties/projecten worden in het bijzonder benoemd:

- Groene dorpsrand noordzijde (1)
- Boombepanting Lewedijk en Coudorp (2)
- Oranjeplein en Dorpshart (3)
- Kanslocatie sportpark (4)
- Kruising Hertenweg Havenweg (5)
- Dorpsentree Hertenweg zuidzijde (6)
- Kans herstel oud wandelpad (7)

#### 4.2.5 Dorpsbossen (8)

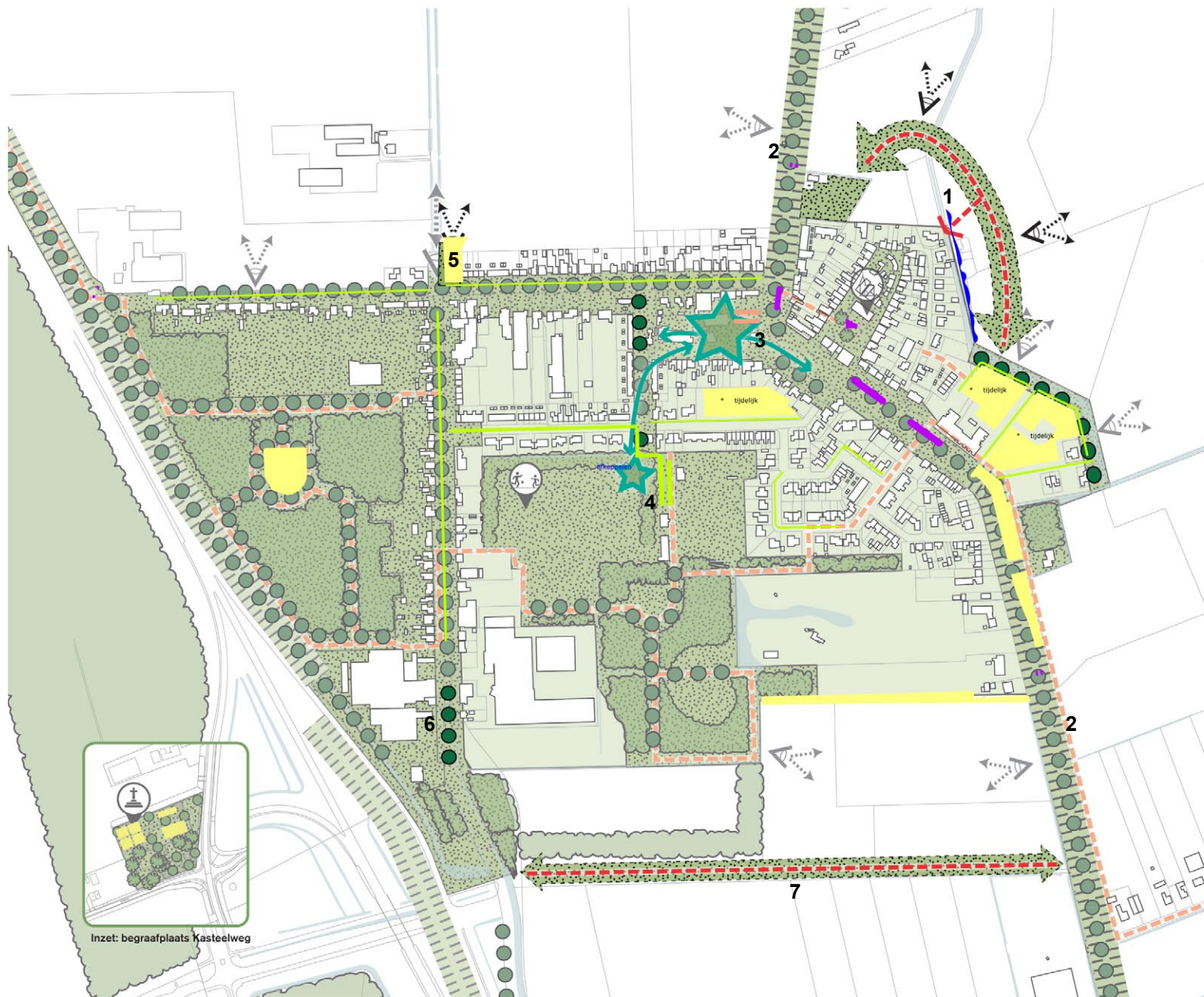
De dorpsbossen van Nieuwdorp behoren samen met de bossen in Borssele en 's-Heerenhoek tot de Sloebossen. Voor de Sloebossen wordt separaat van het Groenstructuurplan een bosbeheerplan opgesteld. Op hoofdlijnen wordt in de visie ingestoken op behoud van de bestaande bos- en laanstructuren, maar met een transitie naar een meer duurzame bosopbouw.

In relatie tot het Groenstructuurplan zijn de ontwikkelingen rond de uitbreiding van het MSP-terrein van belang. Hier is recentelijk een plan gemaakt voor boscompensatie in combinatie met waterberging in het westelijke dorpsbos. Door de uitbreiding van MSP is één van de twee wandelpaden tussen de Hertenweg en het oostelijke dorpsbos verloren gegaan. In de bossen liggen kansen om de wensen voor natuurlijk spelen vorm te geven. Ook de huidige bossen lenen zich daar al prima voor.

#### 4.2.6 Natuuronderzoek (9)

Om de uitvoering van onderdelen uit het Masterplan en de energietransitie diervriendelijk te laten verlopen, is het goed een soortenmanagementplan op te stellen en een gebiedsgerichte ontheffing aan te vragen. Bij een gebiedsgerichte ontheffing horen voorwaarden zoals het maken van extra nestplekken en vleermuisverblijfplaatsen. De verduurzamer van het gebouw hoeft dan niet meer een aparte ontheffing aan te vragen of te renoveren conform de gedragscode Nul op de Meter (NOM).

Voor Nieuwdorp zullen eerst de natuurwaarden van heel het dorp in kaart worden gebracht. In Zeeland zijn weinig actuele waarnemingen van de huismus, gierzwaluw en gewone dwergvleermuis opgenomen in de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). Om de beschikking te krijgen over



**Legenda**

**hoofdstructuur**

- vlak hoofdgroenstructuur
- aanvullen vlak hoofdgroenstructuur
- behoud en versterken boomstructuur, laan
- aanvullen boomstructuur, laan
- behoud en versterken boomstructuur overig
- behoud monumentale boom
- behoud en versterken bos / bosplantsoen
- aanvullen bos / bosplantsoen
- historische dijk
- behoud en versterken zichten op open landschap
- creëren zichten op open landschap
- behoud en versterken zichtlijn

**nevenstructuur**

- behoud en versterken wijkgroen

**gebruik**

- behoud wandelstructuur
- aanvullen wandelstructuur
- kans integraal project dorpscentrum

**biodiversiteit**

- gemengde vaste planten
- bollengazon
- bloemrijk grasland
- kans dorpsbos
- kans zeeuwse haag
- boomgaard

**klimaatadaptatie**

- kans grasstroken en /of plantvak
- kans grasvelden
- kans wadi
- kans nieuwe bermstrook/ wadi
- kans waterberging

**Projecten op de kaart:**

1. Groene dorpsrand
2. Boombeplanting Lewedijk
3. Oranjeplein en dorpshart
4. Kanslocatie sportpark
5. Kruisiging Hertenweg Havenweg
6. Dorpsentree Hertenweg zuidzijde
7. Kans koppeling dorpsbos met Coudorp

integrale ambitiekaart uit het Groenstructuurplan (bron: BoschSlabbers)



actuele gegevens van de beschermde soorten is een uitgebreid ecologisch onderzoek nodig. De gegevens dienen om de 3 jaar te worden geactualiseerd en de soorten te worden gemonitord. Vervolgens wordt voor het dorp een zogenaamd soortenmanagementplan gemaakt, om gebouwde dieren beter te kunnen beschermen. Het natuuronderzoek zal als een pilotproject proactieve soortenbescherming worden uitgevoerd.

#### 4.2.7 Plannen R&B Wonen (10)

R&B Wonen heeft diverse woningen in eigendom in Nieuwdorp, waarvoor plannen worden ontwikkeld hoe zij hiermee in de toekomst om willen gaan. Zo wordt er onder andere nagedacht hoe woningen duurzamer en toekomstbestendiger kunnen worden gemaakt. R&B heeft aangegeven dit in nauw overleg met de gemeente vorm te willen geven. Hiermee kan aansluiting op het Masterplan worden verkregen, zowel in ruimtelijke als planningstechnische zin.

R&B heeft een aantal concrete en minder concrete plannen in Nieuwdorp, te weten:

- De kwaliteit van de 6 woningen aan de Herteweg (nummers 6 t/m 16) is beperkt. De technische kwaliteit noodzaakt R&B om een afweging te maken of ze op termijn gaan renoveren of gaan slopen. Voor deze locatie bestaan er 3 opties:
  - er wordt gerenoveerd;
  - er worden nieuwe verhuurwoningen teruggebouwd;
  - er worden 5 nieuwe woningen of bouw kavels te koop aangeboden, en de vervangende nieuwbouw van huurwoningen vindt plaats op een andere locatie in Nieuwdorp;
- Ook de kwaliteit van 4 woningen aan de Prinses Margrietstraat (nummers 55 t/m 61) is beperkt. De technische kwaliteit noodzaakt R&B om een afweging te maken of ze op termijn gaan renoveren of gaan slopen. Bij eventuele sloop zouden er op dezelfde locatie woningen kunnen worden teruggebouwd;
- Het braakliggende kavel aan de Prinses Margrietstraat kan worden ingezet voor vervangende nieuwbouw van huurwoningen. Het exacte aantal is afhankelijk van welke ontwikkelingsrichting voor andere locaties wordt gekozen. Hierbij zal worden gekeken of de mogelijkheden voor extra parkeervoorzieningen en (openbaar) groen meegenomen kunnen worden;
- In het plan Lancaster heeft R&B nog bouwgrond beschikbaar;

- Ook het kavel op de hoek Havenweg – Prinses Beatrixstraat wordt te koop aangeboden;
- Van rijtjes waarvan er reeds woningen verkocht zijn, zullen mogelijk ook de andere woningen te koop worden aangeboden.

#### **4.3 Verkeer en verkeersveiligheid**

De recente verdubbeling van de Sloeweg (N62), de nieuwe aansluitingen op de A58 en de aanleg van de aansluiting tussen de N62, de Westerscheldetunnelweg en de N254 zorgen voor ingrijpende aanpassingen aan de westzijde van de Zak van Zuid-Beveland. De aanleg van deze nieuwe infrastructuur heeft veranderingen tot gevolg in de ontsluiting van de dorpen en de doorstroming van verkeer. Ook lokaal zijn er verschillende (mogelijke) ontwikkelingen welke hun effect zullen hebben op de verkeersstromen en de inrichting van infrastructuur. Tenslotte zijn ook verschillende beleidskeuzes vanuit de verschillende overheden van invloed op infrastructuur en mobiliteit.

In het gebied rond Nieuwdorp is niet alleen de gemeente Borsele actief. Ook het beleid en de keuzes van de Provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen, Havenschap North Sea Port en Westerscheldetunnel NV hebben hun invloed op het gebied. De gemeente Borsele pakt samen met de wegbeheerders en betrokken stakeholders de mobiliteitsopgave voor het gebied Borsele-West integraal aan. Dit leidt tot een meer evenwichtige bijdrage aan de leefbaarheid, bereikbaarheid, verkeersveiligheid en beleefbaarheid van de regio dan wanneer iedere wegbeheerder solitair opereert. Een optimale afwikkeling van verkeers- en goederenstromen blijft uiteraard het uitgangspunt. Hierbij wordt een koppeling gelegd tussen het provinciale en gemeentelijke verkeers- en vervoerbeleid en de gewenste ruimtelijk-economische ontwikkeling van de regio. De verschillende intenties voor het gebied worden samengebracht in een ‘Gebiedsgerichte Aanpak’. Uitkomst van deze samenwerking vormt een bestuurlijk vastgestelde gebiedsvisie. Voor Nieuwdorp belangrijke onderwerpen zullen hier integraal onderdeel van uitmaken, maar worden in het kader van het Masterplan hieronder apart besproken.

##### 4.3.1 Herteweg, Havenweg en Prinses Margrietstraat (11)

De Herteweg is als aan te pakken knelpunt opgenomen in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan, en wordt ook genoemd in de projectinventarisatie van het Masterplan Nieuwdorp. De leefbaarheid in deze straten is door de snelheid van het verkeer en de hoeveelheid landbouwverkeer voor verbetering vatbaar.



mogelijke routes landbouwverkeer (bron: Gebiedsgerichte Aanpak Borsele-West)

Alle wegen binnen de bebouwde kom zijn erftoegangswegen en vallen binnen een 30 km zone. De Hertengeweg is voor het verkeer de belangrijkste ontsluitingsweg voor Nieuwdorp. Via de Frankrijkweg is er in beide richtingen een directe aansluiting op de Bernhardweg-West (N254). Hierdoor is de verbinding van en naar Middelburg, Goes en Terneuzen goed en direct. De huidige inrichting is sober vanwege de aanwezigheid van landbouwverkeer voor de gevestigde uienverwerkingsbedrijven. Deze inrichting van de Hertengeweg zorgt er echter wel voor dat de maximum snelheid regelmatig wordt overschreden. Momenteel is de V85 (de snelheid die door 85% van de weggebruikers niet wordt overschreden) op de Hertengeweg 44 km/u, terwijl er een limiet van 30 km/u geldt.

Ook de Havenweg is als knelpunt opgenomen in de projectinventarisatie van het Masterplan Nieuwdorp. De Havenweg is ingericht conform de principes van duurzaam veilig 30 km/u. Ondanks deze inrichting is er veel overlast van het aanwezige landbouwverkeer. Daarnaast wordt, waarschijnlijk door de lange rechtstand, de snelheid hier regelmatig overschreden.

De verharding in de Prinses Margrietstraat is in slechte staat en toe aan onderhoud/vernieuwing. Vanwege de geplande bouwwerkzaamheden van R&B Wonen is onderhoud de afgelopen jaren uitgesteld. Een aandachtspunt voor deze straat is de snelheid. Bewoners hebben aangegeven dat de toelaatbare snelheid in de Prinses Margrietstraat regelmatig wordt overschreden. Ook wordt er aandacht gevraagd voor de parkeergelegenheid.

In het kader van de Gebiedsgerichte Aanpak Borsele-West worden de doorgaande verkeerstromen en het landbouwverkeer nader geanalyseerd. Hierbij wordt gekeken welke maatregelen gewenst en mogelijk zijn en welke effecten deze maatregelen hebben op onder andere de Havenweg en Hertengeweg. De fysieke inrichting van de straten zal vervolgens in samenhang met andere ontwikkelingen ter hand worden genomen, zoals de hierboven beschreven plannen van R&B Wonen, en het ontwikkelen van een klimaatstraat (zie verderop in dit document).

#### 4.3.2 Landbouwverkeer (12)

Een bijzonder aandachtspunt vormt de verkeersaantrekkende functie van een aantal grote bedrijven in het dorp. De twee grootste bedrijven (Monie en MSP) zijn gespecialiseerd in uienhandel en zijn beide gevestigd aan de Hertengeweg. Met name in de drukke maanden (juli t/m oktober) wordt de Hertengeweg veelvuldig gebruikt door landbouwverkeer van en naar deze bedrijven. Dit landbouwverkeer draagt bij aan het gevoel van onveiligheid op de Hertengeweg. Daarnaast zorgt het zware verkeer voor (geluid)overlast bij de aanwonenden. Gezien de uitbreidingen/ontwikkelingen bij MSP is de verwachting dat de verkeersbewegingen de komende jaren fors toe zullen nemen.

Over het bestaande wegennet zijn 2 alternatieve routes aangegeven om de Havenweg en Hertengeweg te ontlasten. Voor de richting Arnhem / Nieuw en Sint Joosland zijn dit de Europaweg en Sloeweg-Noord (met eventuele aanleg van passeerstroken). Dit is momenteel nog niet toegestaan. Voor de richting Lewedorp en verder naar Wolphaartsdijk wordt de route Halsweg-Schippersweg-Stoofweg aangewezen.

Naast de hierboven genoemde alternatieven over het huidige wegennet, is er ook een variant mogelijk door/langs het westelijke dorpsbos. In deze variant creëren we een bypass die de Havenweg (Quarlespolder) direct verbindt met de zuidzijde van de Hertengeweg. Hierdoor is het mogelijk om de woonstraat van (zwaar)verkeer te ontlasten. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk om te achterhalen of deze variant technisch en financieel uitvoerbaar is. Eventuele ontwikkelingen in het dorpsbos zullen worden gezien in samenhang met andere ontwikkelingen in de dorpsbossen en aan de noordelijke en zuidelijke dorpsrand. Uitgangspunt is dat er in totaliteit een verbetering en in ieder geval geen verslechtering van de landschappelijke en recreatieve situatie ontstaat.



# Ideeën verkeer vanuit het Masterplan

mogelijke verkeersmaatregelen Nieuwdorp (bron: Gebiedsgerichte Aanpak Borsele-West)

## 4.4 Economie

### 4.4.1 Expathotel (13)

De aantrekkelijke Nederlandse economie leidt tot een groeiende vraag naar gekwalificeerde medewerkers. Demografische ontwikkelingen en onvoldoende aansluiting tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt maken het voor veel bedrijven steeds moeilijker gekwalificeerd personeel aan te trekken. Landelijk wordt momenteel gesproken over circa 100.000 structureel moeilijk vervulbare vacatures. Het betreft veelal technisch geschoold personeel. Het is de verwachting dat de komende decennia sprake blijft van een structureel tekort.

Het kunnen beschikken over voldoende en gekwalificeerd personeel is voor een bedrijf een primaire vestigingsconditie. Gelet op de groei van een aantal technische installatie- en offshorebedrijven in en rond het haven- en industrieterrein Vlissingen-Oost (Sloegebied), zullen de arbeidstekorten ook in de toekomst aangevuld moeten worden door werknemers van buiten de regio. Mede als gevolg van het internationale karakter van deze in het haven- en industriegebied gevestigde bedrijven zal een deel van deze medewerkers waarschijnlijk uit het buitenland afkomstig zijn.

Tijdens het opstellen van de Projectinventarisatie is de behoefte aan huisvesting voor expats/tijdelijke arbeidskrachten door een aantal lokaal gevestigde bedrijven reeds uitgesproken. Een hoogwaardig expathotel of appartementencomplex voor expats kan een toegevoegde waarde voor het dorp betekenen. In het zomerseizoen, wanneer de vraag naar huisvesting voor expats lager is, kan een dergelijk hotel een rol spelen in huisvesten van toeristen. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan toeristen die in groepsverband een bezoek aan het Bevrijdingsmuseum brengen.

### 4.4.2 Initiatieven huisvesting van buitenlandse werknemers (14)

Diverse partijen hebben initiatieven bij de gemeente kenbaar gemaakt voor de huisvesting van buitenlands (seizoensgebonden) productiepersoneel op verschillende locaties in Nieuwdorp. Het ligt in de lijn der verwachting dat er meer initiatieven zullen volgen.

In het vigerende beleid is vastgelegd dat er in beginsel niet meer dan vier zogenaamde arbeidsmigranten tegelijkertijd worden gehuisvest in één woning. Wanneer een initiatief hieraan voldoet en voldoet aan een aantal algemene eisen ten aanzien van geschiktheid, parkeren, ontsluiting en het beperken van nadelige effecten op de omgeving, kan aan een initiatief medewerking worden verleend.

Aan initiatieven voor het huisvesten van meer dan 4 personen in één gebouw wordt niet zondermeer medewerking verleend. Bij dergelijke initiatieven wordt eerst gekeken naar wenselijkheid/passendheid op de beoogde locatie. Bovendien zullen – naast de algemene eisen ten aanzien van geschiktheid, parkeren, ontsluiting en het beperken van nadelige effecten op de omgeving – eisen worden gesteld ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit.

## 4.5 Duurzaamheid

Onlangs heeft de gemeenteraad de Duurzaamheidsvisie Borsele vastgesteld. Hierin is onder andere opgenomen dat het grondgebied van de gemeente Borsele in 2045 energieneutraal dient te zijn (exclusief bedrijven, inclusief mobiliteit). In de Projectenatlas Borsele 2018 krijgt een aantal duurzaamheidsdoelstellingen structuur middels 7 projecten. Om de doelstellingen te behalen, is een breed scala aan ontwikkelingen en maatregelen denkbaar, waarvan een deel ook voor Nieuwdorp van belang is. Te denken valt aan:

- Verkennen van behoefte en mogelijkheden voor duurzame mobiliteit. Mobiliteit en leefbaarheid zijn nauw met elkaar verbonden, zeker in een landelijke gemeente als Borsele. Mobiliteit is op dit moment eveneens een belangrijke bron van CO<sub>2</sub>-uitstoot. In dit kader onderzoekt de gemeente bij verschillende dorpen, waaronder Nieuwdorp, de mogelijkheden voor bijvoorbeeld deelauto's;
- Doorlopende verkenning verduurzaming maatschappelijk vastgoed. Binnen het Masterplan wordt ook onderzoek gedaan naar de mogelijke ontwikkelingen binnen het maatschappelijk vastgoed, zoals school, dorps huis en accommodaties van de sportvereniging;
- Verkenning mogelijkheden biodiversiteit. Aansluitend op de Duurzaamheidsvisie, de Projectenatlas, het plan van aanpak biodiversiteit en het groenstructuurplan onderzoekt de gemeente de mogelijkheden om de biodiversiteit in en om Nieuwdorp te vergroten. Te denken valt aan Tiny forests, Honey Highway etc.
- Verkenning mogelijkheden tot samenwerken met het lokale bedrijfsleven bij de verduurzaming van Nieuwdorp, bijvoorbeeld in de vorm van een Energy Service Company.



*voorbeelden van na-isolatie (bron: internet)*

Een aantal onderdelen ter vergroting van de duurzaamheid spelen niet alleen specifiek in Nieuwdorp en worden in breder kader nader onderzocht. In het kader van Masterplan is ervoor gekozen Nieuwdorp een extra accent te geven waar het energieneutraliteit, woningisolatie, circulair bouwen en de zogenaamde klimaatstraat betreft. Deze onderwerpen worden onderstaand nader omschreven.

#### 4.5.1 Energieneutraal (15)

De gemeente Borsele zal uiterlijk in 2021 voor ieder dorp in de gemeente een routekaart naar energieneutraliteit opstellen. Met behulp van het Masterplan, het project RHEDCOOP (Renovatie en Hernieuwbare Energie Diensten via Coöperaties) en een mogelijke pilot aardgasvrije wijken kan Nieuwdorp als pilot dienen. Zo'n pilot zal samen met inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties worden ontwikkeld. Hierbij wordt gebruik gemaakt van 'Het Nieuwe Samenspel' en wordt aangehaakt aan de pilot om te komen tot een klimaatstraat. Op basis van de routekaart kunnen uiteindelijke technische, financiële, esthetische en organisatorische afwegingen worden gemaakt. Deze ingrediënten zijn belangrijk voor een realistische planning van de uitvoering.

Onderdeel van een route naar een energieneutraal Nieuwdorp is een verkenning van de toepassingsmogelijkheden van (grootschalige) duurzame energie. In dit kader worden dan ook verkenningen uitgevoerd naar de mogelijkheden voor bijvoorbeeld zonne-energie en aardwarmte). Naast de ruimtelijke mogelijkheden is het in dit kader met name van belang de technische mogelijkheden te kennen. Met het netwerkbedrijf zal worden onderzocht wat de invloed van (grootschalige) duurzame energieopwekking is op de netbalans, de zwaarte van het netwerk, opslagmogelijkheden etc.

#### 4.5.2 Woningisolatie (16)

Energiebesparing kan op verschillende manieren, onder andere door gebouwen beter te isoleren, zodat de warmte- en energievraag afneemt. Met name op dat vlak ligt er voor de gemeente Borsele nog een uitdaging: een groot deel van de woningen in de gemeente is nog onvoldoende geïsoleerd. Inmiddels zijn er diverse technische mogelijkheden voor na-isolatie. In Nieuwdorp werken verschillende aannemers/installateurs op het vlak van (na)isolatie en verduurzaming van woningen, bedrijven en maatschappelijk vastgoed. Het is logisch de mogelijkheden om hierbij samen op te trekken te bekijken. Dit sluit eveneens aan bij het project RHEDCOOP.

De gemeente is zich bewust van de (financiële) consequenties die grootschalige aanpak van woningisolatie voor de betrokken eigenaren heeft, ondanks dat het een voorinvestering is die zich in de loop van de jaren geleidelijk terugbetaalt. In een aantal gevallen biedt isolatie van woningen aan de buitenzijde kansen voor een verbetering van de beeldkwaliteit waar het woningen met een 'gedateerde' architectuur betreft. De gemeente zou in dit soort situaties een stimulerende rol kunnen spelen, door bijvoorbeeld projectcoördinatie aan te bieden, zodat in gebieden met eenzelfde architectuur eenheid blijft/ontstaat.

De mogelijkheden voor projectsubsidies en de gebouwgebonden financiering worden onderzocht om het woningisolatieproces te versnellen. Op juridisch vlak wordt bekeken hoe huidige beleid/wetgeving en de gestelde doelstellingen elkaar beïnvloeden.

#### 4.5.3 Circulair bouwen (17)

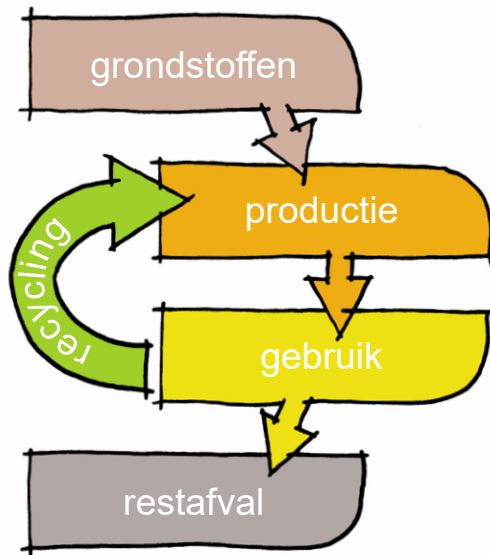
Het stimuleren van een circulaire economie is een speerpunt in het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Borsele. Circulair bouwen is hiervan een belangrijk onderdeel. Op dit moment wordt er van iedere 5 woningen die er in Nederland gebouwd worden, 1 woning aan bouwmaterialen weggegooid. Door circulair te bouwen kan het aandeel aan 'bouwafval' sterk verminderd worden.

Circulair bouwen rust op 2 pijlers: slim nieuwbouwen en transparant slopen.

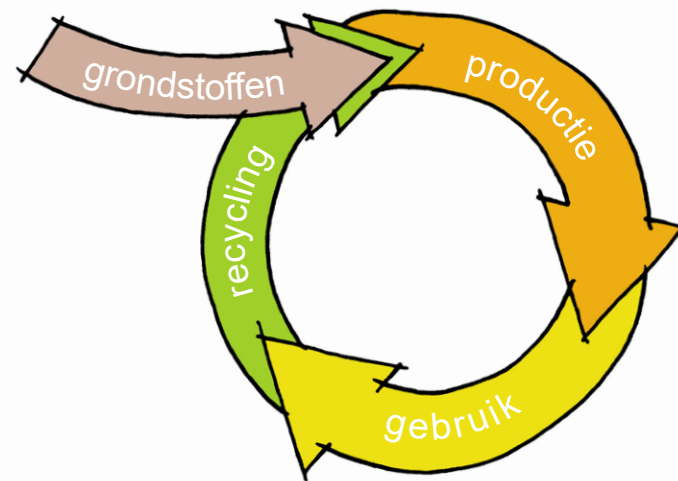
##### *Slim nieuwbouwen*

In geval van nieuwbouw dienen de principes van circulariteit al in een vroeg stadium te worden meegenomen in het ontwerpproces. Op deze manier kan een gebouw ontworpen worden dat flexibel en/of demontabel is, waardoor de herbruikbaarheid en daarmee toekomstbestendigheid wordt vergroot. Daarnaast is het van belang een zogenaamd materialenpaspoort op te stellen: een document waarin alle in het gebouw gebruikte materialen worden beschreven. In geval van sloop is dan al op voorhand duidelijk welke materialen er vrij gaan komen en waarvoor deze hergebruikt kunnen worden.

### Hergebruik economie



### Circulaire economie



van een hergebruik economie naar een circulaire economie



### *Transparant slopen*

Binnen de gebouwde omgeving wordt veel (bouw)materiaal gebruikt en/of komen veel materialen vrij. Het is zaak om voor de sloop te inventariseren welke materialen zich in het te slopen pand bevinden en wat de staat ervan is. Door deze materialen in een database te plaatsen, wordt het mogelijk er een nieuwe bestemming voor te zoeken.

Zowel op het vlak van nieuwbouw als sloop gaat er de komende jaren nogal wat gebeuren in Nieuwdorp. Op dit moment worden de mogelijkheden onderzocht een circulair initiatief rondom Nieuwdorp te ontwikkelen. Het schaalniveau van Nieuwdorp lijkt echter te klein om een eigen database met herbruikbare materialen op te zetten. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat het zinvoller is aansluiting te zoeken bij de in oprichting zijnde Zeeuwse database. Het is daarbij van belang om tijdig in overleg te treden met benodigde partners, waaronder gebouw eigenaren en –beheerders, overheden en (lokale) bouw- en installatiebedrijven.

#### 4.5.4 Klimaatstraat (18)

Het verduurzamen van de gebouwvoorraad en openbare ruimte is één van de prioriteiten van het nieuwe Masterplan Nieuwdorp. Klimaatadaptatie is hierbij een actueel thema:

- De klimaatstresstest van gemeente Borsele laat zien dat het nabijgelegen industrieterrein Slogebied een bron voor hittestress is. Een verdere vergroening van de leefomgeving is één van de mogelijkheden de effecten hiervan op dorpsniveau te neutraliseren;
- Bewoners van sommige straten in Nieuwdorp ondervinden op dit moment wateroverlast tijdens hevige regenbuien. De voorspellingen met betrekking tot klimaatverandering geven aan dat in de toekomst vaker heftige buien zullen gaan optreden. Vergroening van de openbare ruimte en tuinen, en het gericht kunnen bufferen van regenwater zijn mogelijkheden om hieraan tegemoet te komen.

De gemeente Borsele wil in het kader van het Masterplan samen met inwoners, ondernemers en organisaties onderzoeken hoe Nieuwdorp klimaatbestendig (en energieneutraal) gemaakt kan worden. De introductie van de pilot Klimaatstraat Nieuwdorp is de eerste stap op weg naar een klimaatbestendig en energieneutraal Nieuwdorp. In deze pilot wordt met behulp van 'Het Nieuwe Samenspel', met elkaar gezocht naar manieren om één of meerdere straten klimaatbestendig en energieneutraal te maken.

Hiervoor is inmiddels een subsidie in het kader van Impactprojecten Ruimtelijke Adaptatie toegewezen.

## **4.6 Toerisme en recreatie**

### 4.6.1 Relatie met de Sloekreek (19)

De Sloekreek is één van de laatste zichtbare restanten van het Sloe, de zeearm die Walcheren scheidde van Zuid-Beveland. De Sloekreek ligt als een relict in het polderlandschap, op circa 1 kilometer van Nieuwdorp. Wandelend of fietsend kan de kreek bereikt worden via de Havenweg-Quarlespolderweg. Via een laarzenpad kan men langs de kreek lopen.

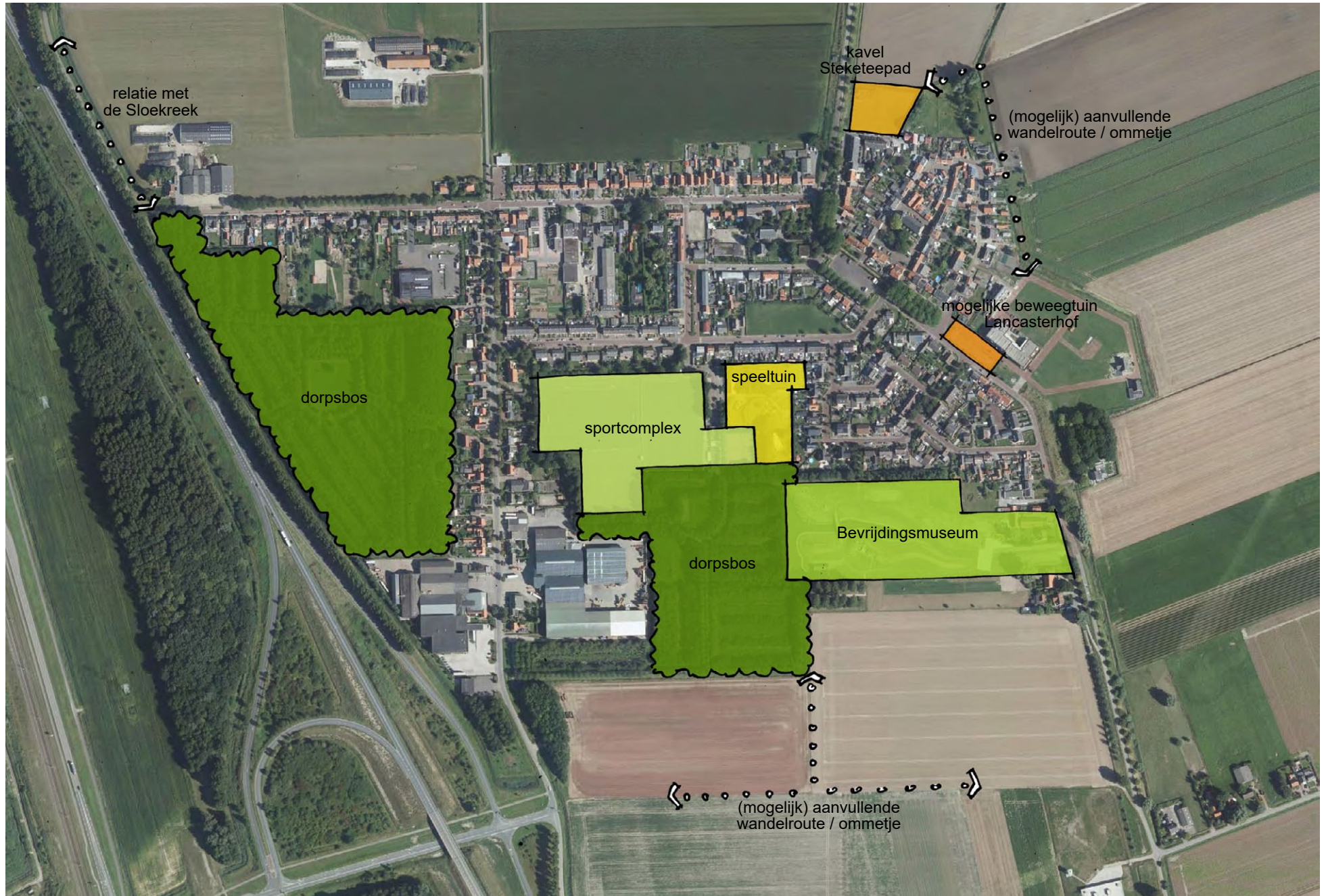
Het recreatieve potentieel en de landschappelijke waarde ervan voor Nieuwdorp kunnen beter uitgenut worden. Zo wordt er gedacht aan het uitbreiden van mogelijkheden voor wandelaars, visplekken en kanosteigers. Een en ander uiteraard met respect voor de ecologische kwaliteiten. Ook de verbinding met het dorp, zowel voor wandelaars/fietsers als landschappelijk, kan worden versterkt. In overleg met de water- en wegbeheerder zullen de mogelijkheden nader worden onderzocht.

### 4.6.2 Toeristisch-recreatieve voorzieningen (20)

Nieuwdorp beschikt reeds over een regionaal bekende speeltuin, een museum met landelijke bekendheid en een divers sportaanbod. Toch bestaat er vanuit het dorp vraag naar aanvullende recreatieve voorzieningen, met name voorzieningen die door iedereen op elk gewenst moment en gratis kunnen worden gebruikt.

#### *Openbare speel- en beweegvoorzieningen*

Speeltuin De Vluchtheuvel is beperkt open en alleen tegen betaling toegankelijk. Vanuit het dorp wordt er gevraagd om aanvullende openbare speelvoorzieningen, zodat de jeugd ook buiten de openingstijden van de speeltuin actief kan buitenspelen. Ook voor oudere inwoners is er vraag naar een aanbod om te kunnen bewegen. Een natuurspeeltuin, jeu des boulesbaan en panna-kooi – bijvoorbeeld op het stuk grond aan het Steketeepad - en een beweegtuin in de buurt van het Lancasterhof worden als opties genoemd.



bestaande en mogelijke aanvullende toeristisch-recreatieve voorzieningen (bron: Rothuizen)

### *Ommetjes*

De dorpsbewoners en dorpsraad spreken veel over zogenaamde 'ommetjes'. Op dit moment is er geen bewegwijzerd ommetje rondom Nieuwdorp. Hier lijkt ook geen behoefte aan te zijn, een netwerk van □onofficiële□ wandelpaden zal volstaan. De eerder genoemde studielocaties aan de zuidelijke dorpsrand, noordelijke dorpsrand (inclusief het kavel aan het Steketeepad) en de relatie met de Sloekreek kunnen hier een rol van betekenis in spelen.

### *Toeristische arrangementen*

Het Bevrijdingsmuseum Zeeland is bezig met een uitbreiding. Het museum trekt al veel dagrecreanten richting Nieuwdorp. Het museum speelt in op de groeiende vraag naar 'betekenistoerisme'. Nieuwdorp zou meer kunnen profiteren van het museum als bezoekers zich ook buiten het museum zouden bewegen. Om museumbezoekers langer in Nieuwdorp te laten verblijven, kunnen er arrangementen worden aangeboden binnen het dorp, bijvoorbeeld in combinatie met Boonman's Wijnmakerij, de speeltuin en de Durpswienkel. Er wordt gedacht aan het oprichten van een werkgroep om dit soort arrangementen op te zetten.

### *Sportvoorzieningen*

Mede met het oog op de (mogelijk) nieuw te bouwen sport-/gymzaal en de toekomstbestendigheid van nieuwbouw op de locatie sportvelden, heeft de gemeente Borsele samen met Sportvereniging Nieuwdorp een enquête uitgezet naar de behoefte aan sportvoorzieningen. De enquête is huis-aan-huis verspreid bij de circa 500 adressen in Nieuwdorp. De enquête heeft 152 respondenten gehad.

De belangrijkste uitkomsten:

- 84% van de respondenten sport/beweegt:
  - 60% van hen sport in Nieuwdorp;
  - 33% van hen sport bij voorkeur als onderdeel van een vereniging, de rest alleen of anders georganiseerd (bijvoorbeeld met een groep vrienden);
  - het merendeel (circa 70%) sport bij voorkeur op een doordeweekse avond of op zaterdagmiddag;
  - respondenten noemen de volgende (aanvullende) sporten als gewenst in Nieuwdorp: (medische) fitness, dansen, fietsen in groepsverband en wandelen.

- 16% van de respondenten sport niet:
  - 26% van hen zoekt sporten die (nu) niet in Nieuwdorp beoefend kunnen worden;
  - 46% wil wel sporten/bewegen;
  - zij noemen de volgende (aanvullende) sporten als gewenst in Nieuwdorp: (medische) fitness, badminton en basketbal.

### 4.6.3 Panna-kooi (21)

Een aantal dorpsbewoners heeft met een initiatiefplan aangegeven een panna-kooi te willen plaatsen op een nader te bepalen plaats in het dorp. De dorpsraad ondersteunt dit plan en heeft hiervoor een bijdrage van het windmolenfonds beschikbaar gesteld. De initiatiefnemers hebben zelf aanvullende fondsen en sponsors gevonden.

In het kader van het Masterplan zijn diverse mogelijke locaties voor een panna-kooi tegen elkaar afgewogen. Een definitieve keuze is nog niet gemaakt, maar het kavel aan het Steketeepad lijkt het meest kansrijk. Hier is voldoende ruimte beschikbaar, er is enig toezicht, eventueel overlast is te beperken en er liggen kansen om het initiatief te koppelen aan andere ideeën voor invulling. In samenspraak met de omwonenden zal gezocht worden naar een geschikte invulling en passende inrichting. Zie ook de paragraaf over de noordelijke dorpsrand.

### 4.6.4 Beweegtuin (22)

In Nieuwdorp is behoefte aan een beweeg- en ontmoetingsplek in de openbare ruimte die voor iedereen toegankelijk is. In een beweegtuin kan iedereen, van jong tot oud, gratis gebruikmaken van toestellen die uitnodigen tot bewegen, al dan niet onder begeleiding. Heinkenszand en 's-Gravenpolder beschikken reeds over een beweegtuin.

Nader onderzoek en overleg met lokale partijen en Borsele Beweegt moet uitwijzen of een beweegtuin in Nieuwdorp kans van slagen heeft. De omgeving van het Lancasterhof en het kavel aan het Steketeepad worden als potentiële locaties genoemd.



voorbeelden van de beweegtuinen in Heinkenszand en 's-Gravenpolder (bron: internet)

## 4.7 Communicatie en imago

### 4.7.1 Positief imago (23)

Voor veel inwoners van Nieuwdorp heeft het dorp lange tijd gevoeld als het 'ondergeschoven kindje' van de gemeente Borsele. Nieuwdorp staat onder invloed van de industrie in het Sloegebied en dat heeft – naast positieve effecten op het gebied van werkgelegenheid en economische ontwikkeling – ook negatieve effecten. Zo ligt het gehele dorp in de geluidszone van het Sloegebied, waarmee rekening moet worden gehouden bij woningbouw. Ook komt Nieuwdorp regelmatig negatief in het nieuws, bijvoorbeeld wanneer er een ongeval is gebeurd in het Sloegebied.

Maar Nieuwdorp is meer dan een dorp tegen het Sloegebied aan. Het is ook een rustige, landelijk gelegen woonkern met een charmante historische dorpsring, een bruisend verenigingsleven en een basisvoorzieningsniveau. Het dorp is door de ligging nabij het kruispunt Sloeweg – Westerscheldetunnelweg – Bernhardweg-West zeer goed ontsloten en werkgelegenheid is er volop in de directe omgeving. Daarnaast liggen de woningprijzen op een zeer gunstig niveau en zijn er bouwpercelen en nieuwbouwwoningen beschikbaar.

Het dorp heeft aangegeven graag een positieve draai aan het imago van Nieuwdorp te willen geven. Inmiddels is er een groep inwoners met verschillende achtergronden (inwoner, ondernemer, vertegenwoordiger van een in het dorp actieve organisatie) bereid gevonden hier handen en voeten aan te geven. Samen met de communicatieadviseur van de gemeente gaan zij op zoek naar manieren om Nieuwdorp op een positieve manier op de kaart te zetten. Het is nadrukkelijk de bedoeling dat de inwoners, bedrijven en organisaties hier uiteindelijk zelf mee aan de slag gaan. De groep Nieuwdorpers zal starten met het openen van een Facebook-pagina voor het gehele dorp, waar op gezette tijden en gestructureerd positief nieuws over Nieuwdorp gepost zal worden.

### 4.7.2 Communicatieplan (24)

Er gaat de komende jaren in het kader van het Masterplan heel wat spelen in en rond Nieuwdorp. Over alle onderwerpen wordt informatie naar buiten gebracht en worden bijeenkomsten georganiseerd. Dit is van belang om inwoners, bedrijven en organisaties te informeren en te betrekken bij het proces. Het gevaar ligt echter op de loer dat informatie ongecoördineerd wordt verspreid en dat betrokkenen zich 'overvraagd' gaan voelen. Een gebalanceerde, duidelijke en gestructureerde communicatie over alle initiatieven is dan ook noodzakelijk.

Er is voor gekozen om de coördinatie van alle initiatieven te beleggen bij de gemeentelijke projectleider van het Masterplan Nieuwdorp. Alle ontwikkelingen in en om Nieuwdorp worden de komende jaren onder de noemer van het Masterplan afgestemd en door de projectleider gecoördineerd. In nauw overleg met de gemeentelijke communicatieadviseur zal er op planmatige en gestructureerde wijze over het Masterplan worden gecommuniceerd. Hiervoor worden in ieder geval de gemeentelijke website en bestaande middelen van het dorp en de dorpsraad gebruikt.



De voorliggende Dorpsvisie in het kader van het Masterplan Nieuwdorp start met een ruimtelijke analyse en een inventarisatie van bewonerswensen. Op basis hiervan zijn 7 beleidsintenties geformuleerd, die de doelstellingen voor Nieuwdorp op het gebied van economie, ruimte en sociaal domein beschrijven. Samen met bewoners, organisaties en ondernemers zijn vervolgens 24 acties geformuleerd, die de komende jaren concreet inhoud kunnen geven aan de geformuleerde doelstellingen. De dorpsvisie is hiermee meer dan een 'wensenlijstje': het is een integraal overzicht van de richting die het dorp op wenst te gaan, met hieraan gekoppeld een aantal direct uitvoerbare acties.

Het uitvoering geven aan deze acties wordt gezien als een gezamenlijke inspanning van bewoners, ondernemers, instellingen, verenigingen en gemeente. Omdat per actie de belangen, verantwoordelijkheden, kosten en opbrengsten verschillend verdeeld liggen over de betrokken partijen, is maatwerk noodzakelijk. In sommige gevallen, bijvoorbeeld als het gaat over het toekomstbestendig maken van school, dorpshuis, kinderopvang en openbare ruimte, zal het initiatief en de procesverantwoordelijkheid bij de gemeente liggen. Deze zal in directe samenspraak met verantwoordelijken/exploitanten (schoolbestuur, bestuur dorpshuis, nutsbedrijven) vorm en inhoud aan de investeringsplannen geven. De gebruikers van de voorzieningen, zoals bewoners en ondernemers, zijn hierbij belangrijke gesprekspartners, die regelmatig geconsulteerd en geïnformeerd moeten worden. In andere gevallen ligt het omgekeerd. Als bijvoorbeeld het Bevrijdingsmuseum arrangementen met de speeltuin wil opzetten, zal zij hier zelf het initiatief toe moeten nemen, en zelf overleg met direct betrokken stakeholders (bestuur, omwonenden) moeten organiseren. De gemeente is in zo'n geval slechts een geïnteresseerde medestander, die wellicht kan helpen randvoorwaarden voor oplossingen te creëren. In andere gevallen, bijvoorbeeld bij het initiatief het imago van het dorp te versterken door middel van actievere communicatie, is de gemeente helemaal geen partner.

Door deze per onderwerp verschillende verantwoordelijkheden en belangen is het onmogelijk en ook niet zinvol de Dorpsvisie nu te voorzien van een strakke uitvoeringsplanning. Bovendien moeten er nog keuzes gemaakt worden over de acties die daadwerkelijk uitgevoerd gaan worden. Dit hangt mede samen met de (beschikbare) financiële middelen. De Dorpsvisie is in de eerste plaats een integratiekader, die de gezamenlijke communicatie over verschillende doelstellingen en plannen op gang heeft gebracht, samenbrengt

en zodanig ten opzichte van elkaar positioneert dat een logische en effectieve uitvoering gediend wordt. De Dorpsvisie vormt de basis voor het Masterplan Nieuwdorp. Aan de hand van de Dorpsvisie zullen keuzes worden gemaakt en deelprojecten worden benoemd die gezamenlijk het Masterplan gaan vormen.

Het Masterplan wordt een dynamisch document, waar de komende jaren acties aan toegevoegd of van afgevoerd kunnen worden. Het Masterplan wordt periodiek geëvalueerd en zo nodig geactualiseerd. Om dit evaluatieproces efficiënt te laten verlopen is het belangrijk over een uitvoeringskalender te beschikken. In de uitvoeringskalender staan de voorgenomen acties voor een bepaalde periode gepland. Naast een bondige opsomming van noodzakelijke activiteiten staat vermeld wie procesverantwoordelijk is, en wanneer acties verwacht mogen worden, dan wel noodzakelijk zijn. De kalender wordt minimaal eens per jaar geactualiseerd, zodat altijd een doorkijk naar de komende jaren voorhanden is. Hierdoor ontstaat voor iedereen een transparant totaalbeeld wat van wie en wanneer verwacht mag worden.

Een belangrijke aanjager van de uitvoering van het Masterplan is de beslissing welk van de 8 modellen voor school, dorpshuis, sport-/gymzaal en kinderopvang de voorkeur geniet. Van de 8 modellen kunnen er 6 op smaller of breder draagvlak van de betrokken lokale stakeholders rekenen: tot op heden wordt verbouw of nieuwbouw van een voorziening aan de Hertweg als niet wenselijk gezien.

De nu voorliggende Dorpsvisie wordt in het vierde kwartaal van 2018 ter bespreking, opinie en goedkeuring aan verschillende stakeholders voorgelegd: projectgroep, klankbordgroep, stuurgroep, college van B&W en gemeenteraad. De mening van deze gremia heeft directe invloed op de prioriteiten en planning van verschillende activiteiten, zeker daar waar sprake is van (grote) financiële consequenties.