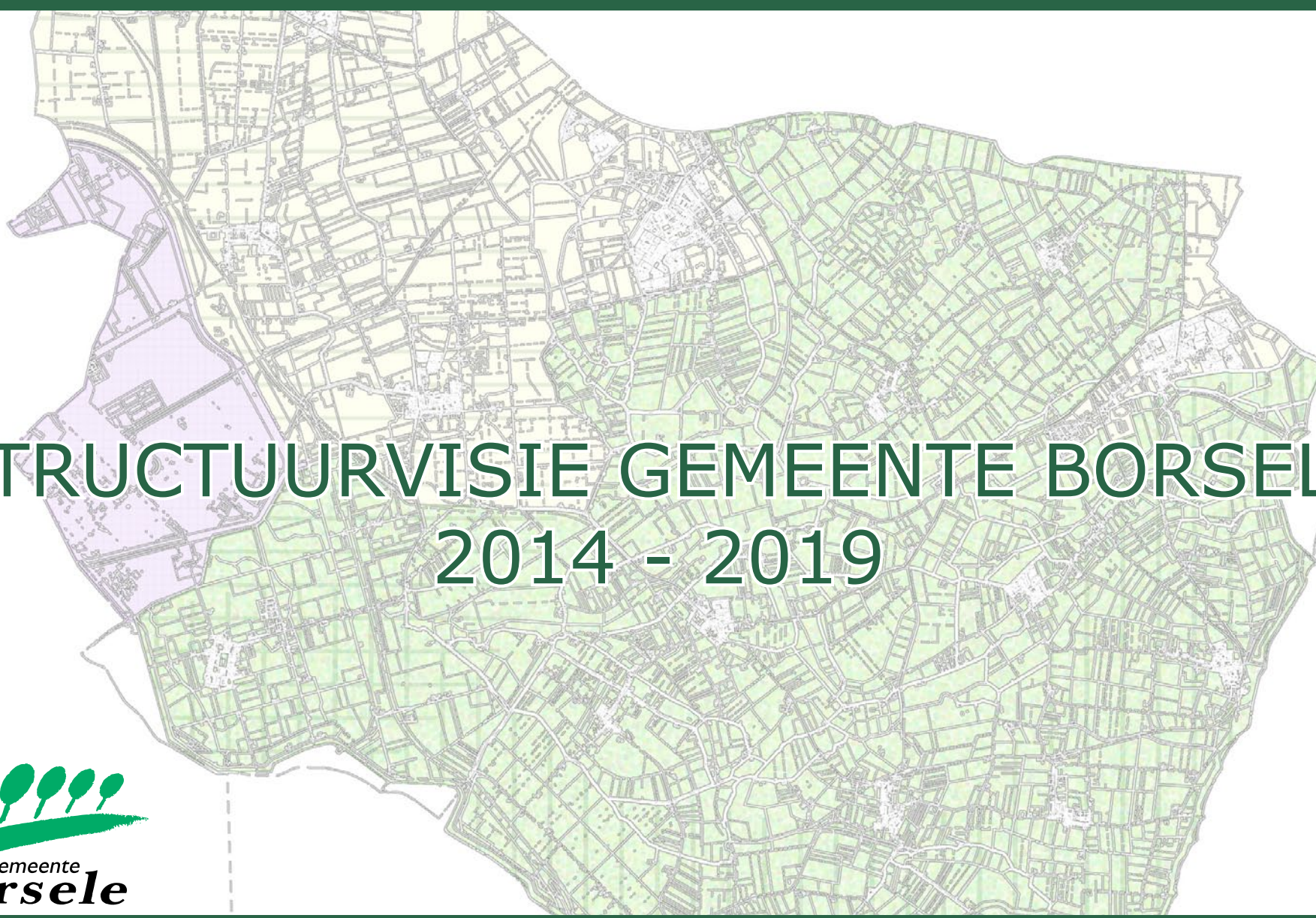


A detailed map of the municipality of Borsele, showing a dense network of roads and land parcels. The map is color-coded: a large area on the left is shaded in light purple, while the rest of the municipality is shaded in light green. The title is overlaid on the map.

STRUCTUURVISIE GEMEENTE BORSELE 2014 - 2019



Structuurvisie gemeente Borsele 2014 - 2019

ontwerp: 3 juni 2014
vastgesteld:

NL.IMRO.0654.SVBS20142019-0001

BS1109

Inhoud

1. Inleiding	4		
1.1 Algemeen	4		
1.2 Actualisering structuurvisie	4		
1.3 Totstandkoming structuurvisie	5		
1.4 De structuurvisie en de Wet ruimtelijke ordening	5		
1.5 Leeswijzer	6		
2. Centrale beleidsdoelen	7		
3. Beleid op onderdelen	9		
3.1 Leefbaarheid	9		
3.2 Economie	12		
3.3 Infrastructuur	13		
3.4 Natuur, landschap en cultuurhistorie	14		
3.5 Toerisme en recreatie	15		
3.6 Milieu- en overige aspecten / meerlaagse veiligheid	16		
4. Gebiedsgericht beleid	17		
4.1 Algemeen	17		
4.2 Nationaal landschap	18		
4.3 Agrarisch gebied	20		
4.4 Sloegebied	20		
4.5 Westerschelde	21		
4.6 Invloedsgebied Westerschelde	21		
4.7 Sloerand	22		
4. Dorpsprofielen	23		
- Baarland	24		
- Borssele	26		
- Driewegen	28		
- Ellewoutsdijk	30		
- 's-Gravenpolder	32		
- 's-Heer Abtskerke	34		
- 's-Heerenhoek	36		
- Heinkenszand	38		
- Hoedekenskerke	40		
- Kwadendamme	42		
- Lewedorp	44		
- Nieuwdorp	46		
- Nisse	48		
- Oudelande	50		
- Ovezande	52		
6 Economische paragraaf	54		
6.1 Nieuw wettelijk instrumentarium	54		
6.2 Toepassing op Borsele	54		
7 Van visie naar uitvoerings- programma	57		
7.1 Naar een uitvoerings- programma	57		
7.2 Organisatie en financiering	57		
Bijlage			
Legenda's dorpsprofielen			

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeenteraad van Borsele heeft in haar raadsvergadering van 16 juli 2009 de Structuurvisie Gemeente Borsele 2009-2014 vastgesteld. Aanleiding voor het opstellen van de structuurvisie was de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 waardoor gemeenten verplicht zijn om te beschikken over een gemeentelijke structuurvisie voor het grondgebied van de hele gemeente. Dit document vormde vanaf dat moment het overkoepelende ruimtelijke beleidskader voor de gemeente Borsele.

De structuurvisie geeft een beeld van de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van onze gemeente, met als achterliggend doel behoud en ontwikkeling van een aantrekkelijke gemeente, zowel om te wonen, te werken als te recreëren. De structuurvisie dient niet alleen als toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen onze gemeente maar ook als inspiratiebron voor mogelijke nieuwe ontwikkelingen en kansen. Het gaat er om de bestaande en toekomstige kwaliteiten van onze gemeente in duurzaam evenwicht met elkaar te behouden en te versterken.

In de structuurvisie wordt in thema's aangegeven hoe wij de toekomst van onze gemeente zien. Hierbij besteden we aandacht aan demografie, leefbaarheid, economie, infrastructuur, natuur en landschap, toerisme, recreatie en duurzaamheid. En dan niet in losse onderdelen maar in samenhang met elkaar waarbij ook aandacht is om in te zoomen tot op het "profiel" van de dorpen. De gebied- en dorpsstrategieën geven vervolgens op hoofdlijnen aan hoe deze visie gerealiseerd kan worden.

De structuurvisie fungeert voor het gemeentebestuur als toetsings- en afwegingskader bij de beoordeling van nieuwe ruimtelijke initiatieven. In de structuurvisie is op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied zou moeten staan in 2019. Uitgangspunt hierbij is dat de structuurvisie voldoende ruimte moet bieden om nadere afwegingen te maken, zonder dat alles strikt is vastgelegd. Tevens biedt de structuurvisie de uitgangspunten voor nieuwe sectorale beleidsregels die in de toekomst worden opgesteld.

1.2 Actualisering structuurvisie

Waarom is het noodzakelijk om de huidige structuurvisie te actualiseren?
Actualiseren beleid

De structuurvisie 2014-2019 actualiseert de bestaande structuurvisie van de gemeente Borsele uit 2009. De beleidslijnen die in de structuurvisie uit 2009 zijn uitgezet, zijn tegen het licht gehouden en op hun merites beoordeeld. Het bestaande beleid is herijkt, geactualiseerd en nieuw beleid is meegenomen.

Actualiseren dorpsprofielen

De huidige dorpsprofielen zijn bij het tot stand komen van de structuurvisie 2009 in overleg met de dorpsraden opgesteld. Ook hier "dwingt" het verloop van de tijd tot een herijking van de profielen. De dorpsprofielen geven immers de bestaande situatie weer met een doorkijk naar voorziene ontwikkelingen.

Kostenverhaal

De Structuurvisie 2014-2019 heeft enerzijds als doel het inzichtelijk maken van toekomstige plannen met een ruimtelijke component. Uitgangspunt is, dat reeds bestaand en recent sectoraal beleid dient als bouwsteen voor de structuurvisie. Anderzijds biedt de structuurvisie op grond van de Wro de mogelijkheid om kostenverhaal te creëren.

De structuurvisie 2014-2019 wordt binnen haar looptijd geactualiseerd indien de uitkomsten uit het Project B2030 en/of de toekomstige Omgevingswet hiertoe aanleiding geven.

1.3 Totstandkoming structuurvisie

De Structuurvisie 2014-2019 is tot stand gekomen in een interactief proces. Dit heeft geresulteerd in een werksessie tijdens de gemeenteraadsvergadering van 17 april met de gemeenteraad en met vertegenwoordigers uit het maatschappelijk middenveld. Bij deze werksessie waren onder andere de dorpsraden en het Land van Borsele vertegenwoordigd. Aan de hand van stellingen over thema's over wonen, werken en recreatie is gediscussieerd over de maatschappelijke, economische en ruimtelijke toekomst van de gemeente. Hierbij heeft de discussie zich vooral gericht op onderdelen uit de Structuurvisie 2009-2014 welke, gezien de huidige tijdsgeest, tegen het licht gehouden moeten worden.

In dezelfde gemeenteraadsvergadering zijn de huidige dorpsprofielen in de werkgroepsessies besproken en geactualiseerd. Kernvragen hierbij waren. Wat kan er volgens u anders? Waar ontbreekt iets? Welke locaties in uw dorp komen voor herstructurering in aanmerking, waar is bedrijvigheid, waar recreatie, waar ziet u mogelijkheid tot uitbreiding? Kortom: wat ziet u! En wat ziet de gemeente naar uw mening niet?

De resultaten en conclusies uit de gemeenteraadsvergadering zijn, indien zij voortbouwen op bestaand en sectoraal beleid, meegenomen bij het opstellen van de structuurvisie 2014-2019. De dorpsprofielen zijn aangepast aan de laatste informatie.

De ontwerp structuurvisie heeft ter inzage gelegen van tot en met 2014.

1.4 De structuurvisie en de Wet ruimtelijke ordening

De structuurvisie moet worden gezien als een strategisch beleidsdocument. De Structuurvisie Borsele 2014-2019 geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en projecten. In de structuurvisie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven voor de komende jaren. Enerzijds biedt dit helderheid voor inwoners, andere (semi)overheden en maatschappelijke partners en anderzijds ligt hierin de grondslag om bij initiatieven die te maken hebben met grondexploitatie een financiële bijdrage te vragen aan de desbetreffende ontwikkelaar.

De structuurvisie verwoordt in hoofdlijnen hoe de ruimtelijke, economische en maatschappelijke toekomst van de gemeente Borsele in 2019 eruit moet zien. Als nadere uitwerking van de structuurvisie wordt sinds 2009 een uitvoeringsprogramma opgesteld. Dit uitvoeringsprogramma wordt apart gedocumenteerd. Het uitvoeringsprogramma omvat een overzicht met ruimtelijke ontwikkelingen die al dan niet concreet in de (nabije) toekomst zijn voorzien. Dit document heeft een dynamisch karakter en wordt aangepast naar de laatste stand van zaken. De opzet van de structuurvisie laat tevens de mogelijkheid open om in de toekomst andere deelaspecten op te stellen, voor zover dit wenselijk wordt geacht.

De Wro is beperkt in het stellen van inhoudelijke eisen en vormvereisten. Eén belangrijke eis is dat een structuurvisie een uitvoeringsparagraaf moet bevatten en digitaal uitwisselbaar dient te zijn conform de Praktijkrichtlijn Gemeentelijke Structuurvisie.

*Wet ruimtelijke ordening en
Grondexploitatiewet (Grexxwet)*

De Grondexploitatiewet (Grexxwet) is een onderdeel van de Wro. Deze wet is van toepassing bij de (her)ontwikkeling van een locatie door een marktpartij en vormt de basis voor contracten tussen de gemeente en deze partijen. Aspecten die op basis van de Grondexploitatiewet kunnen worden geregeld en vastgelegd, hebben onder andere betrekking op kwaliteitseisen, exploitatiekosten en kostenverdeling.

Indien er sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen die gelegen zijn buiten het plangebied maar een overstijgende bijdrage leveren aan belangrijke maatschappelijke functies, zoals leefbaarheid, natuur, recreatie, infrastructuur en waterberging, biedt de structuurvisie een basis om tot kostenverhaal te komen. Voorwaarde om dergelijke kosten in rekening te kunnen brengen bij derden is namelijk dat de ruimtelijke ontwikkeling is vastgelegd in een structuurvisie.

1.5 Leeswijzer

De structuurvisie Borsele 2014-2019 bestaat uit 7 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 zijn de centrale beleidsdoelen voor het te voeren ruimtelijk beleid voor Borsele geformuleerd. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid op onderdelen. Hierin wordt het beleid geformuleerd voor de aspecten demografie en leefbaarheid, economie, infrastructuur, natuur en landschap, toerisme en recreatie en duurzaamheid. In hoofdstuk 4 worden de gebiedsstrategieën toegelicht. In hoofdstuk 5 zijn de dorpsprofielen opgenomen. In de dorpsprofielen wordt ingegaan op de kwaliteiten van de bestaande dorpen en de gewenste ontwikkelingsrichting. Hoofdstuk 6 geeft invulling aan de economische haalbaarheid van de structuurvisie. Tenslotte komt in hoofdstuk 7 het uitvoeringsprogramma, welke uit deze structuurvisie voortvloeit, aan de orde.

2. Centrale beleidsdoelen

Er zijn drie centrale beleidsdoelen voor het ruimtelijk beleid voor het grondgebied van de gemeente Borsele geformuleerd:

1. Behoud en versterking van de fysieke en sociaal-maatschappelijke kwaliteiten van Borsele

Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat ruimtelijke contrasten en de sociaal-maatschappelijke structuur in de gemeente worden behouden en waar passend en mogelijk worden versterkt en (beter) worden benut.

2. Inzichtelijk maken van toekomstige plannen met een ruimtelijke en/of sociaal-maatschappelijke component

Uitgangspunt hierbij is dat deze toekomstige plannen een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de gemeente en inspelen op de veranderingen en ontwikkelingen in de huidige maatschappij op onder andere demografisch, economisch en sociaal maatschappelijk gebied.

3. Streven naar een duurzame aanpak

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt het aspect duurzaamheid meegewogen: het streven is om energieafhankelijkheid te verkleinen. Overlast, zoals geluid en geur, wordt zoveel mogelijk beperkt ten opzichte van milieugevoelige functies. Daarnaast wordt de beschikbare ruimte zo zorgvuldig mogelijk gebruikt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn tevens gericht op het vergroten van de toekomstbestendigheid van het gebied, zowel economisch als sociaal-maatschappelijk als fysiek.

Om Borsele klaar te stomen voor de toekomst wordt in termen van duurzaamheid nagedacht over de ontwikkelingsmogelijkheden. Centraal hierbinnen staat het behouden, versterken en ontwikkelen van een duurzaam evenwicht. Het gaat hierbij dus om de bestaande en de toekomstige kwaliteiten van de gemeente.

Een ontwikkeling die hierbij aansluit is de oprichting van de Stichting Land van Borsele. Deze stichting biedt een platform waar vandaan de regionale kansen voor een nieuwe economie

ontwikkeld kunnen worden. Een nieuwe economie waarbij een nieuwe manier van organiseren en ondernemen op basis van maatschappelijke innovatie en cocreatie centraal staat. Een belangrijke rol is hierbij weggelegd voor wat de stichting aanduidt als 'streekholders'. Dit zijn ondernemers, belangenorganisaties, overheden en natuurlijk de bewoners die zich in willen zetten voor het Land van Borsele. Een belangrijk pilot project van de Stichting "Land van Borsele", in samenwerking met de gemeente Borsele en het Zeeuws Klimaatfonds is het project 'Duurzaam Diekendamme'. De inzet van het project was om een model te ontwikkelen om dorpen 'van onder op', dat wil zeggen, door de inzet van burgers, bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties klimaatneutraal en duurzaam te maken. Kortom het ontwikkelen van een duurzaam dorpplan. Duurzaamheid heeft in dit geval dan ook niet enkel betrekking op landschapsbeheer, natuurontwikkeling en duurzaam bouwen. Het gaat juist ook om de sociale en economische kenmerken van de gemeente. Voorop staat het bereiken en versterken van het evenwicht tussen het ecologisch,

economisch en sociaal kapitaal.
Kernwaarden hierbinnen zijn onder andere:

- het versterken van de bestaande dorpskernen;
- rekening houden met de toekomstige bevolkingsontwikkeling;
- een diversiteit aan woon(zorg)milieus bieden;
- een bewaken van het voorzieningenniveau;
- versterking van de sociale cohesie en hier een beroep op doen;
- ruimte voor bedrijvigheid die een beperkte invloed heeft op het leefmilieu en de bestaande landschappelijke kwaliteiten;
- ruimte voor schone bedrijvigheid die werkgelegenheid biedt op het gebied van toerisme en recreatie
- goede bereikbaarheid;
- ruimte voor en versterking van de landschappelijke en culturele waarden;
- groene verbindingen met fiets- en wandelpaden tussen natuur- en woonmilieu;
- geleidelijke overgang tussen het natuur- en woonmilieu;
- ruimte voor (oppervlakte)water;
- ruimte voor (duurzame) energie.

Met behulp van bovenstaande onderwerpen is duurzaamheid een criterium dat zowel op onderdelen als op gebiedsgericht beleid slaat.

Het bestaande sectorale beleid van de gemeente heeft als bouwsteen voor de structuurvisie gediend. Daar waar op basis van voortschrijdend inzicht een aanvulling/herijking van het sectorale beleid wenselijk/noodzakelijk wordt geacht, wordt hieraan in de structuurvisie aandacht geschonken.



3. Beleid op onderdelen

3.1 Leefbaarheid

Onder leefbaarheid wordt verstaan 'de waardering die bewoners hebben voor de leefkwaliteit van hun dorp of hun buurt'. De leefbaarheid wordt bepaald door verschillende factoren. Eén van deze factoren is de aanwezigheid van (functioneel) openbaar groen dat in belangrijke mate bijdraagt aan het welbevinden van mensen in hun dagelijkse leefomgeving en daarbij naast het versterken van de sociale cohesie ook de totale ruimtelijke kwaliteit versterkt. Overige factoren zijn de woonomgeving, de kwaliteit van woningen, het ervaren van overlast, de veiligheid, de sociale activiteiten, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid. Al deze factoren, die bijdragen aan waardering voor leefbaarheid, worden door verschillende groepen bewoners, verschillend beoordeeld door, onder andere de mate van mobiliteit. De mate van mobiliteit wordt bepaald door bijvoorbeeld de beschikbaarheid van een fiets, auto en/of de aanwezigheid van een goede busverbinding. Door de toegenomen mobiliteit wordt het gebied dat bereikbaar is voor werk, voorzieningen en recreatie ten opzichte van de woonplaats groter. Daarnaast draagt de achterliggende keuze om in een dorp te wonen (de betrokkenheid bij het dorp dan wel de kwaliteit van de leefomgeving) bij aan de waardering van de leefbaarheid.

Uit onderzoek is gebleken dat leefbaarheid en lokale betrokkenheid sterk met elkaar samenhangen.

Algemene trend is dat er een verschuiving plaatsvindt van autonome dorpen naar woondorpen. In autonome dorpen zijn inwoners volledig gericht op het dorp; men woont als het ware 'op het dorp' en is zeer betrokken bij activiteiten die in het dorp plaatsvinden. De keuze voor inwoners van buitenaf om te wonen in woondorpen hangt merendeel af van de kwaliteit van de woonomgeving.

Demografische ontwikkelingen

De verwachting is dat het aantal inwoners van de gemeente Borsele tot circa 2026 langzaam (met ups en downs) door blijft groeien naar een maximale bevolkingsomvang van ongeveer 23.040 inwoners (anno 2013: 22.750 inwoners). Vanaf 2026 komt volgens de prognose een einde aan de periode van geleidelijke bevolkingsgroei en krijgen we te maken met een lichte daling van het inwonersaantal. Naast een lichte daling gaat de bevolkingssamenstelling binnen de gemeente Borsele de komende jaren sterk veranderen als gevolg van vergrijzing (hoger aantal ouderen) en ontgroening (lager aantal jongeren). Daarnaast neemt, weliswaar in beperkte mate en niet gelijkmatig verdeeld over de dorpen, het aantal inwoners binnen het grondgebied van Borsele af. Het aantal huishoudens groeit nog verder door tot ongeveer 10.150 in 2030 (anno 2013: 9.350 huishoudens). Daarna zal ook het aantal huishoudens gaan dalen.

Daarnaast neemt de mobiliteit van inwoners toe. Door de toegenomen mobiliteit wordt het gebied dat

bereikbaar is voor werk, voorzieningen en recreatie ten opzichte van de woonplaats groter.

De afname van het inwoneraantal in de kleine kernen van de gemeente en de toenemende mobiliteit zal rechtstreeks gevolgen hebben voor het draagvlak van (welzijns)voorzieningen in gemeente.

Wonen

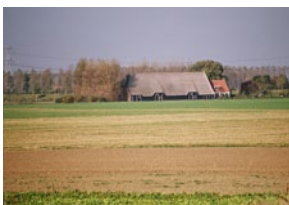
Bestaande situatie

In de gemeente Borsele woonden, zoals eerder benoemd in 2013 22.750 inwoners in 9.350 huishoudens. Dit betekent dat het gemiddelde aantal personen per huishouden 2,4 bedraagt. Gelet op de landelijke huishoudensgrootte (2,2) is de huishoudensgrootte in de gemeente Borsele relatief hoog. De afgelopen jaren is de huishoudensgrootte in het stedelijk gebied in Nederland sterk afgenomen. De verwachting is dat de gemiddelde huishoudensgrootte in het landelijke gebied de komende jaren deze trend volgt en dichterbij het landelijke gemiddelde toe zal gaan. Dit zal ook van toepassing zijn op de huishoudensgrootte in de gemeente Borsele.

Het grootste deel van de inwoners woont in één van de vijftien dorpen van Borsele. Naast deze dorpen telt het buitengebied enkele buurtschappen en een aantal bebouwingsconcentraties langs wegen of kruisingen. In totaal heeft de gemeente Borsele een woningvoorraad van 9.524 (anno 2013) woningen.

Ladder van Duurzame Verstedelijking: De provincie Zeeland vraagt de regio ook om een onderbouwing van de woningbouwprogrammering op basis van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (artikel 3.6.1 BRO). Dit is inmiddels verankerd in Rijksbeleid en de provinciale ruimtelijke Verordening:

- eerst inbreiden, dan uitbreiden;
- nieuwbouwplannen passen aantoonbaar in regionale behoefte;
- multimodale ontsluiting bij uitbreiding.



Beleidsuitgangspunten en consequenties

1. De woningbouwbehoefte wordt in grote mate bepaald door de demografische ontwikkelingen (vergrijzing, ontgroening, inwonersdaling, aantal huishoudens). Hierbij is de verwachting dat de vraag naar nieuwe woningen in de toekomst zal dalen. Uitgangspunt is dat woningen in eerste instantie binnen bestaande dorpsgebieden worden gerealiseerd door middel van inbreiding en herstructurering. Daarna kan, in mindere mate en als voldaan wordt aan de Ladder van Duurzame Verstedelijking, uitbreiding plaatsvinden.

2. In de dorpen zijn verschillende herstructuringslocaties aanwezig. Vanuit het oogpunt om de leefbaarheid in alle dorpen te behouden c.q. te verbeteren is het wenselijk om per kern het woningbouwprogramma en de woningbouwbehoefte op elkaar af te stemmen. Bij voorkeur moet het woningbouwprogramma door middel van inbreiding en herstructurering (dorpsvernieuwing) worden gerealiseerd. Daarnaast is zeer beperkte ruimte beschikbaar om de verschillende dorpen uit te breiden. Indien uit woonwensenonderzoek blijkt dat de woningbouwbehoefte groter is dan de behoefte die samenhangt met de opvang van eigen inwoners, zijn er mogelijkheden voor wat grotere uitbreidingen bij de dorpen met een centrumdorpswoonmilieu, namelijk

Heinkenszand, 's-Gravenpolder en Ovezande. Overigens is in het merendeel van de kleinere dorpen voldoende bouwgrond beschikbaar voor de komende jaren. In de dorpen waar de gemeente zelf beschikt over (bouw)grond of in het verleden heeft meegewerkt aan initiatieven van derden wordt geen medewerking meer verleend aan woningbouwinitiatieven van derden tenzij het dorpsvernieuwingsplannen, aanvullende plannen op het reguliere woningbouwprogramma of nakoming van eerdere toezeggingen betreft.

3. Bij dorpsvernieuwing (inbreiding en herstructurering) staan drie componenten centraal. Ten eerste de kwaliteit van de woningen en van de woonomgeving van de kernen. De kwaliteit van de ruimtelijke en de bebouwde omgeving is namelijk een kritische succesfactor bij het binden van huidige bewoners van een dorp en bij het werven van potentiële inwoners van buitenaf. Leegstand en verpaupering van woningen wordt zoveel mogelijk voorkomen. Dorpsvernieuwing is echter ook het treffen van energetische maatregelen aan de woningen en, als derde component, het levensloopgeschikt maken van de woningen. In de dorpsprofielen (hoofdstuk 5) is aangegeven op welke wijze de dorpsvernieuwing in de verschillende kernen wordt ingezet.

4. In bijzondere omstandigheden kunnen nieuwe woningen in het

buitengebied worden gerealiseerd. Hierbij kan worden gedacht aan het omvormen van voormalige agrarische woningen naar burgerwoningen of het realiseren van woningen bij sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Nieuwe woningbouw in het buitengebied is enkel nog bij sanering toegestaan. Daarbij dient sprake te zijn van aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (de 'rood voor rood' en 'ruimte voor ruimteregeling' in het provinciaal Omgevingsplan 2012 – 2018).

5. Om onnodig gebruik te voorkomen van Wmo-budgetten of inwoners te verplichten te moeten verhuizen vanwege een zorgindicatie is het noodzakelijk om het realiseren van levensloopbestendige woningen te stimuleren en te realiseren. Daarnaast is het wenselijk om de bestaande woningvoorraad op de toenemende vergrijzing af te stemmen.

Voorzieningen

Bestaande situatie/tendens

Het merendeel van de dorpen beschikt nog over een school en dorpshuis. Daarnaast maken inwoners van dorpen ook gebruik van verschillende voorzieningen in nabijgelegen dorpen. Het sociaal-maatschappelijk hart van de dorpen ligt veelal rondom de school en/of het dorpshuis. Op deze plekken speelt het sociale leven zich af. In de meeste kernen zijn over het algemeen nog beperkte aanvullende voorzieningen, zoals detailhandel, aanwezig. In tien

dorpen zijn brede scholen aanwezig. Dit zijn gebouwen waar naast het basisonderwijs andere functies, zoals kinderopvang, ontspanning en sport zijn ondergebracht (Integraal Kindcentra). De sportvoorzieningen zijn verdeeld over verschillende dorpen waarbij de huidige tendens is dat verschillende sportverenigingen met elkaar gaan samenwerken om op die manier de aanwezige sportfaciliteiten goed uit te nutten.

In Heinkenszand, 's-Gravenpolder, 's-Heerenhoek, Lewedorp, Ovezande en Nieuwdorp zijn woonzorgcomplexen aanwezig. De functie van de woonzorgcomplexen wordt verbreed, waarbij vanuit deze complexen zorg wordt verleend in woonzorgzones. Daarnaast is intramurale verpleeghuishouding in de gemeente aanwezig. De komende jaren zal de vraag naar zorg door de vergrijzing toenemen. In alle kernen binnen de gemeente wordt thuiszorg aangeboden. Er is een multidisciplinair overleg tussen professionals op het gebied van wonen, zorg, welzijn en inkomen (Dorpteam Borsele). Door de ontwikkelingen op het gebied van decentralisaties en scheiding tussen wonen en zorg wordt de taak van vrijwilligers en mantelzorgers intensiever en belangrijker.

In dorpen met voorzieningen zijn zorgbehoevenden meer zelfredzaam. In Borsele wordt over het algemeen veel mantelzorg (informele hulp) geboden. De inzet van informele hulp hangt af van de beschikbaarheid van

mede-inwoners en de onderlinge verbondenheid met het dorp. Door de maatschappelijke ontwikkelingen kan er een balansverstoring komen tussen het inzetten van mantelzorg en het belang van economische zelfstandigheid.

Beleidsuitgangspunten en consequenties

1. Het richtpunt vanuit het bestaande beleidskader is het vormen van een samenleving met een bepaalde kwaliteit van leven, waarbij alle mensen deel kunnen uitmaken van het sociaal-maatschappelijk leven. Uitgangspunt hierbij is dat mensen onafhankelijk zijn van het inkomen, het opleidingsniveau, de leeftijd, de afkomst en/of de gezondheidssituatie. Duurzame ondersteuning van het verenigingsleven neemt daarbij een centrale plaats in. Kernwoorden die hierbij naar voren komen zijn: zelfstandig functioneren, zorgzame samenleving en mensen die naar elkaar omkijken. Uitgangspunt is dat de bestaande woonzorgcomplexen en thuiszorg in de dorpen worden gehandhaafd, waarbij het zwaartepunt van het zorgaanbod komt te liggen in de dorpen met een centrumdorpswoonmilieu, namelijk Heinkenszand, 's-Gravenpolder en Ovezande. Uitgangspunt voor deze plaatsbepaling is de centrale ligging ten opzichte van de overige kernen in de gemeente. Daarbij zijn er voor gebruikers van de voorzieningen in de toekomst keuzemogelijkheden qua woonzorgconcepten. Zoals het bieden van ruimte voor onderscheidende woonconcepten

met een maatschappelijke functie waarbij nieuwe zorginitiatieven (onder andere generatiewoningen, wonen in combinatie met mantelzorg, zorgboerderijen) de combinatie van wonen en zorg mogelijk maken en zelfs kunnen versterken.

2. Voor het instandhouden van het voorzieningenniveau vervult de gemeente een regiefunctie. Zo zal de gemeente zich inzetten om de lokale betrokkenheid te faciliteren en te stimuleren. Hierdoor wordt de leefbaarheid vergroot. Daarnaast is de lokale betrokkenheid een succesfactor bij het verlenen van informele hulp. In het kader van de WMO draagt de gemeente de regie voor de leefbaarheid. Soms bestaat die regie uit faciliteren, soms uit uitvoeren zoals via het vrijwilligershuis. Maar op een ander moment kan zij van mening zijn dat initiatief nodig is, dan is er sprake van een regisseursfunctie.
3. Kwetsbare groepen mogen in de toekomst in Borsele niet buiten de boot vallen (de toenemende vergrijzing is hierbij een aandachtspunt). Het uitgangspunt is dat zij hun eigen verantwoordelijkheid nemen en, indien mogelijk, zolang mogelijk zelfstandig wonen. Zij kunnen daarbij een beroep doen op informele zorg van de lokale samenleving en nieuwe vormen van technologie. De gemeente garandeert wel een vangnet voor degenen die hier niet in slagen. Hierdoor kunnen mensen mee blijven doen



Nieuwe Economische Dragere:
Kleinschalige niet-agrarische
projecten in het landelijk gebied.
Dit kan als neventak bij een
agrarisch bedrijf, of als invulling van
voormalige agrarische bebouwing.

in de samenleving. De gemeente stimuleert, ondersteunt, schept voorwaarden en brengt mensen in contact met instellingen en andersom. Hierbij wordt integraal gewerkt aan het woon-, zorg- en welzijnsbeleid door desbetreffende zorgvragende, betrokkenen in eigen omgeving, de gemeente en zorgaanbieders/-instellingen.

Burgerkracht vormt de basis voor het beleid binnen het sociaal domein. Een werkwijze met inzet uit de directe omgeving (gekantelde werkwijze) is noodzakelijk om de kosten in de hand te houden.

4. De detailhandelsvoorzieningen in Heinkenszand en 's-Gravenpolder worden – indien mogelijk – verder uitgebreid en versterkt als centra. Hierbij wordt een combinatie gezocht van recreatief winkelaanbod en boodschappenaanbod voor alledag. Voor de meeste kernen in de gemeente Borsele is het draagvlak te klein voor een volwaardige winkelconcentratie. Het dorp Ovezande heeft, gezien de groei van het woningaanbod dat voornamelijk bedoeld is voor de natuurlijke groei van het dorp, middels het Masterplan Ovezande, woningbouwplan Plataanweg en de functie van het omliggende gebied, de potentie om een volwaardig winkelaanbod te houden in de dagelijkse voorzieningen. Dit houdt in dat nieuwe initiatieven voor detailhandel gestimuleerd worden zich te vestigen in de kernen Heinkenszand, 's-Gravenpolder

en Ovezande. Het beleid voor deze dorpen is erop gericht om ruimtelijk voldoende gelegenheid te bieden voor nieuwvestiging en schaalvergroting/uitbreiding van bestaande voorzieningen. Mocht een initiatiefnemer in een van de overige dorpen willen starten met een detailhandelsactiviteit dan biedt de regeling in het desbetreffende bestemmingsplan daartoe mogelijkheden.

In de dorpsprofielen in hoofdstuk 5 is aangegeven hoe de huidige ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke structuur van de dorpen is opgebouwd. Daarnaast zijn in de dorpsprofielen de bovengenoemde beleidsuitgangspunten en consequenties verwerkt.

3.2 Economie

Bestaande situatie/tendens

Onze centraal gelegen gemeente in Zeeland biedt een gunstig ondernemingsklimaat. Het midden- en kleinbedrijf en het haven- en industrieterrein het Sloegebied zijn daarbij een belangrijke motor voor de werkgelegenheid. Daarnaast zijn er bedrijven aanwezig in verschillende dorpen. Bedrijven dalen in aantal en worden steeds kleiner en specialistischer of groter en generalistisch. Als gemeente spelen we in op de vraag vanuit de markt gebaseerd op een regionale/mondiale markt. Aandacht voor revitalisering en herstructurering van bedrijfsterreinen maakt integraal onderdeel uit van het inspelen op de vraag vanuit de markt.

In Borsele zijn 2 bedrijventerreinen met uitgeefbare grond aanwezig. Dit zijn het Sloegebied (industrieterrein in beheer bij het Havenschap) en Noordzak 3 in Heinkenszand. Daarnaast zijn bedrijven aanwezig in verschillende kernen. Noordzak 2 is nagenoeg uitgegeven. Er is in de nabije toekomst nog vestigingsruimte beschikbaar voor bedrijven op Noordzak 3 en op termijn in Sloepoort (haven gerelateerde en overige bedrijvigheid). Daarnaast resteren nog mogelijkheden in vrijkomende agrarische bebouwing (Nieuwe Economische Dragere (NED) of bij een eenmalige beperkte afronding van kleinschalige bedrijfsterreinen.

De agrarische sector is niet enkel van betekenis voor de economie, maar speelt ook een belangrijke rol in de voedselproductie en bij het beheer en behoud van biodiversiteit en landschap. In Borsele is ruim de helft van de agrarische gronden in gebruik voor de akkerbouw. De gemeente heeft, landelijk gezien, het grootste areaal aan fruitteelt binnen haar gemeentegrenzen. De verwachting is dat rondom de bestaande fruitteeltbedrijven sprake zal zijn van een verdere uitbreiding van de fruitteelt.

Er is de laatste jaren sprake van schaalvergroting in de agrarische sector. Schaalvergroting en verder doorvoeren van efficiëntie in de bedrijfsvoering zijn te verwachten om economisch goede concurrerende bedrijven te houden. Bedrijven dalen in aantal maar worden groter in oppervlakte.

Beleidsuitgangspunten en consequenties

Het bestaande beleid voor niet-agrarische bedrijvigheid wordt doorgevoerd. Dit houdt in dat:

1. Bedrijvigheid met een bepaalde omvang die hinder voor milieugevoelige functies met zich meebrengt (niet passen binnen een dorp) wordt gesitueerd op een bedrijventerrein in de gemeente. Het Sloegebied fungeert hierbij als (zee)havenindustrieterrein. Het nog te ontwikkelen bedrijventerrein Sloepoort voorziet in de opvang van bedrijvigheid die een relatie heeft met de bedrijvigheid in het Sloegebied. Tevens kan lokale bedrijvigheid op dit terrein opgevangen worden. Er is ook nog ruimte voor lokale bedrijvigheid op het bedrijventerrein Noordzak.
2. Economische activiteiten met een beperkte invloedssfeer (zogenaamde categorie 1 en 2 bedrijven) zijn toegelaten in de dorpen. Bedrijvigheid in de dorpen wordt wenselijk geacht vanwege de levendigheid die dit met zich meebrengt. Uitgangspunt bij de toelating van deze functies is dat deze passend zijn qua maat en schaal in de woonomgeving. Daarnaast mogen de voorziene functies geen onevenredige parkeeroverlast/verkeersaantrekkende werking met zich mee brengen. Aandachtspunt is om bij uitbreiding van de economische activiteiten de relatie te behouden/te versterken met revitalisering en herstructurering van de bedrijfsterreinen.
3. In het buitengebied is ruimte voor Nieuwe Economische Dragers, mits deze geen belemmeringen opleveren voor de agrarische functie.
4. Met betrekking tot verouderde bedrijventerreinen is de inzet om deze selectief en doelgericht te revitaliseren, met oog voor duurzaamheid en optimalisering van het ruimtegebruik. Dit vergt medewerking van de eigenaren. In het kader van gronduitgifte Noordzak 3 wordt voorzien in een herstructureringsfonds.
5. Het uitgiftebeleid van bedrijventerreinen wordt in de regio afgestemd in het kader van bedrijven-terreinprogrammering De Bevelanden. Hierbij is veel aandacht voor beheer, kwaliteitsniveaus, segmentering, herstructurering, grondprijzen, duurzaamheid, en gezamenlijke promotie en acquisitie.
6. Voor de agrarische bedrijvigheid wordt ingezet op het geven van ruimte voor schaalvergroting, omschakeling of intensivering aan bedrijven die een goed perspectief hebben (omvang en opvolging). De schaalvergroting, omschakeling of intensivering mag niet ten koste gaan van de aanwezige landschapskwaliteiten en de aanwezige natuur- en cultuurhistorische waarden. Er is ruimte voor agrarische vernieuwing (nieuwe producten en intensieve teeltmethoden). Deze vernieuwing is

deels afhankelijk van milieueisen en landschappelijke mogelijkheden. Voor bedrijven met een minder goed perspectief is er ruimte voor omvorming naar werkzaamheden die niet vallen binnen de landbouw (intensiever gebruik van het bedrijf) of toevoegingen aan het agrarische bedrijf in de vorm van Nieuwe Economische Dragers.

3.3 Infrastructuur

Bestaande situatie

Borsele is goed ontsloten aan de noordzijde via de A58. De infrastructuur in Borsele is zo opgebouwd dat de dynamiek vanaf het noorden afloopt naarmate men zuidwaarts komt. De fijnmazigheid van structuren neemt verder af in zuidelijke richting.

Recentelijk is door de gemeenteraad van Borsele het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP) vastgesteld dat de leidraad vormt voor het verkeer- en vervoer beleid voor de komende 10 jaar. De belangrijkste doelen van het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan zijn:

- Bereikbaarheid van de verschillende woonkernen en hun bedrijven en voorzieningen;
- Verkeersveiligheid voor alle verkeersdeelnemers, met name de kwetsbaarste groepen (voetgangers en fietsers);
- Leefbaarheid voor de inwoners in de kernen en in het buitengebied.

Alle wegen zijn ingedeeld in één van de navolgende wegfuncties; stroomweg, gebiedsontsluitingsweg





en erftoegangsweg. Categorisering heeft ten doel ervoor te zorgen dat grotere verblijfsgebieden (regio's, steden, woonkernen, grote woonwijken, bedrijventerreinen e.a.) vlot en veilig worden ontsloten door daarvoor ingerichte gebiedontsluitingswegen, zodat de overige wegen (gelegen binnen de verblijfsgebieden) ingericht kunnen worden als erftoegangswegen.

Nagenoeg alle wegen in de bebouwde kom zijn erftoegangswegen met als (overheersende) functie om auto's/fietsers/voetgangers toegang te geven tot de aan deze weg aanwezige erven (woningen, winkels, scholen, bedrijven). Het daarbij passende snelheidsregime is 30 km/u.

De autonome groei van wegverkeer en toename van het verkeer over de Sloeweg na opening van de Westerscheldetunnel hebben een negatieve invloed op de doorstroming op de Sloeweg/Westerscheldetunnel. Door de verdubbeling Sloeweg (N62) en Westerscheldetunnelweg zal de bereikbaarheid van industrieterrein Sloegebied/Zeeuws-Vlaanderen groeien.

Beleidsuitgangspunten en consequenties

1. Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen moet in kaart worden gebracht wat de invloed van de ontwikkeling is op de bestaande infrastructuur. Dit onderdeel maakt deel uit van het planproces.
2. Het streven is om plattelandswegen zoveel mogelijk verkeersluw te maken, dat wil zeggen bestemd

voor wandelaars, fietsers en bestemmingsverkeer. Het ontmoedigen van sluipverkeer is daarbij ook een aandachtspunt. Daarnaast wordt de belevingswaarde van natuur-, ecologische en historische waarden van routes versterkt. Hiermee wordt het aantrekkelijker gemaakt voor fietsers om door het gebied te fietsen.

3. Het doel is om het sluipverkeer te ontmoedigen. De verdubbeling Sloeweg (N62), nieuwe aansluiting bij 's- Heerenhoek, nieuwe aansluiting van Heinkenszand op de A 58, en de herinrichting van kruispunten N 666 bij afslagen Nisse/Heinkenszand en Oudelande/Kwadendamme zijn hier voorbeelden van.
4. Bevorderen van fietsverkeer en aparte fietsvoorzieningen langs de gebiedsontsluitingswegen. Aanleg van goede oversteekvoorzieningen voor fietsers.
5. Routes voor doorgaand landbouwverkeer en vrachtverkeer zo weinig mogelijk door dorpskernen.
6. Inrichten van wegen op basis van de in 2012 vastgestelde nieuwe basis kenmerken voor de inrichting van de wegen (CROW-publicatie 315). Voor de drie verschillende typen wegen – stroomwegen (SW), gebiedsontsluitingswegen (GOW), en erftoegangswegen (ETW)- zijn een aantal basis kenmerken bepaald. Deze basis kenmerken zorgen voor een duurzaam veilige inrichting.

7. Zorgen voor een goed en toegankelijk openbaar vervoer (vast net en flex net).

3.4 Natuur, landschap en cultuurhistorie

Bestaande situatie

De gemeente Borsele beschikt over een uniek cultuurlandschap met kenmerkende landschapskwaliteiten. Het gebied heeft een kleinschalig karakter en karakteristieke contrasten tussen de openheid en verdichte kreekruigten. In het landschap zijn verschillende landschapselementen zoals het dijkenpatroon, kreekresten, welen en erven bewaard gebleven. Maar ook nieuwe elementen worden toegevoegd zoals de voormalige Sloelijn welke nu is ingericht als wandel/fietsroute en ruiterspad.

Daarnaast beschikt de gemeente Borsele over monumenten, dorpsgezichten, archeologische vindplaatsen, historische elementen en beeldbepalende panden (erfgoed).

Het grootste gedeelte van de gronden van het buitengebied van de gemeente zijn open en efficiënt ingedeeld voor de landbouwfunctie. Een contrast is de aanwezigheid van het Sloegebied waar het industriële karakter sterk aanwezig is. Door de aanleg van opgaande bos beplanting in het kader van Groenproject 't Sloe en de kwaliteitsimpuls Sloerand wordt het zicht vanuit de dorpen Borssele, 's-Heerenhoek en Nieuwdorp op het Sloegebied verminderd.

Beleidsuitgangspunten

1. Het beleid voor natuur en landschap is gericht op behoud en versterking van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Hierbij worden de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de hoofdgroenstructuur in de dorpen en de beplanting die het Sloegebied visueel afschermt van de Sloedorpen versterkt. Het beleid van de gemeente op het gebied van de Ecologische Hoofdstructuur is hierbij vooral gericht op de ontwikkeling van natte, blauwe structuren, zoals aangegeven in het Natuurbeheerplan Zeeland 2009. Daarnaast worden natuurgebieden nog beter toegankelijk gemaakt voor dagrecreatie en worden nieuwe natuurelementen toegevoegd. Agrarisch en particulier natuurbeheer maken daarbij een integraal onderdeel uit van het ingezette beleid.
2. Bij toevoeging van nieuwe natuurelementen worden deze op een dergelijke wijze uitgevoerd dat bij de realisatie van water, oevers natuurvriendelijk worden ingericht en dagrecreatieve voorzieningen, zoals wandelpaden, kunnen worden toegevoegd. Hierbij kan worden gedacht aan de verdere versterking van de visuele afscherming van de kernen in de Sloerland ten opzichte van het Sloegebied en het terugbrengen van kreken, waarmee de groenblauwe dooradering van het gebied wordt versterkt.
3. In en om de directe omgeving van de gemeente worden plannen opgesteld voor waterbergingsopgaven voor

drinkwater en landbouw. Er wordt onderzocht op welke wijze deze opgaven landschappelijk kunnen worden ingepast en/of recreatief medegebruik van de watervoorziening voor landbouw mogelijk is.

4. In het buitengebied komen veel cultuurhistorische (landschaps) elementen voor. De karakteristieken van deze elementen, zoals dijken, kreken en kreekresten, inlagen, vliedbergen, kasteelterreinen en het tracé van de SGB worden bij nieuwe ontwikkelingen ingepast, herstelt en/of versterkt.
5. Behoud van de kernkwaliteiten van het landschap in onze gemeente is vanzelfsprekend. Daarnaast richt de gemeente zich in samenwerking met bewoners en andere partijen op het behoud en herstel van het erfgoed. Zowel de kernkwaliteiten als het erfgoed zijn beide een trekpleister voor recreanten.

3.5 Toerisme en recreatie

Bestaande situatie

Door de jaren heen is de (kleinschalige) verblijfsrecreatie gegroeid binnen de gemeente Borsele. Minicampings, bed & breakfast en kleinschalige vakantieparken sluiten aan bij het kleinschalige polder landschap met zijn bijzondere elementen. Borsele biedt rust en ruimte.

Borsele is ook aantrekkelijk voor dagrecreatie zoals fietsen en wandelen. Naast bloeiende fruitbomen, kleinschalig landschap, culturele activiteiten,

gezellige theetuinen en een schaapskooi beschikt de gemeente Borsele over de beschermde dorpsgezichten van Nisse en Borssele en een groot aanbod aan gebouwen/overblijfselen van cultuurhistorisch erfgoed (onder andere fort Ellewoutsdijk). Verder wordt het dagrecreatief aanbod bepaald door de aanwezigheid van de Stoomtrein Goes-Borsele (SGB) met de eindpuntvoorziening in Hoedekenskerke, Berkenhof's Tropical Zoo en het Bevrijdingspark. Tenslotte is een uitgebreid wandel- en fietsnetwerk aanwezig.

De Westerschelde met de authentieke jachthavens Hoedekenskerke en Ellewoutsdijk is een belangrijke toekomstige drager voor het recreatief aanbod. Verhoudingsgewijs met andere gemeenten in de Zeeuwse kuststreek is de watersport in Borsele nog nauwelijks ontwikkeld. Dit komt omdat het gebruik van de Westerschelde voor watersport verhoudingsgewijs kleiner is dan het gebruik van de Oosterschelde.

Beleidsuitgangspunten en consequenties

1. De bekendheid van de 'Zak van Zuid-Beveland' als aantrekkelijk recreatief gebied moet worden vergroot. De nadruk ligt hierbij op het verbeteren c.q. het versterken van verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen. Een aanzet hiertoe is de aanleg van aparte fietsvoorzieningen langs de gebiedsontsluitingswegen op basis van het GVVP.



Recreatief medegebruik: Het gaat hierbij vooral om wandelen, fietsen en vormen van plattelandstoerisme in het buitengebied.

Extensieve recreatie: Vormen van dag- en verblijfsrecreatie die zijn gericht op de beleving van en/of kennismaking met natuur, landschap en cultuur van het platteland. Deze worden gekenmerkt door een kleinschalig karakter en vinden veelal plaats op / zijn veelal gebonden aan het platteland.

2. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij voorkeur aan te sluiten op de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. De ligging aan de Westerscheldkust is één van de kwaliteiten van de gemeente die zich leent om verder uitgebouwd te worden en een drager te vormen tussen de kuststrook en het meer van de Westerschelde afgelegen binnen gebied. Kenmerkende landschapselementen, zoals het tracé en de emplacements van de SGB kunnen aan deze versterking bijdragen. Met name nieuwe ontwikkelingen bij de dorpen Ellewoutsdijk, Baarland en Hoedekenskerke gelden als speerpunten voor het recreatief-toeristisch aanbod gericht op de kuststrook bij de Westerschelde. Vooral dient er aandacht te komen voor onderscheidende verblijfsrecreatie met behoud en/of versterking van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Maatwerk ten aanzien van de te ontwikkelen locatie is hierbij vanzelfsprekend. Voor de haven van Hoedekenskerke wordt daartoe een integraal visiedocument opgesteld. De ontwikkelingen die hieruit voortkomen, project Park De Remise, (verblijfs)recreatie bij het strandje van Baarland en de ontwikkeling van fort Ellewoutsdijk kunnen in dit licht worden gezien als een integrale kralenketting van toerisme en recreatie.

3. De verbinding tussen de Westerschelde en het aangrenzende landschap en het toeristisch-recreatief medegebruik van de kustzone wordt verder versterkt. Hierbij is nadere aandacht voor de relatie tussen de Westerschelde en het binnendijks gebied waaronder de kernen Ellewoutsdijk en Hoedekenskerke gewenst.

4. Nieuwe voorzieningen worden veelal afgestemd op dagrecreatie. Hierbij worden activiteiten gestimuleerd die dagrecreanten (fietsers) ondersteunen, zoals een gelegenheid om iets te drinken of te overnachten. Indien voormalige agrarische bebouwing vrij komt, kan deze worden gebruikt om dergelijke voorzieningen te realiseren. Daarnaast dient er aandacht te komen voor kleinschalige verblijfsrecreatie.

3.6 Milieu- en overige aspecten/ meerlaagse veiligheid

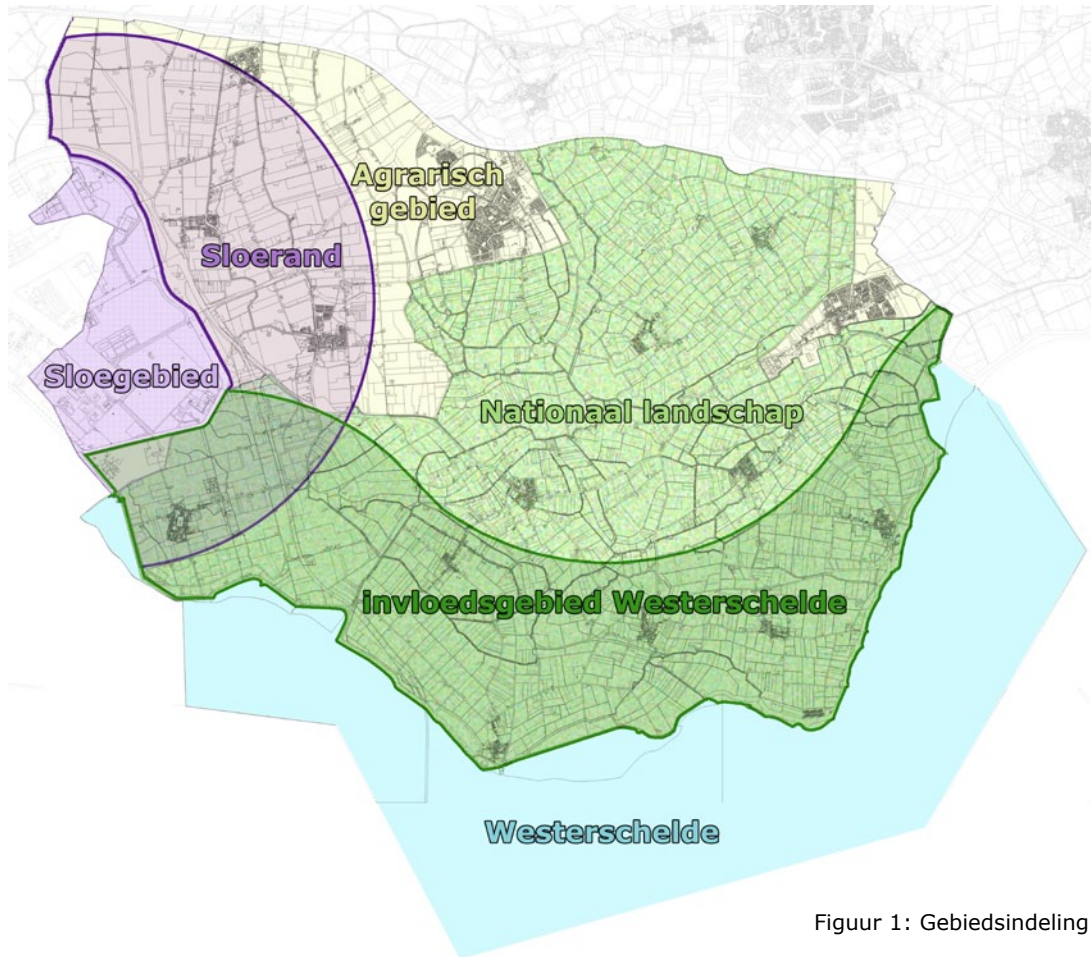
Voorafgaand aan realisatie van nieuwe ontwikkelingen zal aandacht worden besteed aan de effecten van de beoogde ontwikkeling op de kwaliteit van de leefomgeving. Zo wordt in kaart gebracht of de ontwikkeling geen significante nadelige effecten meebrengt voor de bodem, archeologie, cultuurhistorie, water, flora en fauna, milieuhinder, geluidhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid, stikstof en eventuele overige belemmeringen. Er wordt in kaart gebracht of nieuwe bedrijvigheid hinder oplevert voor gevoelige functies, zoals

wonen en vice versa. Hierbij wordt aangesloten bij wet- en regelgeving en vastgestelde (gemeentelijke) beleidskaders.

Meerlaagse benadering van waterveiligheid

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt onderzocht in hoeverre het principe van meerlaagse veiligheid toegepast kan worden betrokken bij de desbetreffende ontwikkeling. Deze bestaat naast preventie (sterke, hoge en brede dijken moeten voorkomen dat een overstroming kan plaatsvinden), uit maatregelen op het vlak van ruimtelijke inrichting (als er toch een overstroming is, moet de inrichting van het gebied helpen de gevolgen te beperken) en crisesbeheersing (als er toch een overstroming is, hoe kan het aantal slachtoffers dan worden beperkt, bijvoorbeeld door evacuatieplannen toe te passen). Wat betreft de waterveiligheid en de toepassing van meerlaagse veiligheid is de verwachting dat die geen gevolgen hebben voor de voorziene ontwikkelingen, zoals opgenomen in deze structuurvisie. Bij de uitwerking van plannen zal het veiligheidsaspect in beeld worden gebracht en wordt zoveel mogelijk gezocht naar "slimme combinaties" van de verschillende lagen of worden ontwikkelingen hierop aangepast en/of aangevuld.

4. Gebiedsgericht beleid



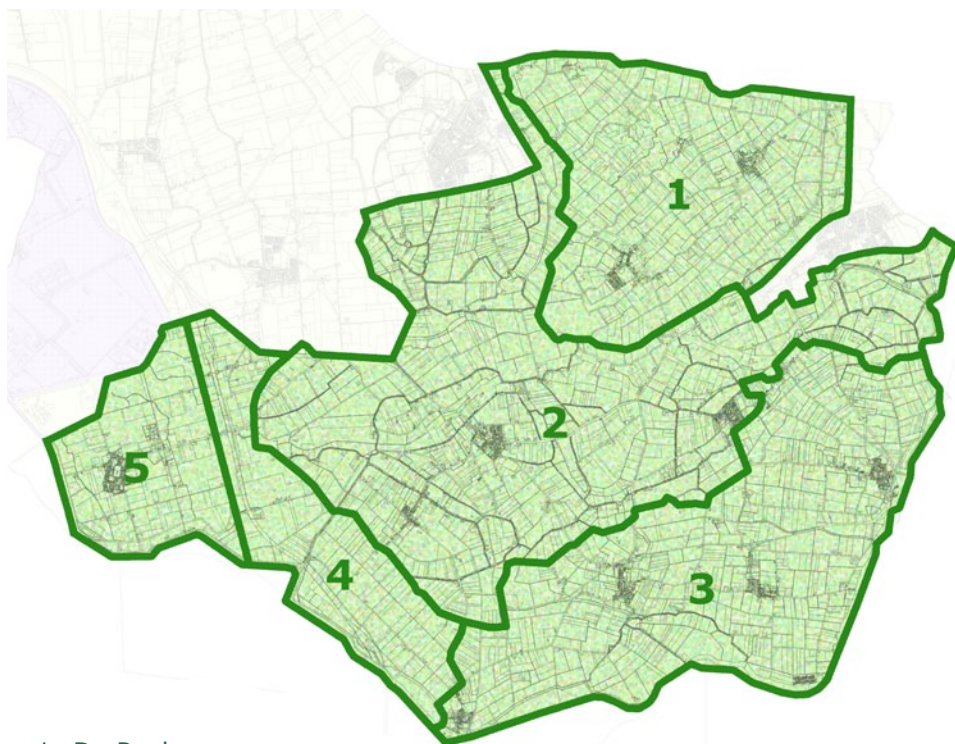
Figuur 1: Gebiedsindeling

4.1 Algemeen

Voor bepaling van de gebiedstrategieën zijn de centrale beleidslijnen het vertrekpunt voor de mate van ontwikkelingsmogelijkheden. Samen met de thematische beleidsbepaling heeft dit geleid tot een indeling in zes gebieden, die ieder hun eigen strategie kennen. Een aantal gebieden overlappen elkaar. De volgende gebieden worden onderscheiden:

- Nationaal Landschap;
- Agrarisch gebied;
- Sloegebied;
- Westerschelde;
- Invloedsgebied Westerscheldekust;
- Sloerand.

In figuur 1 is de situering van de verschillende deelgebieden opgenomen.



- 1: De Poel
- 2: Kleinschalige nieuwlandpolders
- 3: Herverkavelde oudlandpolders
- 4: Grootschalige polders
- 5: Grootschalige polders: Borsselepolder

Figuur 2: Nationaal landschap

4.2 Nationaal landschap

Profiel van het gebied

Een groot deel van het buitengebied van de gemeente wordt aangeduid als Nationaal Landschap, ook wel bekend onder de naam 'Zak van Zuid-Beveland'. Alhoewel de aanduiding Nationaal Landschap vanuit het Rijk geen specifieke consequenties meer heeft biedt de 'Zak van Zuid-Beveland' een dermate unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen dat de aanduiding als deelgebied nog steeds recht doet. Het landschap kenmerkt zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing. Nationale Landschappen zijn ook gebieden waar mensen gewoon wonen, werken, ondernemen en recreëren. Een van de kernkwaliteiten van de Zak van Zuid-Beveland is het groene karakter als gevolg van de kleinschaligheid van het landschap. De andere kernkwaliteit van de Zak van Zuid-Beveland is de aanwezigheid van een dijken- en polderpatroon en kreekrestanten waaraan de inpoldering en de strijd tegen het water is af te lezen.

De Zak van Zuid-Beveland is in te delen in de volgende deelgebieden: de Poel, de kleinschalige nieuwlandpolders, de herverkavelde oudlandpolders, de grootschalige agrarische polders (zie figuur 2). De verschillende deelgebieden hebben allemaal gebiedseigen

kenmerken. Kortweg kunnen de volgende kenmerken aan de gebieden worden toegekend:

- De Poel
Een poellandschap met als kernkwaliteit een open karakter (openheid) en contrast (van open poellandschap) met de ruimtelijk verdichte kreekruigen/dorpen;
- Kleinschalige nieuwlandpolders
Vanaf de dijken is de ontstaansgeschiedenis van het gebied af te lezen. Kreekresten, welen en erven vormen historische landschapselementen die verspreid in het gebied voorkomen;
- Herverkavelde oudlandpolders
De hoofdstructuur wordt bepaald door wegbeplantingen. Bij Baarland en Hoedekenskerke gaat het om een fijnmazig landschap dat gestructureerd wordt door dijken. Richting Oudelande en Ellewoutsdijk krijgt het landschap een meer open karakter;
- Grootschalige polders
In vergelijking met de andere delen van de gemeente hebben de grootschalige polders een minder luisterrijke uitstraling. Het gebied is open en efficiënt ingedeeld. De polders zijn grootschalig en de dijken over het algemeen onbeplant, evenals de bermen van de meeste polderwegen;

- **Borssselepolder**
De Borssselepolder maakt onderdeel uit van de grootschalige polders. Desondanks wordt deze polder apart benoemd omdat de percelen in de polder en het dorp Borssse planmatig zijn aangelegd. De gebiedsindeling is gebaseerd op een renaissancestructuur.

De waarde van het landschap hangt met name samen met de cultuurhistorische ontstaansgeschiedenis. De meeste natuurwaarden in het gebied zijn te vinden op overgangen van zoet naar zout water, al dan niet in combinatie met getijdewerking.

Het grootste deel van de grond wordt agrarisch gebruikt. In het gebied zijn diverse (thematische) routes aanwezig. Naast de routes is er een groot aanbod aan cultuurhistorisch erfgoed, zoals de beschermde dorpsgezichten Borssse en Nisse en zijn er verschillende monumenten aanwezig. In het gebied zijn bedrijven actief op het gebied van agrotourisme. Verder zijn er nog verschillende bezienswaardigheden, zoals Berkenhofs Tropical Zoo te Kwadendam, Fort Ellewoutsdijk, jachthavens bij Hoedekenskerke en Ellewoutsdijk, strandje bij Baarland en de schaapskooi bij Nisse. Tenslotte is de inwerking zijnde Stoomtrein Goes-Borssse met als eindpunt de voorziening in Hoedekenskerke een belangrijke toeristische infrastructuurle drager.

Strategie

In de Zak van Zuid-Beveland is het noodzakelijk om voldoende ruimte te bieden aan ontwikkeling, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden c.q. versterkt. Het gebied biedt meerdere mogelijkheden voor ontwikkeling, zonder dat hierbij de bijzondere kwaliteiten onder druk komen te staan. Voor de Poel wordt ingezet op het behoud en de versterking van de openheid van het landschap. De inzet voor de kleinschalige nieuwlandpolders is gericht op het behoud en gedeeltelijk herstel van de groene (dijken) en blauwe (kreeken) structuren. De potenties voor de herverkavelde oudlandpolders liggen in de zone langs de Westerschelde, die zich leent voor de ontwikkeling van een nat binnendijks gebied. Het streefbeeld voor de grootschalige polders ligt op het behoud en de versterking van de karakteristieke grootschaligheid en openheid van het landschap. In de Borssselepolder is de strategie om de renaissancestructuur te behouden en daar waar mogelijk te versterken.

Verbrede landbouw

De tendens in de landbouw is schaalvergroting. Vanwege de kleinschaligheid van het gebied is het niet altijd mogelijk om naar de gewenste schaalvergroting over te gaan. Het behoud van de agrarische functie in het gebied is van belang vanwege de rol als beheerder van het landschap. Gelet op landschappelijke kwaliteiten en de trend dat steeds meer mensen kiezen voor

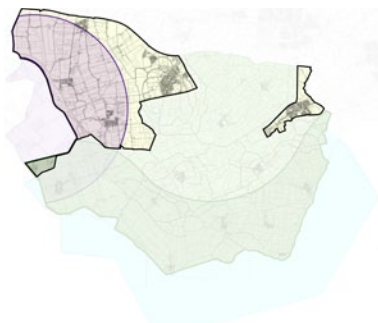
biologische producten is het mogelijk om bestaande bedrijven om te vormen naar vormen van aquacultuur (eventueel als neventak) en/of milieuvriendelijke grondgebonden landbouw, eventueel gecombineerd met agrotourisme. Daarnaast kunnen agrariërs hun takenpakket verbreden door zich nog meer als natuurbeheerder in te zetten. Hiermee worden de landbouw, natuur en recreatie dichterbij elkaar toe gebracht.

Terugbrengen van natuur

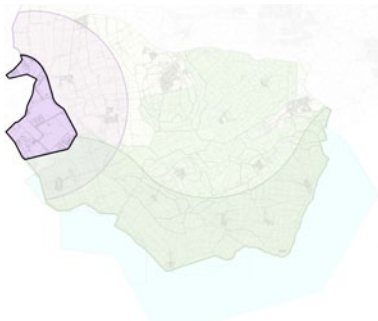
Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten zijn meesturend voor de wijze waarop ontwikkelingen plaatsvinden. Voor zover er mogelijkheden voordoen, wordt nieuwe natuur ontwikkeld, waarbij deze wordt gekoppeld aan het landschap en cultuurhistorie. Hierbij worden de unieke landschapskwaliteiten en groene landschapselementen, zoals historische paden of relicten, hersteld, versterkt of toegevoegd.

Kernkwaliteiten: Unieke landschappelijke kwaliteiten van een gebied. Kernkwaliteiten hebben betrekking op:

- natuurlijke elementen: bodem, water, reliëf, aardkunde, flora en fauna;
- culturele aspecten: cultuurhistorie, culturele vernieuwing en architectonische vormgeving;
- gebruikswaarde: (recreatieve) toegankelijkheid, bereikbaarheid en meervoudig ruimtegebruik, aanwezigheid toeristisch-recreatieve voorzieningen;
- belevingswaarde: ruimtelijke afwisseling, informatiewaarde, contrast met de stedelijke omgeving, groen karakter, rust, ruimte, stilte, en donkerte.



Figuur 3: Agrarisch gebied



Figuur 4: Sloegebied

4.3 Agrarisch gebied

Profiel van het gebied

De gronden in het buitengebied die geen deel uitmaken van het Nationaal Landschap zijn opgenomen in de gebiedsindeling 'Agrarisch gebied' (zie figuur 3). Een deel ligt aan de zuidwest- en noordoostzijde van 's-Gravenpolder. Het grootste gebied ligt aan de noordwestzijde van de gemeente rondom de kernen Heinkenszand, Lewedorp, 's-Heerenhoek en Nieuwdorp.

In afwijking van het grootste deel van het Nationaal Landschap kenmerkt het gebied zich door de grootschaligheid, de landschappelijke openheid en de industriële horizon door de aanwezigheid van het Sloegebied. De polders zijn lineair en efficiënt ingericht. In het gebied zijn weinig belangrijke natuurlijke waarden aanwezig. De landbouw is de belangrijkste gebruiker in het gebied.

Strategie

Uitgangspunt voor de agrarische functie is dat deze optimaal wordt gefaciliteerd. De landbouw heeft hier de ruimte om zich te ontwikkelen en de omvang van agrarische bedrijven te vergroten indien dit noodzakelijk blijkt. Tevens is er ruimte om nieuwe of aanvullende agrarische bedrijfsvormen te realiseren, gericht op intensieve open grond- en seizoensgebonden teelt, zoals aquacultuur. Hiermee blijft de karakteristieke grootschaligheid en openheid van het landschap behouden. Niet-agrarische activiteiten, zoals Nieuwe

Economische Dragers, in het gebied zijn ondergeschikt aan de agrarische activiteiten.

Om de herkenbaarheid van het grootschalige karakter van de polders te vergroten is het wenselijk om de aanleg van erf- en dijkbeplanting te stimuleren. Nieuwe bouwwerken die noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering worden landschappelijk ingepast. Indien dit ter plaatse niet kan, moet ten laste van dit initiatief elders ruimte gevonden worden om het verlies aan landschappelijke kwaliteit te compenseren. Daarnaast wordt – daar waar mogelijk – nieuwe natuur gerealiseerd, al dan niet in combinatie met kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen.

4.4 Sloegebied

Profiel van het gebied

In ruimtelijk opzicht is het Sloegebied (zie figuur 4) te typeren als een zeer grootschalig industrielandchap met op de grens naar het agrarisch gebied een brede zone van (technische) infrastructuur. De havens vormen de ruggengraat van het gebied. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt via de randen plaats. Naar de Westerschelde toe is het gebied open: er is geen sprake van een afschermende beplanting.

In het gebied is grootschalige bebouwing aanwezig, waarbij de industriële functie van het gebied duidelijk naar voren komt. Het contrast met de omliggende open polders en de Westerschelde is erg groot.

Strategie

Voor de ontwikkeling van dit gebied wordt aangesloten bij het strategisch Masterplan 2009-2020 van Zeeland Seaports. Voor het Sloegebied wordt ingezet om haven- en kadegebonden bedrijven te clusteren die een onderlinge samenhang hebben. Hierbij valt te denken aan het uitwisselen van bijvoorbeeld halffabricaten of restwarmte. Daarnaast wordt ingezet op facilitering van containervervoer. In dit gebied wordt de grootschalige industrie optimaal gefaciliteerd. Op het terrein zijn echter van oudsher een aantal bedrijven aanwezig die (ruimtelijke) beperkingen opleggen aan de grootschalige industrie. Deze bedrijven passen qua

aard en functie niet in het gebied. Het is wenselijk om deze bedrijven uit te plaatsen, waardoor ruimte geboden wordt voor verdere ontwikkeling van grootschalige en havengebonden industriële bedrijvigheid in het Sloegebied. Bij verdere ontwikkeling van het Sloegebied worden de mogelijkheden in kaart gebracht om op een duurzame wijze het terrein in te richten. Hierbij wordt gezocht naar mogelijkheden om zuinig om te gaan met het gebruik van grondstoffen, water en energie.

Het oostelijk gelegen beoogde bedrijventerrein Sloepoort biedt de mogelijkheid om de bedrijvigheid op te vangen die worden uitgeplaatst uit het Sloegebied. Daarnaast liggen hier vestigingskansen voor bedrijvigheid die gerelateerd is aan de haven- en kadegebonden bedrijvigheid die nu op een grotere afstand van het industrieterrein gelegen is en voor logistiek ondersteunende bedrijven. Dit biedt mogelijkheden om de mobiliteit terug te dringen. Tenslotte kan op termijn lokale bedrijvigheid op dit bedrijventerrein worden opgevangen.

4.5 Westerschelde

Een deel van de Westerschelde maakt onderdeel uit van de gemeente Borsele. Bepalend voor het landschapsbeeld van de Westerschelde (zie figuur 5) is de afwisseling van waterpartijen, schorren, slikken, platen en dijken. Het landschap wordt gekarakteriseerd door weidsheid, vergezichten en natuurlijkheid. De Westerschelde wordt gebruikt als belangrijke vaarverbinding van de havens van onder andere het Sloegebied, Antwerpen en Terneuzen naar de Noordzee. In mindere mate wordt de Westerschelde gebruikt voor pleziervaart.

Strategie

Het behouden en veiligstellen van de balans tussen een veilige vaarverbinding voor de beroeps- en pleziervaart en het bepalende landschapsbeeld. Aandacht voor recreatief medegebruik.

4.6 Invloedsgebied Westerschelde

Profiel van het gebied

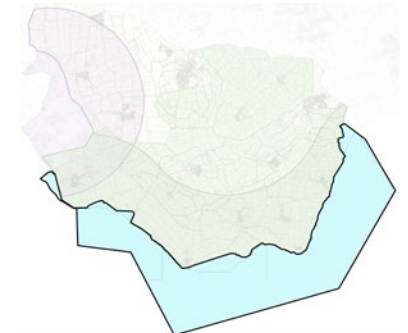
Het Invloedsgebied Westerschelde (zie figuur 6) reikt tot circa 3 kilometer landinwaarts vanaf de Westerschelde.

Het beeld is weids en natuurlijk. In dit gebied liggen de milieus met de meeste natuurwaarden. Deze milieus zijn te vinden op overgangen van zoet naar zout water, al dan niet in combinatie met getijdewerking.

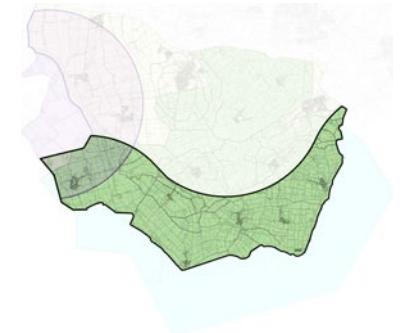
De ligging van de gemeente Borsele aan de Westerschelde biedt een extra aantrekkingskracht voor veel mensen. Het invloedsgebied van de Westerschelde biedt bij uitstek de mogelijkheid om recreatieve voorzieningen te realiseren en/of verder uit te bouwen en vormt bij uitstek de verbindende recreatieve drager tussen de Westerschelde en het (overige) achterliggende grondgebied van de gemeente Borsele.

Strategie

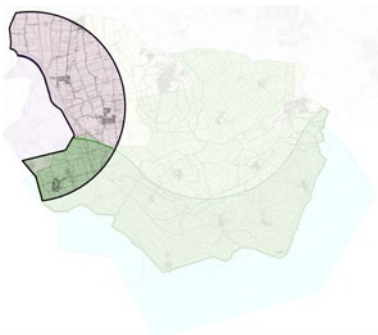
Vanuit de ligging van het invloedsgebied aan de Westerschelde zijn unieke kwaliteiten en ontwikkelingen ontstaan. Het behouden van die kwaliteiten en het optimaal benutten en versterken van de recreatieve en toeristische potentie die het gebied biedt.



Figuur 5: Westerschelde



Figuur 6: Invloedsgebied Westerschelde



Figuur 7: Sloerland

Bij realisatie van recreatieve voorzieningen wordt bij voorkeur aangesloten bij bestaande elementen die in het gebied aanwezig zijn, zoals de (voormalige) spoorwegemplacements van de SGB. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan – bij voorkeur – onderscheidende verblijfsrecreatie en het verder uitbouwen en leggen van verbindingen met routestructuren.

De ligging van Ellewoutsdijk en Hoedekenskerke aan de Westerschelde biedt kansen om de relatie tussen het water en het land te verbeteren. Dit kan door de relatie tussen de dorpen en de bestaande (jacht)havens te versterken. Gelet op de specifieke ligging, zijn er kansen om rondom de haven van Hoedekenskerke een specifiek woonmilieu toe te voegen, eventueel in combinatie met recreatieve voorzieningen. De kansen die Fort Ellewoutsdijk biedt op het gebied van toerisme en recreatie worden verder uitgebouwd, waarbij de cultuurhistorische waarde van het fort als uitgangspunt geldt.

Zoute kwel vanuit de Westerschelde en aquacultuur bieden mogelijkheden voor ontwikkeling van een nat binnendijks gebied, waarbij in relatie met bestaande natuurgebieden 'stepping stones' worden gerealiseerd.

4.7 Sloerland

Profiel van het gebied

De Sloerland is het agrarisch gebied dat qua milieuaspecten in de invloedssfeer van het Sloegebied ligt (zie figuur 7). De dorpen Borssele, Nieuwdorp, Lewedorp en 's-Heerenhoek maken deel uit van de Sloerland. Binnen de Sloerland liggen gronden die deel uit maken van Groenproject 't Sloe. Dit project betreft de ontwikkeling van een grootschalig multifunctioneel groengebied dat als afschermend element dient tussen de dorpen (met name Borssele en – in mindere mate – 's-Heerenhoek) en het industriegebied. Op deze wijze wordt een groene buffer aangebracht waardoor niet alleen een ruimtelijke maar ook een fysieke barrière wordt opgericht.

Strategie

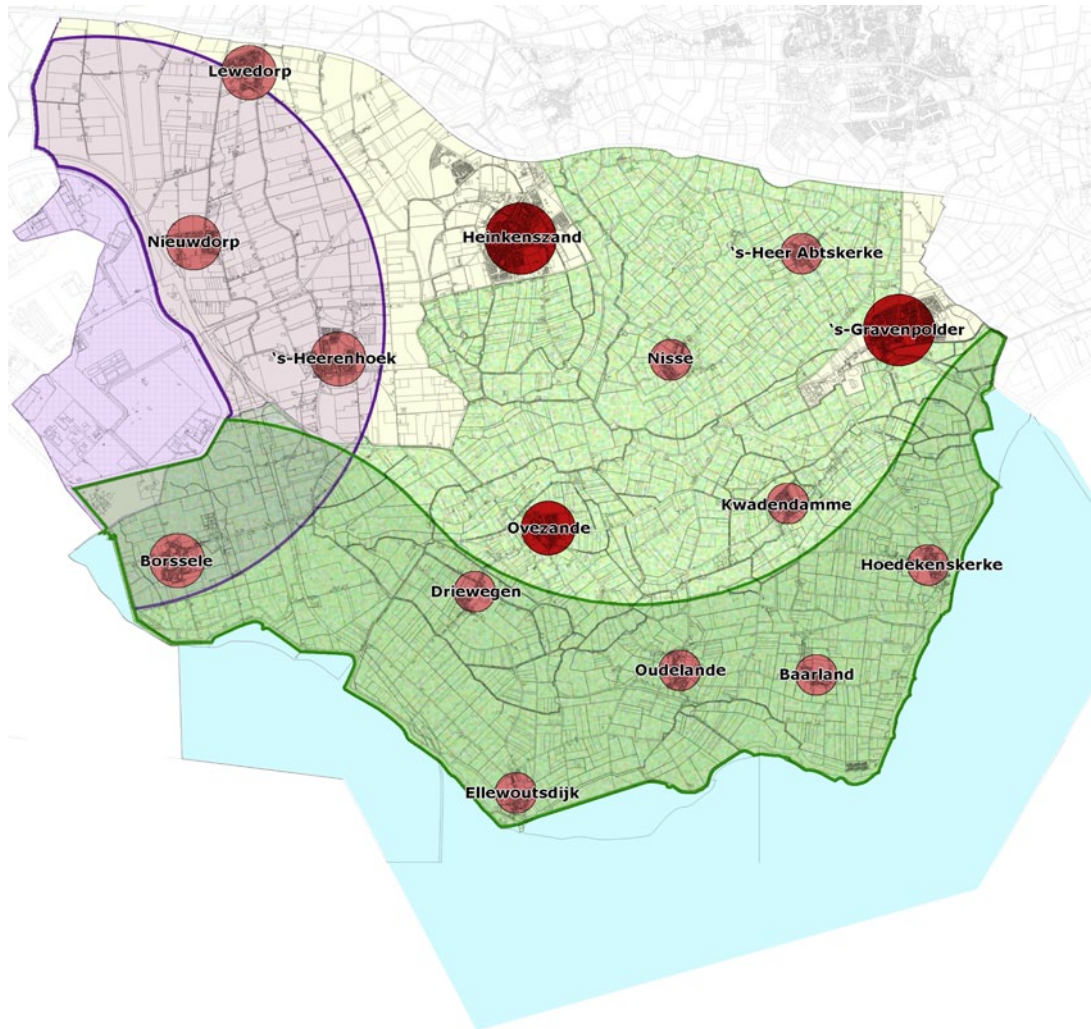
In de Sloerland worden nieuwe ontwikkelingen gestimuleerd met behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap.

Hierbij wordt ingezet op landschapsversterking, zoals de versterking van de Sloekreek. In bestaande landschapselementen en bij de realisatie van nieuwe elementen wordt recreatief medegebruik voorgestaan (denk bijvoorbeeld aan Bevrijdingspark Zeeland). Zo kunnen nieuwe landschapselementen in het kader van de kwaliteitsimpuls Sloerland bijdragen aan een verdere visuele afscherming van 's-Heerenhoek en Nieuwdorp richting het Sloegebied

Gelet op de afstand tot het nabijgelegen Sloegebied zijn er mogelijkheden om specifieke woonmilieus te realiseren in de dorpen in de Sloerland. Door het aanbod van deze woonmilieus af te stemmen op de vraag van onder andere werknemers in het Sloegebied, kunnen inwoners van buiten de gemeente worden aangetrokken.

Zoals in hoofdstuk 3 is aangegeven, speelt de milieuzonering een rol bij de leefbaarheid van een dorp. Bij de realisatie van nieuwe milieugevoelige gebouwen, zoals woningen, vormt de milieuzonering (waaronder verkeer, geluid en geur) als gevolg van activiteiten in het Sloegebied een punt van aandacht.

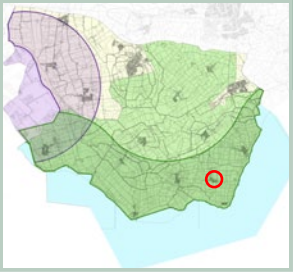
5. Dorpsprofielen



In de dorpsprofielen wordt ingegaan op de kwaliteiten van de dorpen en de gewenste ontwikkelingsrichting. De dorpsprofielen voor de onderstaande kernen worden verder in dit hoofdstuk alfabetisch behandeld.

- Baarland
- Borssele
- Driewegen
- Ellewoutsdijk
- 's-Gravenpolder
- 's-Heer Abtskerke
- 's-Heerenhoek
- Heinkenszand
- Hoedekenskerke
- Kwadendamme
- Lewedorp
- Nieuwdorp
- Nisse
- Oudelande
- Ovezande

Baarland



- 1: kerk
- 2: dorps huis
- 3: hof van Baarland
- 4: vaete

Ontstaansgeschiedenis: dijkdorp
Gebiedsindeling: Nationaal Landschap,
invloedsgebied Westerschelde kust
Ruimtelijke dynamiek: laag
Inwoners (2013): 632
Woonmilieu: landelijk

Historische structuur

Het oudste deel van het dorp ligt op een smalle kreekkrug met een gestrekte vorm. Langs deze kreekkrug (nu de Slotstraat) liggen van oudsher kenmerkende functies zoals de kerk, het marktvelde, de vaete en iets terzijde het slot. Aan weerzijden van de Slotstraat ligt een achterstraat die, zoals gebruikelijk bij dijk- of ringdorpen, nagenoeg onbebouwd is gebleven. Naast de bebouwing langs de Slotstraat, is Baarland gegroeid door lintbebouwing langs de Schansstraat, de Nieuweweg en de Burgemeester Vogelaarstraat. In de oksel van de Schansstraat en de Nieuweweg is planmatige woningbouw gerealiseerd.

Huidige ruimtelijke situatie

Baarland is kleinschalig, zowel qua omvang van het dorp als qua massa van de bebouwing. De Nieuweweg en Schansstraat/Slotstraat fungeren als ruimtelijke hoofddraggers van Baarland.

De afstand tussen de bebouwing langs de Slotstraat is relatief groot. Door deze afstand is een pleinachtige ruimte ontstaan. Ter plaatse van de kerk en de restanten van het Hof van Baarland ligt het cultuurhistorisch hart van de kern. Langs de Slotstraat is sprake van vrijwel aaneengesloten bebouwingswanden. De lintbebouwing langs de Nieuweweg en Burgemeester Vogelaarstraat heeft een meer open karakter met doorkijken naar het landelijk gebied.

Huidige sociaal-maatschappelijke structuur

Baarland is een van de kleinere dorpen in de gemeente. De belangrijkste functie in de kern is het wonen. Binnen de kern komen nagenoeg geen bedrijven, maatschappelijke en commerciële voorzieningen voor. Het (maatschappelijk) voorzieningenniveau in de kern bestaat uit een restaurant (De Kleine Toren van Baarland), gevestigd in een voormalige kerk, een dorps huis, een brandweerkazerne en een kerk. In de nabijheid van Baarland, gelegen aan de Zeedijk bij de Westerschelde, ligt camping Scheldeoord.

Kwaliteiten

De pleinachtige ruimte rondom de Slotstraat is zeer karakteristiek mede door de aanwezigheid van de vaete en de muziektent. Daarnaast liggen de kerk, de restanten van het Hof van Baarland en de noordelijk gelegen (voormalige) boerderij in direct contact met deze ruimte. Deze elementen liggen in een groene omgeving, die aansluit op het achterliggende agrarische landschap.

Langs de Nieuweweg en de Burgemeester Vogelaarstraat zijn doorzichten op het achterliggende open agrarisch landschap aanwezig.

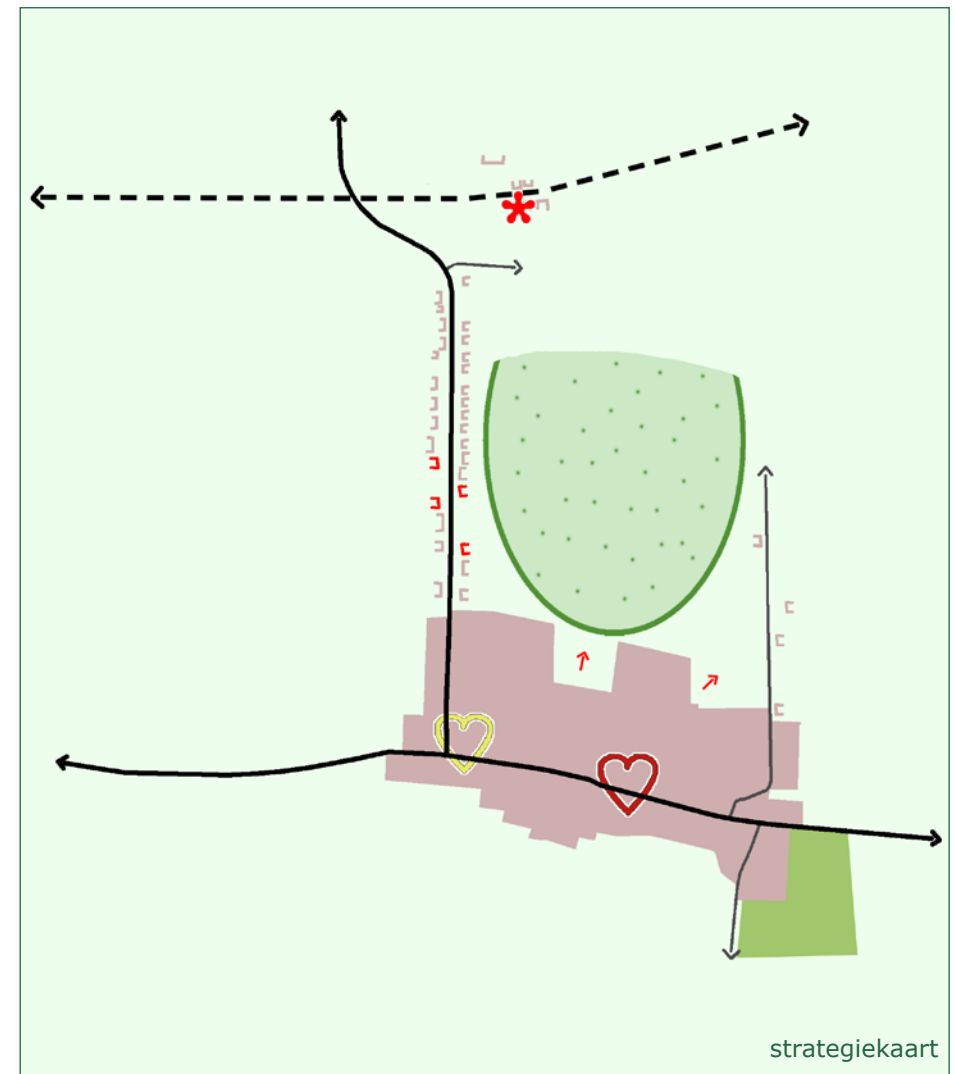
Strategie

Het fysieke en het sociaal-maatschappelijk dorpshart en de aanloopstraten worden versterkt. Bij eventuele dorpsvernieuwingsplannen zal de aandacht specifiek op deze locaties komen te liggen.

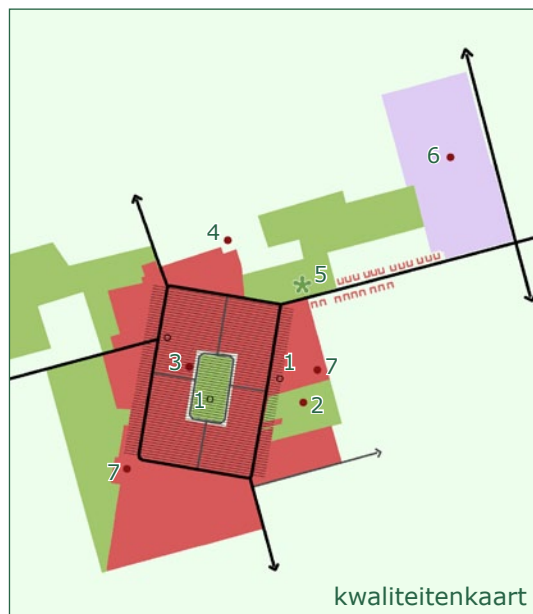
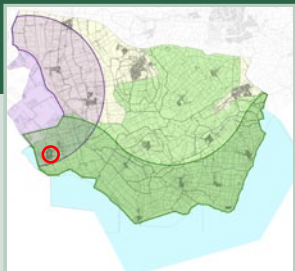
Er wordt ingezet om het huidige voorzieningenniveau te handhaven en waar mogelijk te versterken, bijvoorbeeld door het clusteren van voorzieningen. Bij initiatieven voor nieuwe (maatschappelijke) voorzieningen, kleinschalige detailhandel en/of diensten worden deze bij voorkeur gerealiseerd nabij het sociaal-maatschappelijk dorpshart. Gelet op de geringe omvang van het dorp en de ligging in het open agrarisch landschap, is het geen optie om grootschalige uitbreidingen te realiseren. Er kan ruimte worden gecreëerd voor nieuwe woningbouw door bestaande bebouwing te herstructureren. Van inbreiding en uitbreiding is in eerste instantie geen sprake. Alleen bij zeer aantrekkelijke en passende initiatieven kan dit tot uiting komen als, indien van toepassing, wordt voldaan aan de Ladder van Duurzame verstedelijking. Gedacht kan worden aan een invulling van de voormalige basisschool en de bescheiden uitbreiding bij de Burgemeester Vogelaarstraat en Florishoek. De

kenmerkende relatie tussen het dorp en het open agrarisch gebied wordt versterkt door de groene doorzichten naar het achterliggende landschap. Het uitgangspunt bij (nieuwe) woningbouw is dan ook dat open doorzichten naar het achterliggende landschap en de karakteristieke bebouwingsstructuren behouden blijven.

De voormalige stationslocatie biedt kansen voor een kwalitatieve verbetering van de bebouwde omgeving voor recreatieve ontwikkelingen.



Borssele



- 1: kerk
- 2: school
- 3: dorpshuis
- 4: sportvoorziening
- 5: vliedberg
- 6: brandweerkazerne
- 7: school

Ontstaansgeschiedenis: Geometrisch grondplan

Gebiedsindeling: Nationaal Landschap, invloedsgebied Westerschelde kust, Sloerand

Ruimtelijke dynamiek: laag

Inwoners (2013): 1.437

Woonmilieu: Dorps

Historische structuur

Borssele heeft een rechthoekig stratenplan dat is gebaseerd op een geometrisch grondplan. Binnen de singels ontsluiten vier straten het eveneens rechthoekige dorpsplein met hierop de kerk (1849) en een vaete. Aan de rand van het dorp bevindt zich een vliedberg, waarop zich het voormalige kasteel Troye heeft bevonden. Binnen de singels bevinden zich vier kwadranten met hierin van oudsher groene binnenterreinen met verschillende functies. Daarnaast wordt het groene beeld vooral bepaald door aanwezige voortuinen. De kern is grotendeels afgeschermd van het noordelijk gelegen industriegebied Sloegebied door beplanting (de zogenaamde dorpsbossen en het Groenproject 't Sloe).

Huidige ruimtelijke situatie

Het meest bepalend voor de huidige ruimtelijke situatie is de stedenbouwkundige opzet. De geometrische opzet, in combinatie met de aanwezige groene elementen en oude bebouwing maken de kern aantrekkelijk om te bezoeken. De gebouwen zijn kleinschalig en grotendeels individueel vormgegeven. Deels zijn aaneengesloten wanden aanwezig, maar de kenmerkende doorzichten naar het achterliggende landelijke gebied komen ook in de kern voor.

Aan de oostzijde van Borssele liggen de kleinschalige bedrijventerreinen Quistenburg en Monsterweg. De brandweerkazerne is gelegen op het bedrijventerrein Quistenburg.

Huidige sociaal-maatschappelijke structuur

Borssele is een middelgrote kern in de gemeente. In de kern is nog een aantal voorzieningen aanwezig, waaronder twee basisscholen, een dorpshuis, een supermarkt, een speeltuin en een sportveld.

De bewoners zijn sterk aan de kern verbonden. Vanwege de verbondenheid aan de kern willen inwoners graag in de kern blijven wonen.

Kwaliteiten

De stedenbouwkundig renaissance structuur is zeer waardevol. Daarom is een deel van Borssele aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Aan de Monsterweg, de toegangsweg tot Borssele, bevindt zich de vliedberg begroeid met knotwilgen. De vliedberg en zijn omgeving vormt een waardevol landschappelijk element.

De groene uitstraling van het dorp is een positieve kwaliteit waarbij de groene uitloopgebieden (dorpsbos en groenproject 't Sloe) een specifieke plek innemen. Het dorpsbos en het groenproject 't Sloe schermen het dorp fysiek af van het nabijgelegen Sloegebied. Groenproject 't Sloe is een grootschalig multifunctioneel groengebied dat als afschermend element dient tussen de kern en de aangrenzende industrie. Dit gebied heeft tevens een bos- en natuurfunctie voor recreatie.

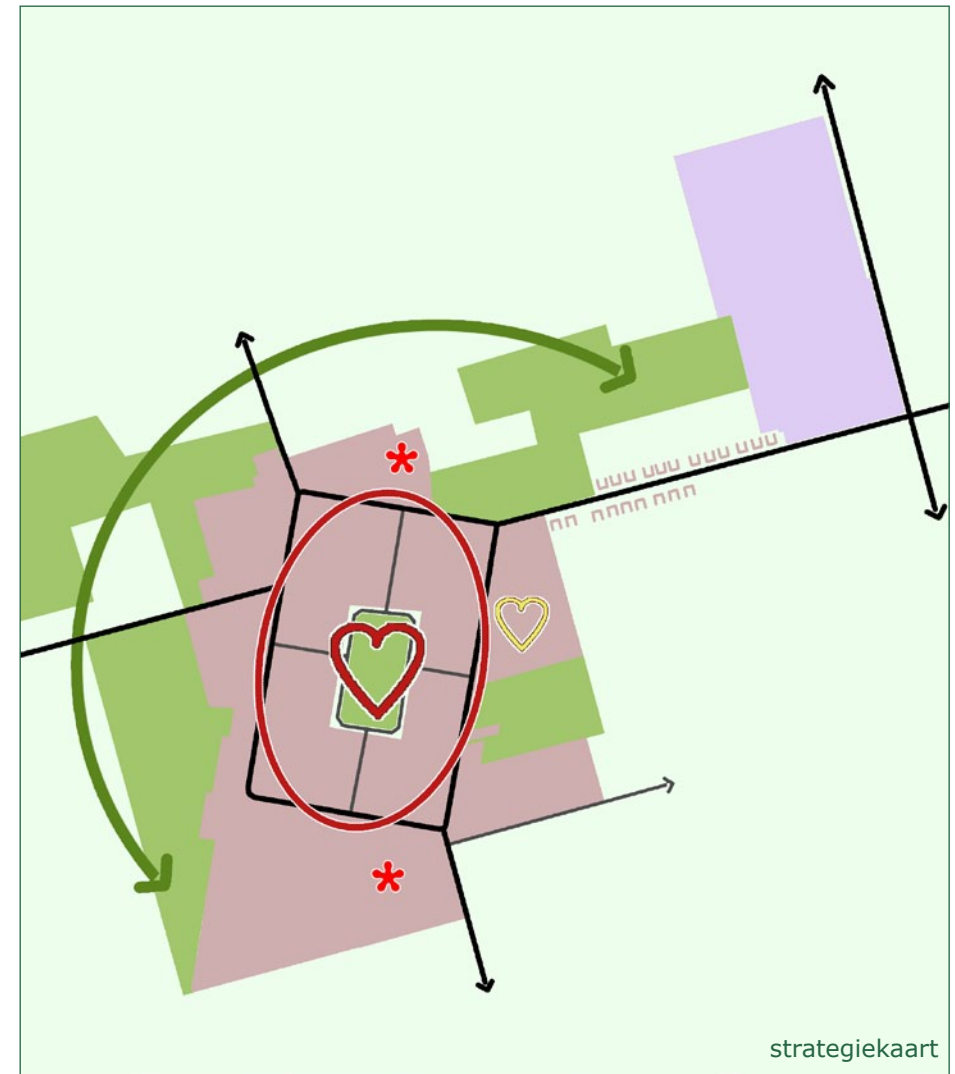
Strategie

Vanwege de ligging nabij de aangrenzende industrie in het Sloegebied, vormt de milieusituatie een aandachtspunt. Bij ontwikkeling van plannen wordt rekening gehouden met milieuhinder vanuit het Sloegebied. Het areaal aan bebossing binnen groenproject 't Sloe wordt, waar mogelijk, vergroot.

Het beschermd dorpsgezicht (waaronder het fysieke dorpshart) wordt versterkt, waarbij de nadruk ligt op de inrichting van de openbare ruimte en de eisen aan monumenten/welstandseisen aan gebouwen.

Er wordt ingezet op het behoud van het bestaande voorzieningenniveau, dan wel versterking met kleinschalige detailhandel en/of diensten. Gelet op de perifere ligging van Borssele verdient het behoud van een kleinschalige detailhandelsvoorziening in de kern de aandacht. Nieuwe (locaties voor) voorzieningen worden bij voorkeur gesitueerd rondom het sociaal-maatschappelijk dorpshart of net daarbuiten als deze voorzieningen gericht zijn op het nabijgelegen Sloegebied.

Voor woningbouw ligt de nadruk op inbreidings- of herstructureringslocaties. Qua inbreidingslocatie ligt de nadruk op de locatie Stadshoek. Bij herstructurering ligt de aandacht op de locatie Wielingenstraat en Borszeestraat, alsmede de locatie rondom de voormalige tennisvelden en de voormalige school aan de Troyeweg. Bij ontwikkeling van woningen wordt zorgvuldig omgesprongen met de milieuhinder vanuit het Sloegebied.



Driewegen



- 1: kerk
- 2: school
- 3: sportvoorziening
- 4: begraafplaats
- 5: dorpshuis/sporthal

Ontstaansgeschiedenis: (kruis)wegdorp
Gebiedsindeling: Nationaal Landschap
Ruimtelijke dynamiek: laag
Inwoners (2013): 556
Woonmilieu: landelijk

Historische structuur

Driewegen is ontstaan in de huidige Driewegenpolder op het kruispunt van de Smitsweg/Korteweg, de Coudorpseweg en de Paulushoekseweg/Van Tilburghstraat.

De opzet van de kern was eenvoudig, langs een stukje weg werd er gebouwd, zonder dat er sprake was van een centrum. In de loop der tijd heeft de bebouwing zich langs de wegen uitgebreid. In de jaren '90 heeft een planmatige uitbreiding langs de Maaiklinkstraat plaatsgevonden.

Huidige ruimtelijke situatie

De Smitsweg, de Van Tilburghstraat en de Coudorpseweg zijn de hoofddraggers van Driewegen.

Het dorp bestaat voor het overgrote deel uit individuele, kleinschalige lintbebouwing, waarbij aan de Van Tilburghstraat en een gedeelte van de Paulushoekseweg een meer eenduidig, gesloten en compact bebouwings-/straatbeeld aanwezig is dan aan de overige linten van het dorp. De planmatige uitbreiding Maaiklinkhoek wijkt qua stedenbouwkundige opzet en bebouwingsbeeld af van de historische dorpslinten. In dit deel van het dorp is naar verhouding meer seriematige woningbouw aanwezig.

Veel woningen in Driewegen grenzen (met de achtertuin) aan het open, agrarisch gebied. De aanwezige doorzichten tussen de bebouwing op dit gebied dragen bij aan het landelijke karakter van het dorp. Structureel openbaar groen in het dorp is niet of nauwelijks aanwezig. Het sportpark aan/achter de Smitsweg en de begraafplaats achter de Van Tilburghstraat zijn functies die een groene uitstraling hebben.

In het dorp liggen enkele bedrijfslocaties.

Huidige sociaal-maatschappelijke structuur

In Driewegen is de belangrijkste functie wonen. In de kern zijn geen winkels aanwezig en maatschappelijke voorzieningen komen in beperkte mate voor. In de kern is een brede school, een dorps huis, een sportpark en een kerk aanwezig. Rondom deze functies speelt het maatschappelijk leven zich af. Daarnaast wordt de leefbaarheid geborgd door een rijk verenigingsleven.

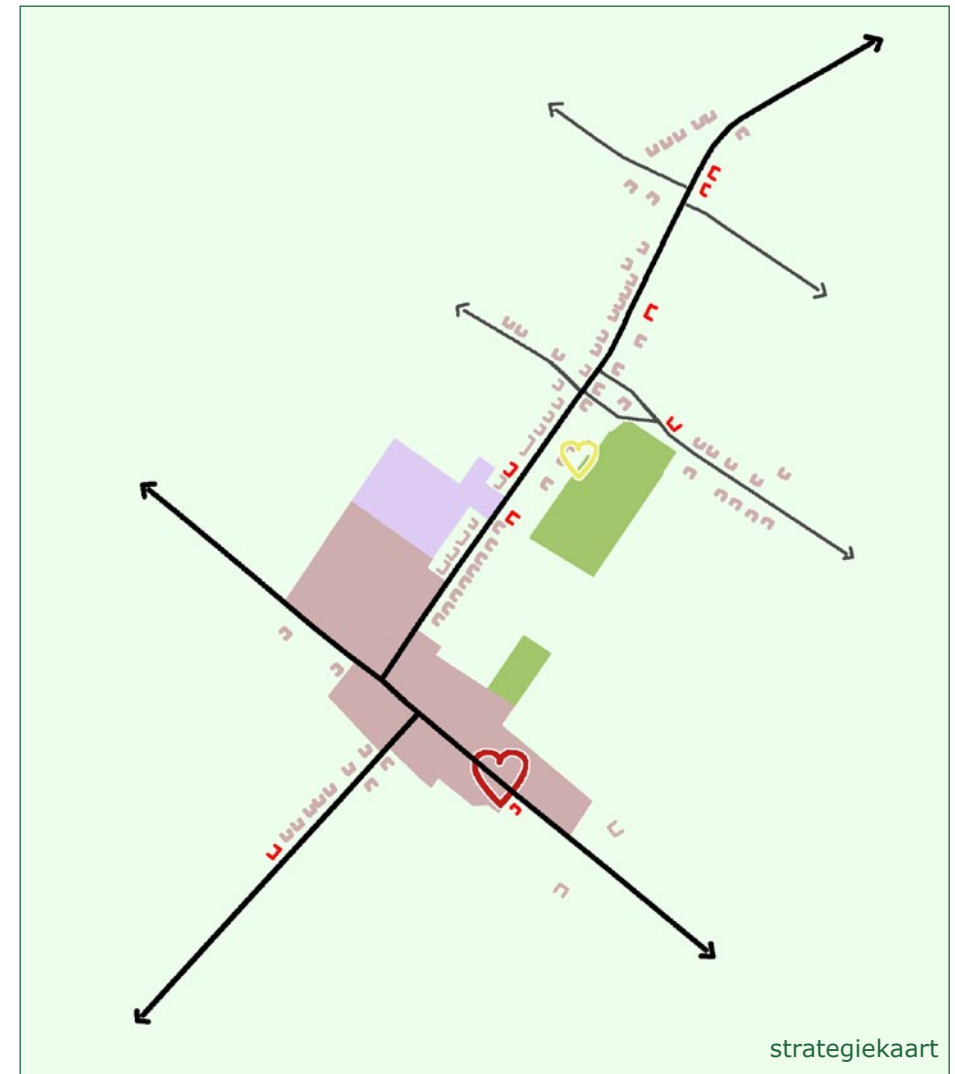
Kwaliteiten

Langs de Coudorpseweg en de Smitsweg/Korteweg zijn doorzichten aanwezig op het karakteristieke open agrarische landschap.

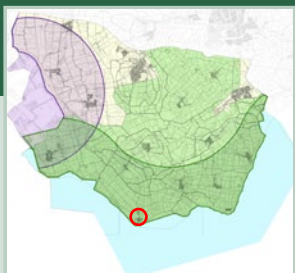
Strategie

Het uitbreiden van het voorzieningenniveau in Driewegen biedt met name kansen voor kleinschalige initiatieven voor detailhandel en diensten. Bij voorkeur worden deze gesitueerd rondom het sociaal-maatschappelijk dorpshart. Er wordt in ieder geval ingezet op het behoud van het bestaande voorzieningenniveau.

Woningbouw kan worden gerealiseerd op inbreidings- en herstructureringslocaties met behoud van karakteristieke doorzichten en bebouwingstructuren. Hierbij zijn mogelijkheden voor het invullen van de dorpslinten.



Ellewoutsdijk



- 1: kerk
- 2: dorps huis/gymzaal
- 3: landgoed/boerderijcomplex
- 4: fort Ellewoutsdijk
- 5: begraafplaats
- 6: jachthaven

Ontstaansgeschiedenis: ringdorp
Gebiedsindeling: Nationaal Landschap,
invloedsgebied Westerschelde kust
Ruimtelijke dynamiek: laag
Inwoners (2013): 387
Woonmilieu: landelijk

Historische structuur

Ellewoutsdijk is gebouwd op een terp op een kreekkrug. De dijken of lage kaden, die langs de kreek werden opgeworpen, zijn na het dichtslippen van de kreek opgenomen in het wegenpatroon van het dorp (Breestraat, zuidelijk gedeelte Zomerstraat). Aan de noordzijde van de ring loopt het lint Langeviele. Deze weg heeft een bijzondere karakter vanwege de aanwezigheid van enkele beeldbepalende landgoederen in combinatie met het gekromde wegverloop. Aan de oostzijde van de historische kern is planmatige uitbreiding gerealiseerd. Aan de zuidzijde van de kern ligt het verdedigingswerk Fort Ellewoutsdijk.

In de kern zijn relatief veel panden in de Tweede Wereldoorlog verwoest, waardoor over het algemeen de bebouwing van meer recente datum is.

Huidige ruimtelijke situatie

Ellewoutsdijk is kleinschalig, zowel qua omvang van het dorp als qua massa van de bebouwing.

Ruimtelijk bestaat de hoofdstructuur van het dorp uit een, aan weerszijden bebouwde, ring waarop een aantal bebouwingslinten aansluit. De ring en gedeeltelijk de linten in de directe nabijheid hiervan tonen een compact bebouwingsbeeld. Verder van de ring af wordt het bebouwings-/straatbeeld van de historische linten meer open door de aanwezigheid van voortuinen en grotere tussenruimten tussen de woningen.

De hoofddraggers van het dorp zijn de Langeviele en de Zomerstraat.

In de oorspronkelijke karakteristieke bebouwing is een tweedeling ontstaan als gevolg van oorlogsschade. De bebouwing kenmerkt zich door sobere architectuur uit de wederopbouwperiode. De bebouwing in de historische kern is over het algemeen individueel vormgegeven. In de planmatige uitbreiding is relatief meer seriematige woningbouw te vinden.

Huidige sociaal-maatschappelijke structuur

Wonen is zondermeer de belangrijkste functie. In de kern zijn bedrijvigheid en voorzieningen op kleine schaal aanwezig. Dit betreffen onder andere de kerk en het dorps huis. Veel culturele activiteiten vinden hier plaats. Ellewoutsdijk staat daarnaast bekend als "kunstenaarsdorp" doordat het een relatief groot aantal kunstenaars trekt. Er vinden beeldbepalende ontmoetingen plaats tussen kunstenaars, generaties, artistieke stromingen en verschillende disciplines. De functie van fort Ellewoutsdijk kan aan dit aspect nog meer elan geven.

Kwaliteiten

Ellewoutsdijk is, naast Hoedekenskerke, een kern die dicht bij de Westerschelde ligt en een kleine bescheiden jachthaven heeft.

Het dorp grenst aan de natuurgebieden de Inlaag 1887 en Zuidgors en het agrarisch gebied. Door de aanwezigheid van deze gebieden is Ellewoutsdijk landschappelijk goed ingebed.

In het dorp liggen twee beeldbepalende landgoederen. Door het (opgaand) groen van deze landgoederen heeft de noordzijde van Ellewoutsdijk een groen karakter. Daarentegen heeft de bebouwing in de historische kern rondom de Zomerstraat een meer gesloten karakter; veelal zonder voortuinen.

Aan de Langeviele liggen arbeiderswoningen, deels in originele staat. Deze arbeiderswoningen zijn beeldbepalend.

Aan de zuidoostkant van de kern, waar de Breestraat en de Zomerstraat overgaan in de Hellewoudstraat, wordt de omgeving sterk bepaald door het monumentale boerderijcomplex Zorgwijk. Het aanwezige erf versterkt dit beeld.

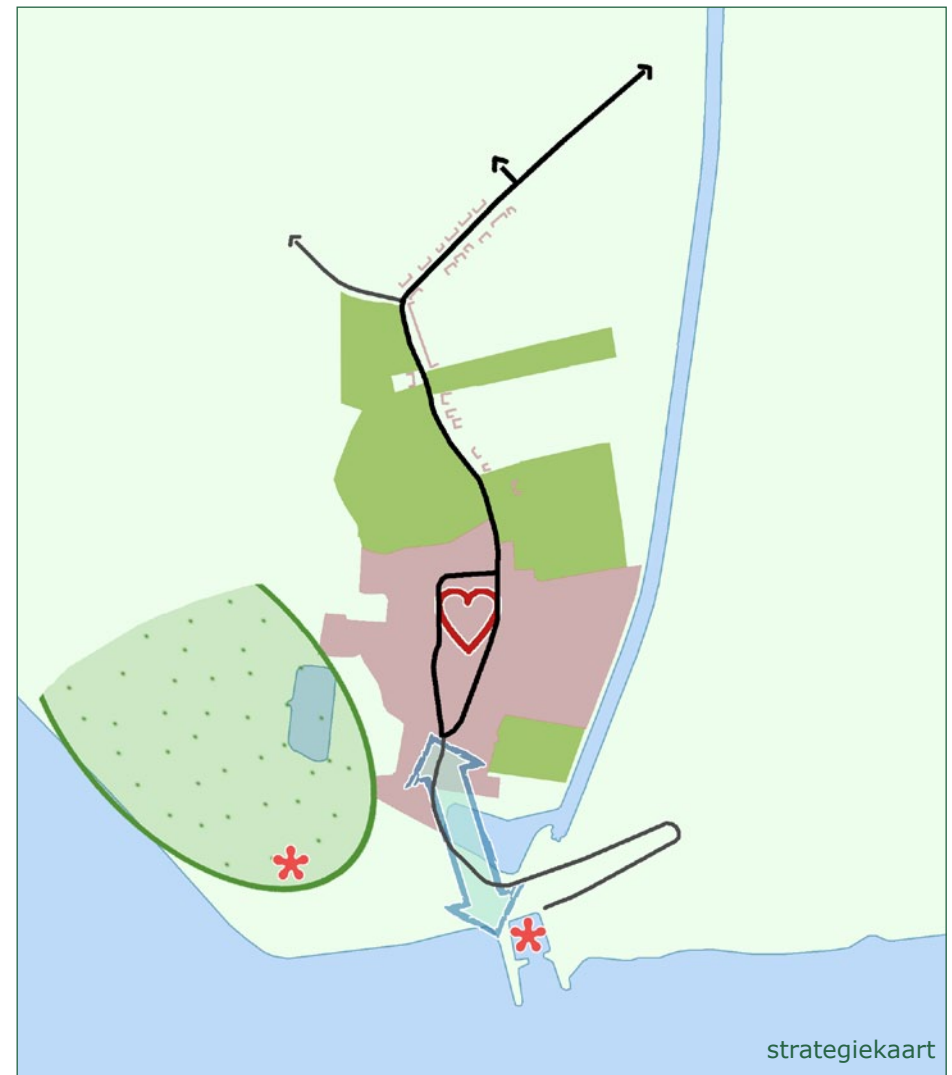
Aan de zuidwestzijde van de kern ligt een cultuurhistorisch waardevol fort. Het fort is enkele jaren geleden gerestaureerd. Voor een groot deel is het open schootsveld van het fort nog aanwezig.

Strategie

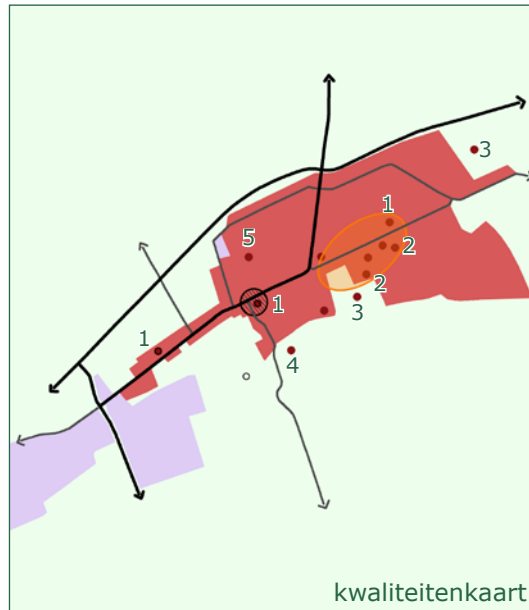
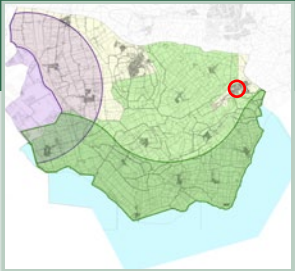
De relatie tussen Ellewoutsdijk en Westerschelde wordt versterkt, door een verbinding te ontwikkelen tussen de historische kern en de haven. Daarnaast vindt er een kwaliteitsverbetering van de haven plaats. Verder wordt een nieuwe functie toegekend aan het fort. Bij deze herontwikkeling staat het behoud van de cultuurhistorische waarde voorop, maar wordt ook zeer zeker ingezet op het ontwikkelen van een dragende recreatieve functie.

In Ellewoutsdijk wordt ingezet op het handhaven van het bestaande voorzieningenniveau. Mogelijk biedt de versterking van de relatie tussen het dorp en de Westerschelde kansen voor nieuwvestiging van kleinschalige detailhandel en diensten. Bij voorkeur worden nieuwe voorzieningen gerealiseerd rondom het sociaal-maatschappelijk dorpshart.

De leegstand en verpaupering van woningen in de kern versterken het effect dat mensen wegtrekken uit het dorp of zich er niet willen vestigen. Bij dorpsvernieuwing ligt daarom de aandacht op het inbreiden en herstructureren. Hierbij ligt de aandacht op zowel bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte.



's-Gravenpolder



- 1: kerk
- 2: school
- 3: sportvoorziening
- 4: begraafplaats
- 5: dorpshuis

Ontstaansgeschiedenis: wegdorp
Gebiedsindeling: agrarisch gebied
Ruimtelijke dynamiek: groot
Inwoners (2013): 4.611
Woonmilieu: centrumdorps

Historische structuur

Het langgerekte dorp 's-Gravenpolder is in de 14e eeuw ontstaan langs een opsplitsing van wegen aan de oevers van het Zwake. De bebouwing is langzaam gegroeid langs de Bosseweide (bij de oude Hervormde Kerk), de 's-Gravenstraat, de Langeweg en de Provincialeweg. De linten langs deze wegen zijn verdicht, waarna vervolgens in het begin van de 20e eeuw woningen zijn gebouwd rondom de Raadshuisstraat. De grootste uitbreidingen van het dorp hebben plaatsgevonden na de oorlog aan de zuid- en noordzijde van de 's-Gravenstraat. Vervolgens zijn vanaf de jaren '70 planmatige uitbreidingen aan oostzijde van de kern gerealiseerd.

Huidige ruimtelijke situatie

De bebouwing in het dorp is doorgaans kleinschalig: één à twee bouwlagen met kap. In de historische dorpsdelen is het merendeel van de bebouwing individueel vormgegeven. In de planmatige uitbreidingen, waaruit naar verhouding een groot deel van het dorp bestaat, komt relatief meer seriematige bouw voor.

De 's-Gravenstraat, Goesestraatweg en Langeweg vormen de hoofddraggers van de kern.

De groenstructuur in het dorp wordt met name bepaald door de aanwezigheid van voorzieningen. Aan de rand van de kern ligt het sportpark aan de Haagdijk. Andere groene elementen zijn het speelterrein aan de Poelvoordestraat, de begraafplaats

in de hoek Haagdijk/Weeldijk en het complex (volkstuinten, tennisbanen en scouting) aan de Zaaidijk. Aan de westzijde van het dorp ligt een aantal reguliere bedrijventerreinen. Deze bedrijventerreinen maken ruimtelijk geen deel uit van het dorp.

Huidige sociaal-maatschappelijke structuur

's-Gravenpolder is een van de grotere kernen van de gemeente met een bijbehorend voorzieningenniveau, waaronder een supermarkt en andere detailhandel en diensten, een bibliotheek, woonzorgvoorzieningen, een basisschool en een brede school. De meeste commerciële en maatschappelijke voorzieningen liggen aan de 's-Gravenstraat en in de omgeving van het Klimopplein en de Burg. Jansenstraat.

's-Gravenpolder maakt onderdeel uit van de stedelijke ontwikkelingszone Goes en is aangewezen als een van de groeikernen in de gemeente. De kern ligt gunstig ten opzichte van Goes en de hoofdwegen (onder andere A58). Hierdoor is de woningbehoefte groter dan in de andere kleinere kernen in de gemeente. Dit betekent dat er ook de komende periode nieuwbouw gerealiseerd kan worden. De inwoners zijn onderling sterk verbonden. Dit vertaalt zich onder andere in een breed en omvangrijk verenigingsleven.

Kwaliteiten

's-Gravenpolder ligt centraal op Zuid-Beveland, dichtbij de A58. Door deze ligging is de kern goed te bereiken.

In de kern is een bovenlokaal voorzieningenniveau aanwezig, waarbij de laatste jaren veel is geïnvesteerd in het vernieuwen van een aantal voorzieningen. Door deze vernieuwing kan optimaal worden voorzien in de zorg- en onderwijsbehoefte in de komende jaren voor inwoners van 's-Gravenpolder en de omliggende dorpen.

De kern is landschappelijk goed ingebed. De kern grenst aan een krekennmilieu en het kenmerkende open agrarisch landschap van Zuid-Beveland.

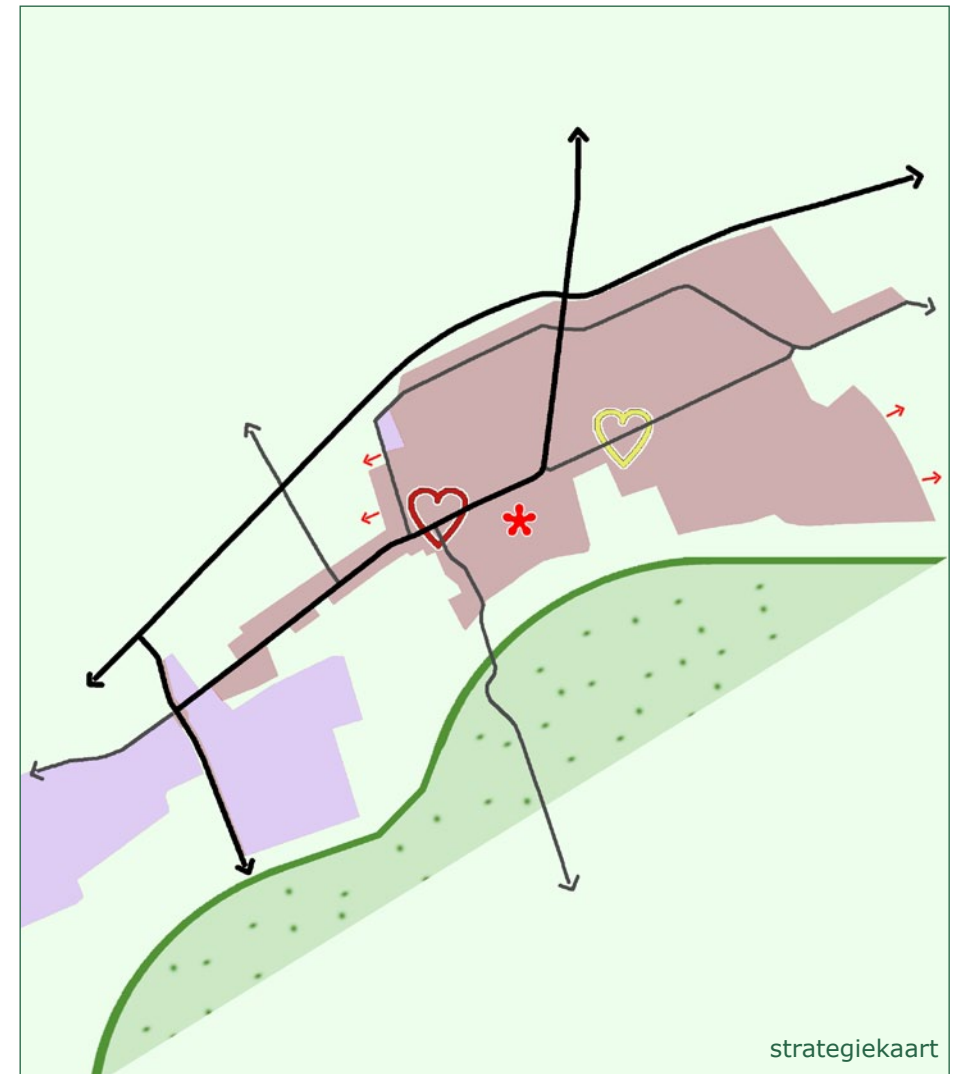
Strategie

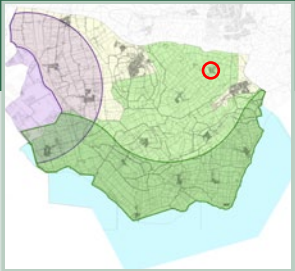
Het fysiek-ruimtelijke dorpshart rond de kerk aan de Bosseweide en het sociaal-maatschappelijk dorpshart in de omgeving van het Klimopplein en de kerk aan Langeweg worden versterkt. Nieuwe voorzieningen worden bij voorkeur gerealiseerd rond of tussen deze dorpshearten. Bij voorkeur wordt in de toekomst het voorzieningenniveau verbreed.

De bedrijvigheid die in de kern aanwezig is kenmerkt zich door lichte bedrijvigheid, de meeste en zwaardere bedrijvigheid vindt vooral plaats op het bedrijventerrein ten westen van de kern.

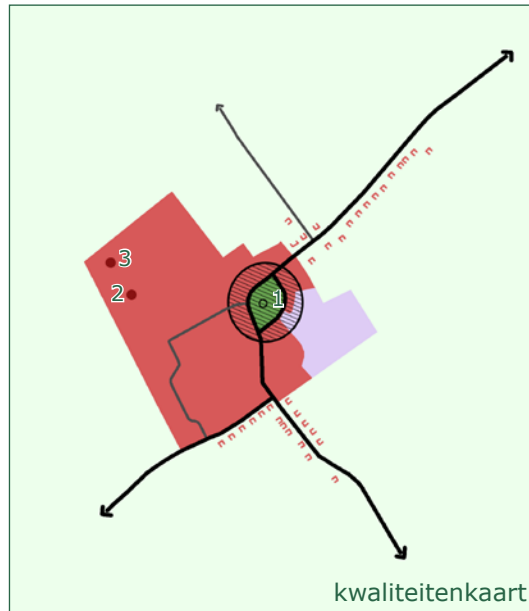
In 's-Gravenpolder ligt de aandacht op inbreiding en herstructurering. De inbreiding voor de kern ligt aan de oostzijde (plan Oostgaarde). Bij herstructurering gaat het om de woningen van R&B Wonen aan de Kerkhoekstraat en de Schoolstraat. Voor kleinschalige uitbreiding is ruimte aan de Schuitweg, als voldaan wordt aan de ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Daarnaast zijn binnen de kern kleinere herstructureringslocaties aanwezig. Zo kan vrijkomende bedrijfsbebouwing worden omgevormd naar woningbouw.





's-Heer Abtskerke



- 1: kerk
- 2: dorpshuis
- 3: sportvoorziening

Ontstaansgeschiedenis: ringdorp
Gebiedsindeling: Nationaal Landschap
Ruimtelijke dynamiek: laag
Inwoners (2013): 512
Woonmilieu: dorps

Historische structuur

Het dorp 's-Heer Abtskerke is ontstaan aan de oude kerkring waar de Kloetingseweg overgaat in de Polderweg. Vanuit de bebouwing rondom de kerkring is het dorp organisch gegroeid met lintbebouwing langs de Kloetingseweg en de Polderweg. Aan de zuidzijde van de ring zijn vervolgens de eerste planmatige uitbreidingen langs de Gerbernesseweg gebouwd, waarna aan de westzijde de uitbreiding Colenshoek is gerealiseerd.

Huidige ruimtelijke situatie

's-Heer Abtskerke is overwegend kleinschalig, zowel qua omvang van het dorp als qua massa en schaal van de bebouwing. De ruimtelijke opbouw van het dorp wordt sterk bepaald door de kerkring en de daarop aansluitende (historische) linten. De kerkring en de historische linten kennen een relatief open en groen karakter met een afwisselend bebouwingsbeeld. Seriematige woningbouw komt slechts voor aan de Disselweg en in Colenshoek. De laatste uitbreiding is gerealiseerd aan de noordzijde van het dorp (In de Boogerd). Het merendeel van de bebouwing bestaat uit één bouwlaag met kap. Uitzondering hierop vormen de relatief grootschalige bedrijfsloodsen aan de zuidoostzijde van de kern. De woningen en openbare ruimte zijn over het algemeen goed onderhouden.

Huidige sociaal-maatschappelijke structuur

Wonen is zondermeer de belangrijkste functie van 's-Heer Abtskerke. Aan de westzijde van het dorp is een dorps huis en tennisvereniging aanwezig.

Inwoners zijn sterk verbonden aan de kern. Deze verbondenheid is terug te zien aan het rijke verenigingsleven in het dorp.

Kwaliteiten

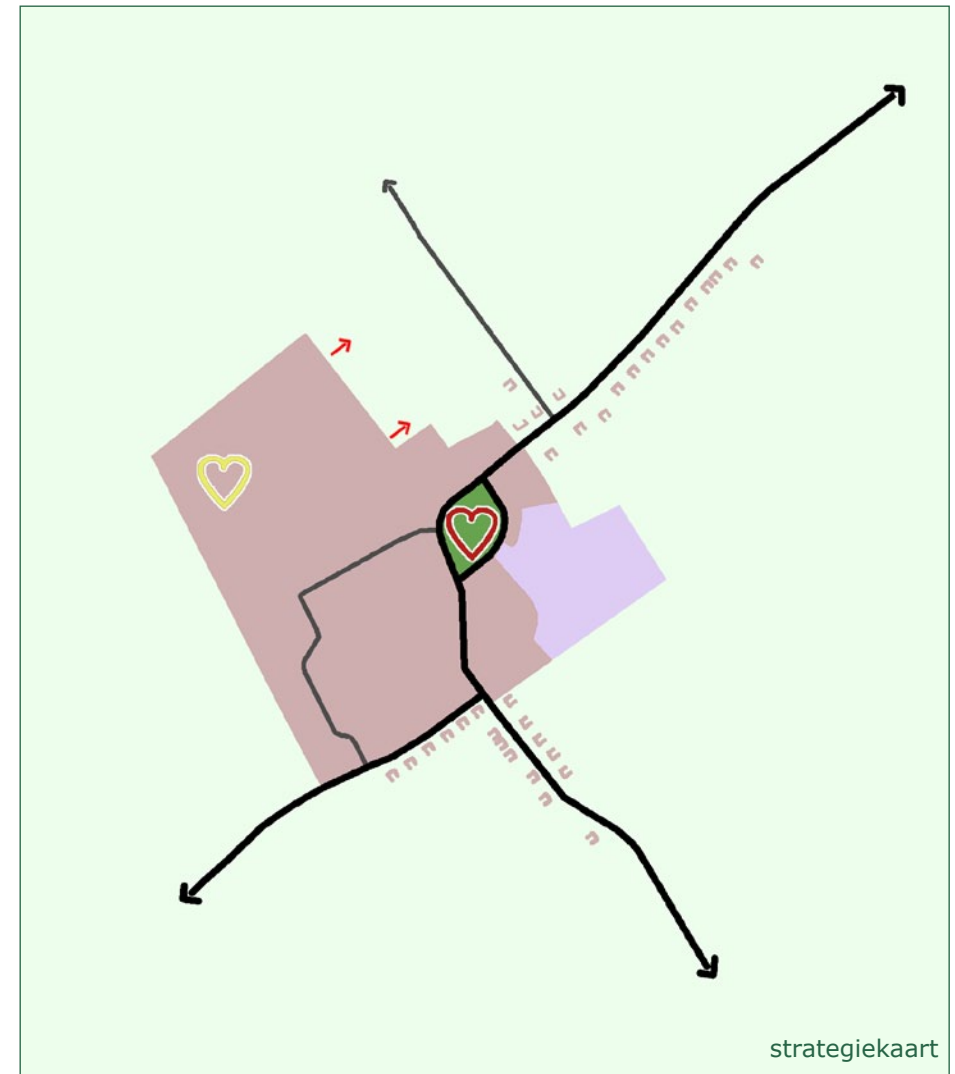
Het karakteristieke historische centrum en het toevoerende wegenpatroon van de Kloetingseweg, de Polderweg en de Gerbernesseweg zijn structurerende kwaliteiten van de kern. Deze drie hoofddragere worden begeleid door kleinschalige woningen overgaand in lintbebouwing buiten de kom van de kern. Aan de westzijde van de kern zijn voorzieningen geclusterd met een lokaal belang.

Het doorgaande auto- en landbouwverkeer van Goes naar Nisse en verder veroorzaakt in het smalle stratenpatroon in de kern hinder en onveiligheid.

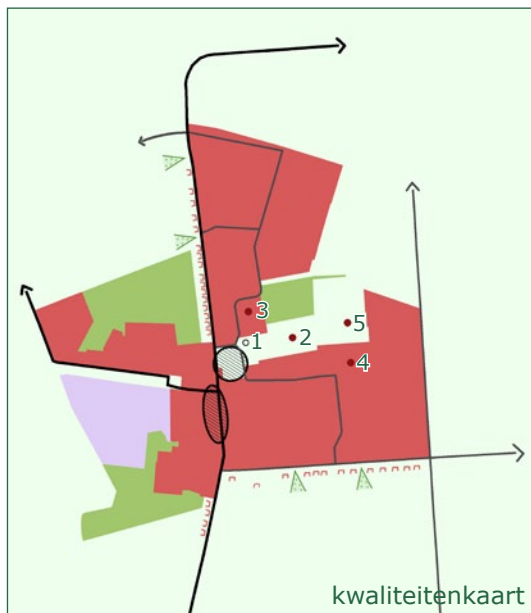
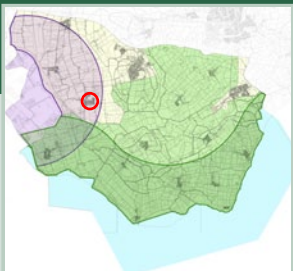
Strategie

In de structuur van 's-Heer Abtskerke wordt het verschil tussen het fysiek-ruimtelijke hart (de kerkring) en het sociaal-maatschappelijk hart (het gebied rondom het dorps huis) erkend en als uitgangspunt genomen voor de toekomst. Er zijn mogelijkheden voor kleinschalige economische en recreatieve ontwikkelingen. Bij voorkeur worden deze ontwikkelingen aan of rondom het sociaal maatschappelijk hart en/of de toeloopstraten van de kerkring gesitueerd.

Voor de realisatie van woningen is er momenteel één concrete ontwikkelingsrichting. Het gaat om het gebied aan de noordzijde van de kern, aansluitend op In de Boogerd (Colenshoek II). Eventueel kan de afronding van de kern naar het landelijk gebied nog verder worden opgepakt door de mogelijke ontwikkeling van Colenshoek III, mits wordt voldaan aan de Ladder van Duurzame verstedelijking.



's-Heerenhoek



- 1: kerk
- 2: begraafplaats
- 3: dorpshuis/kruisgebouw
- 4: school
- 5: sportvoorziening

Ontstaansgeschiedenis: dijkdorp
Gebiedsindeling: agrarisch gebied, Sloerand
Ruimtelijke dynamiek: redelijk tot groot
Inwoners (2013): 1.969
Woonmilieu: dorps

Historische structuur

's-Heerenhoek is ontstaan door groei van lintbebouwing langs (delen van) de Molendijk/Kuipersdijk, Burgemeester Timansweg en de Werrilaan, die vervolgens aan elkaar zijn gegroeid. Een relatief groot deel van 's-Heerenhoek bestaat uit planmatige uitbreidingen, waarbij de omvang van deze uitbreidingen verschilt. Zo zijn ten westen van de lijn Molendijk/Kuipersdijk twee kleinschalige ontwikkelingen te vinden aan de Burgemeester van Horsighstraat en rondom de Emmastraat. Terwijl aan de oostzijde van Molendijk/Kuipersdijk zich de meer grootschalige uitbreidingen bevinden als 's-Heerenhoek-Oost en De Blikken.

Huidige ruimtelijke situatie

De bebouwing is doorgaans kleinschalig met één à twee bouwlagen met kap, waarbij de bebouwing in de historische kern en langs de historische linten doorgaans individueel herkenbaar is vormgegeven. De kern heeft een compact straatbeeld, in tegenstelling tot de linten, waar meer ruimte tussen de bebouwing en voortuinen aanwezig is. De planmatige uitbreidingen zijn zeer verschillend in stedenbouwkundige opzet, wat is te verklaren vanuit de verschillende periodes waarin de uitbreidingen zijn gerealiseerd. Centraal in de kern ligt het open gebied van het sportpark met aansluitend hieraan - achter de kerk - een begraafplaats.

De bebouwing en de openbare ruimte zijn doorgaans goed onderhouden. De bebouwing aan de westzijde van de Molendijk en ten zuiden van de Burgemeester Timansweg vormt hierop een uitzondering. Ten westen van 's-Heerenhoek ligt het haven- en industriegebied Vlissingen-Oost (Sloegebied). Aan deze zijde van het dorp is beperkt opgaand groen aangeplant; de zogenaamde Dorpsbossen.

Huidige sociaal-maatschappelijke structuur

's-Heerenhoek is één van de grotere kernen in de gemeente Borsele. Dit vertaalt zich in het aanwezige voorzieningenniveau. Aan met name de Heerenstraat, Molendijk en Marktstraat komt een aantal winkel- en horecavoorzieningen voor, waaronder een supermarkt. Daarnaast zijn in het dorp verschillende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen aanwezig, waaronder een dorpshuis, brede school en twee woonzorgcomplexen. Daarnaast beschikt de kern over een rijk verenigingsleven.

Kwaliteiten

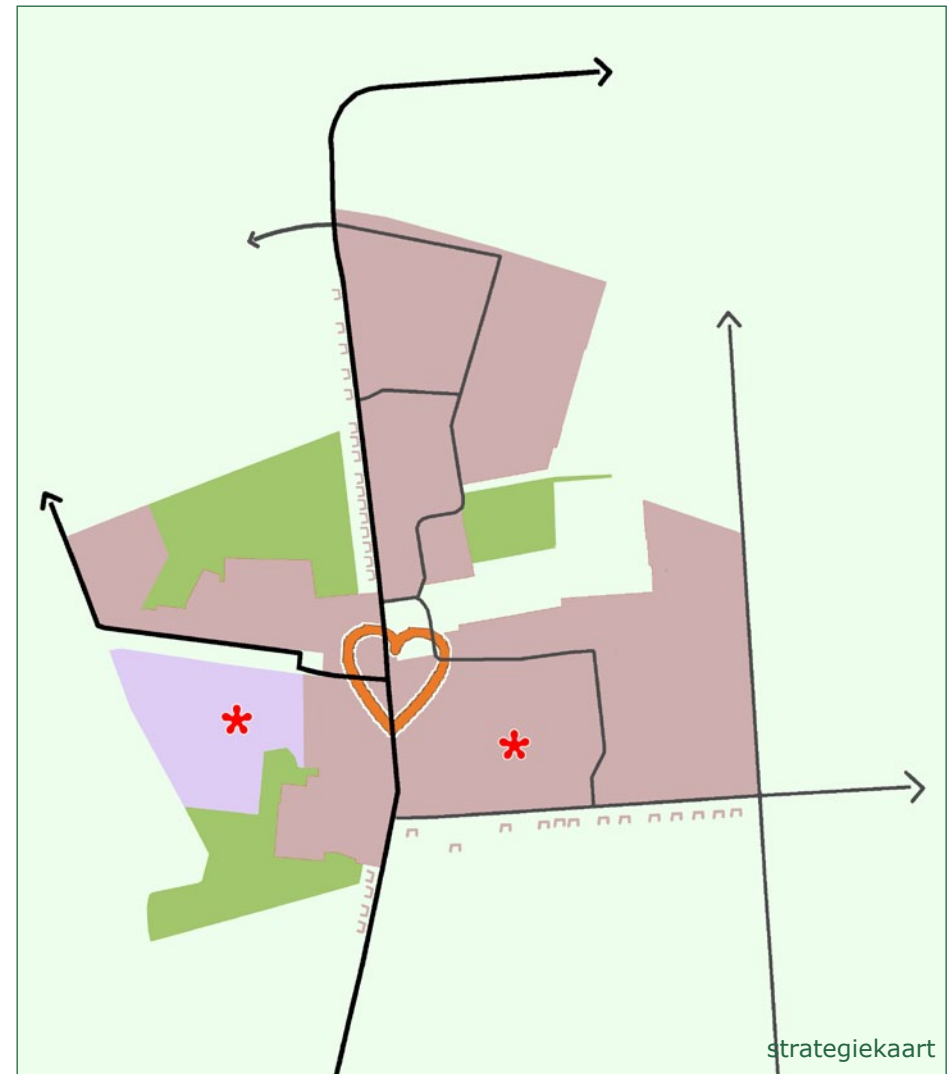
De Molendijk kan worden gezien als de hoofddrager van de kern, die ter plaatse van de splitsing met de Heerenstraat het centrum vormt, waarbij er sprake is van een passend voorzieningenniveau. De kern ligt goed landschappelijk ingebed (met opgaande begroeiing aan de westzijde, en een open agrarisch landschap aan de zuid- en oostzijde) en kent een groene long, ter plaatse van de sportvelden en begraafplaats. Karakteristiek zijn de doorzichten naar het open agrarisch landschap langs de Werrilaan en Molendijk. Een voortdurende aandacht voor leefbaarheid is van groot belang, met name ten aanzien van de aangrenzende industrie.

Strategie

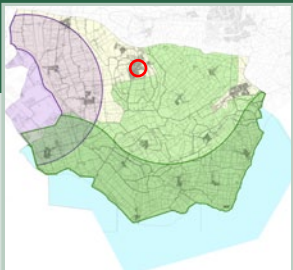
Het fysiek-ruimtelijke hart en het sociaal-maatschappelijk hart vallen samen in 's-Heerenhoek, waarbij het behoudt van het huidige voorzieningenniveau en het leggen van verbindingen wordt nagestreefd. Aandacht gaat uit naar het versterken van het dorpshart en de centrumfuncties, waarbij het verbeteren van verbindingen tussen oude en nieuwe woongebieden uitgangspunt is.

Naast inbreiden en kleinschalig herstructureren zijn er voor de realisatie van woningen mogelijkheden in plan De Blikken. Voor herstructurering komen de woningen aan de Merietestraat en Laustraat in aanmerking. De herstructureringslocatie Amac biedt beperkt ruimte voor woningen, voor zover De Blikken II daarvoor geen ruimte biedt. Momenteel onderzoekt een initiatiefnemer de combinatie mogelijkheden van diverse functies voor de locatie Amac.

De bestaande landschappelijke inbedding rondom de kern wordt verder vergroot door versterking van de Paardegatsche Watergang ter plaatse van de herontwikkeling Amac.



Heinkenszand



- 1: kerk
- 2: begraafplaats
- 3: scholen
- 4: gemeentehuis
- 5: sportvoorziening

Ontstaansgeschiedenis: dijkdorp
Gebiedsindeling: agrarische landschap
Ruimtelijke dynamiek: groot
Inwoners (2013): 5.479
Woonmilieu: centrumdorps

Historische structuur

De eerste bebouwing van Heinkenszand is ontstaan langs de 's-Heerendijck (de huidige Dorpsstraat), het Stenen Slop (de huidige Stenevate) en de Slaakweg. Vervolgens is bebouwing gerealiseerd langs Clara's Pad. Aansluitend aan deze dorpslinten zijn verschillende planmatige uitbreidingen en bedrijventerreinen aan de kern toegevoegd.

Huidige ruimtelijke situatie

De historische lintbebouwing is nog steeds beeldbepalend in de kern. De kwaliteit van het onderhoud van individuele panden is over het algemeen goed en de bebouwing is overwegend grondgebonden van aard. De lintbebouwing is kleinschalig van aard, in tegenstelling tot de uitbreidingswijken. Uit de verschijningsvorm van de uitbreidingswijken is goed te zien dat deze in verschillende periodes zijn gebouwd.

Aan de Dorpsstraat vinden verschillende gemengde activiteiten plaats, zoals wonen, detailhandel, bedrijven en horeca. Aan de zuidzijde van het dorp ligt het sportpark. Bedrijvenconcentraties zijn te vinden aan de Noordlandseweg, Zwake cq. Eigen Erf en Clara's Pad. Er is nog enige ontwikkelingsruimte op de bedrijventerreinen aanwezig.

Huidige sociaal-maatschappelijke structuur

Heinkenszand is één van de dragende kernen van de gemeente. De kern is aangewezen als groeikern voor woningbouw en voorzieningen. Heinkenszand is tevens het bestuurlijke centrum van de gemeente.

Het voorzieningenniveau in Heinkenszand is hoog. Naast verschillende dagelijkse basisvoorzieningen, zoals detailhandel en drie basisscholen, zijn er veel andere voorzieningen in de kern, waaronder een ontmoetingscentrum annex sporthal, een zwembad, een bibliotheek, woonzorgvoorzieningen, voorzieningen voor jeugd en jongeren, niet-dagelijkse detailhandel en overig toeristisch aanbod. Naast de inwoners van Heinkenszand maken ook inwoners van andere kernen gebruik van de voorzieningen in Heinkenszand.

Kwaliteiten

Verskillende in het dorp aanwezige panden kennen een karakteristieke/monumentale waarde. De meest kenmerkende gebouwen in het dorp zijn de Rooms-Katholieke Sint-Blasiuskerk, de molen de Vijf Gebroeders en buitenplaats Landlust. Door hun uiterlijke verschijningsvorm, karakteristieke bouwwijze en/of ligging is behoud gewenst.

De ruimtelijke kwaliteiten van Heinkenszand liggen in het kleinschalige en dorpse karakter. De historische structuur van Heinkenszand, met haar dijkbebouwing langs de Dorpsstraat (zuidelijk gedeelte), is in de huidige situatie nog duidelijk afleesbaar. Karakteristiek is het groene gebied in de boog van de Dorpsstraat/Heinkenszandseweg. Het (bovenlokale) voorzieningenniveau, de centrale ligging en de goede bereikbaarheid versterken de reeds aanwezige kernkwaliteiten van Heinkenszand.

De oude goederen spoorlijn naar het Sloegebied is in onbruik geraakt met de aanleg van het nieuwe Sloespoor. Het tracé van het oude spoor is gesaneerd en er is een mountainbike- en wandelvoetpad aangelegd.

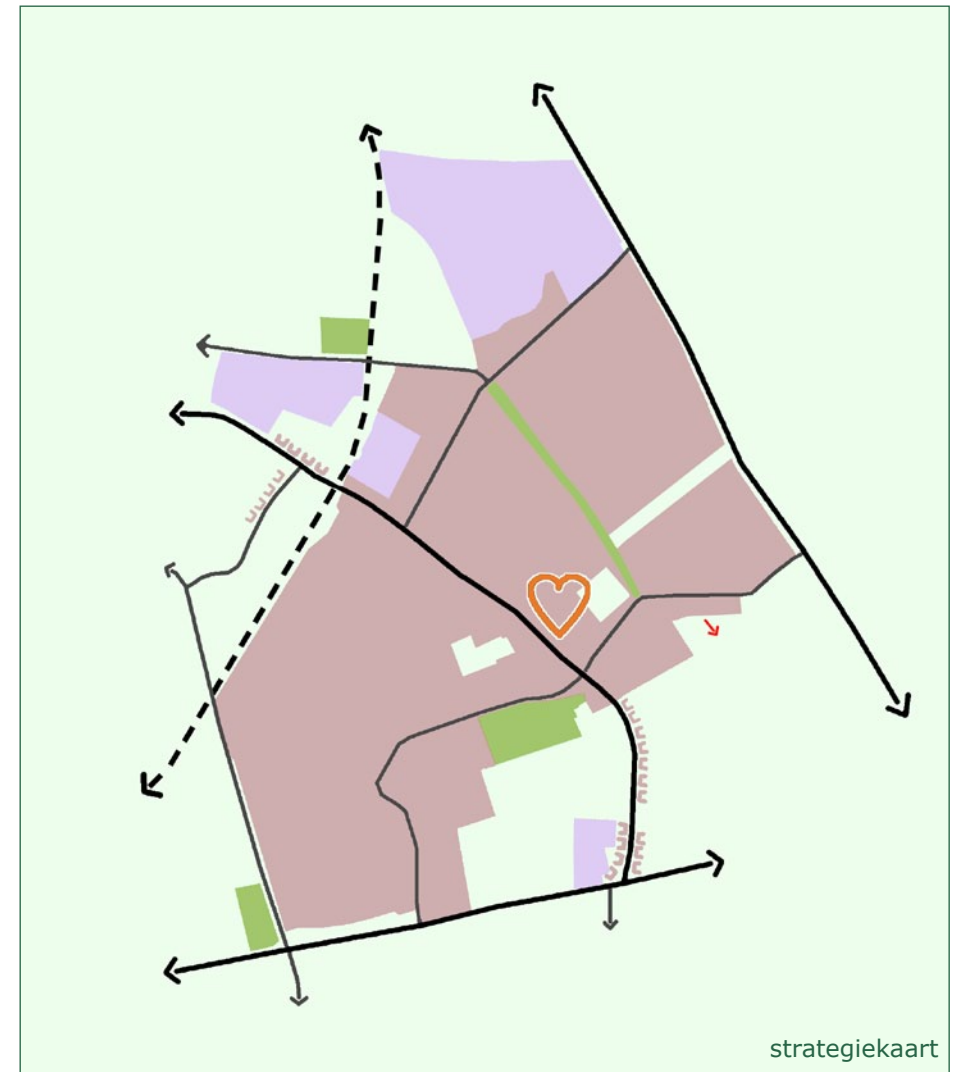
Strategie

De ambitie voor Heinkenszand is inzetten op behoud en verbreding van de bestaande voorzieningen (tweede supermarkt) en medewerking verlenen aan initiatieven die de centrumfunctie versterken.

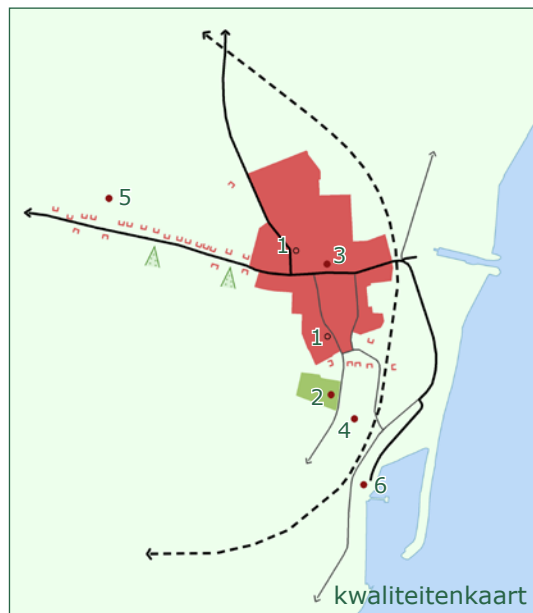
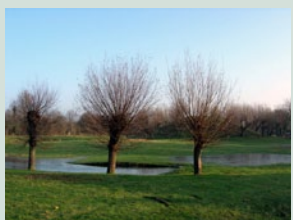
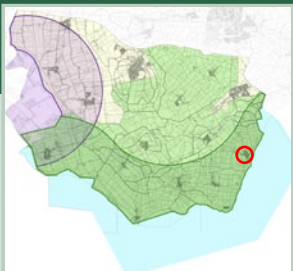
Het versterken van het dorpshart is een mogelijkheid waarbij het behouden en/of verbreden van het voorzieningenniveau een aandachtspunt is, met behoud van de dorpse schaal.

In Heinkenszand wordt vooral uitgegaan van inbreiding. Hierbij gaat het onder andere om het afronden van de nieuwbouwwijk Over de Dijk, de herontwikkeling van de voormalige Emté locatie en het voltooiën van de lintbebouwing aan de Stenevate. De herstructurering in Heinkenszand zal met name gericht zijn op de woningen van R&B Wonen aan de Mr Dr Meslaan. Planmatige uitbreiding is nog mogelijk aan de zuidoostzijde van de kern.

Het bedrijventerrein Noordzak wordt met de 3^e fase nog beperkt uitgebreid. Hierbij is slechts de vestiging van 'lichte bedrijvigheid' aan de orde, gezien de ligging nabij de aangrenzende woonbebouwing. Na de afronding van Noordzak 3^e fase zijn er in Heinkenszand geen bedrijfsterreinontwikkelingen meer voorzien.



Hoedekenskerke



- 1: kerk
- 2: begraafplaats
- 3: dorpshuis/school
- 4: station stoomtrein SGB
- 5: sportvoorziening
- 6: jachthaven

Ontstaansgeschiedenis: voorstraatdorp
Gebiedsindeling: Nationaal Landschap,
invloedsgebied Westerschelde kust
Ruimtelijke dynamiek: laag
Inwoners (2013): 711
Woonmilieu: landelijk

Historische structuur

Hoedekenskerke is ontstaan langs de voormalige Dorpsstraat (nu Kerkstraat). Dit bebouwingslint is ontstaan tussen de kerk en de kreek 'de Ee'. Deze kreek is afgesloten geweest van de huidige Westerschelde door middel van een dijk. Dankzij de ligging aan de Westerschelde was de kern vroeger verbonden met Terneuzen door middel van een veerdienst. Tot halverwege de 20^e eeuw vond de dorpsuitbreiding organisch plaats. Daarna zijn aan de noordoostzijde van het dorp planmatige woningbouwuitbreidingen verrezen.

Huidige ruimtelijke situatie

De kern is zowel qua omvang als bouwmasa kleinschalig van aard. De ruimtelijke opbouw van het dorp wordt sterk bepaald door een aantal historische linten en de beeldbepalende kerk. Naast de historische linten zijn enkele nieuwe linten in de 20^e eeuw ontstaan. Aan de Westerschelde liggen twee getijdehavens, waarvan er één op dit moment in gebruik is als jachthaven.

Huidige sociaal-maatschappelijke structuur

Hoedekenskerke is een van de woondorpen van de gemeente, waarbij het behoud dan wel verbetering van bestaande kwaliteiten uitgangspunt is. Hierbinnen heeft dorpsvernieuwing prioriteit, zodat de leefbaarheid in de kern op peil wordt gehouden. Momenteel bestaat het (maatschappelijk) voorzieningsniveau uit een brede school, dorps huis, winkeltje van Willumpje en de eindpuntvoorziening van de stoomtrein Goes-Borsele. De aanwezige sportvoorzieningen worden door de omringende dorpen eveneens gebruikt. Er komen nagenoeg geen bedrijven in de kern voor. Langs de Molenstraat is er sprake van afwisseling tussen woningen en agrarische bedrijven.

Kwaliteiten

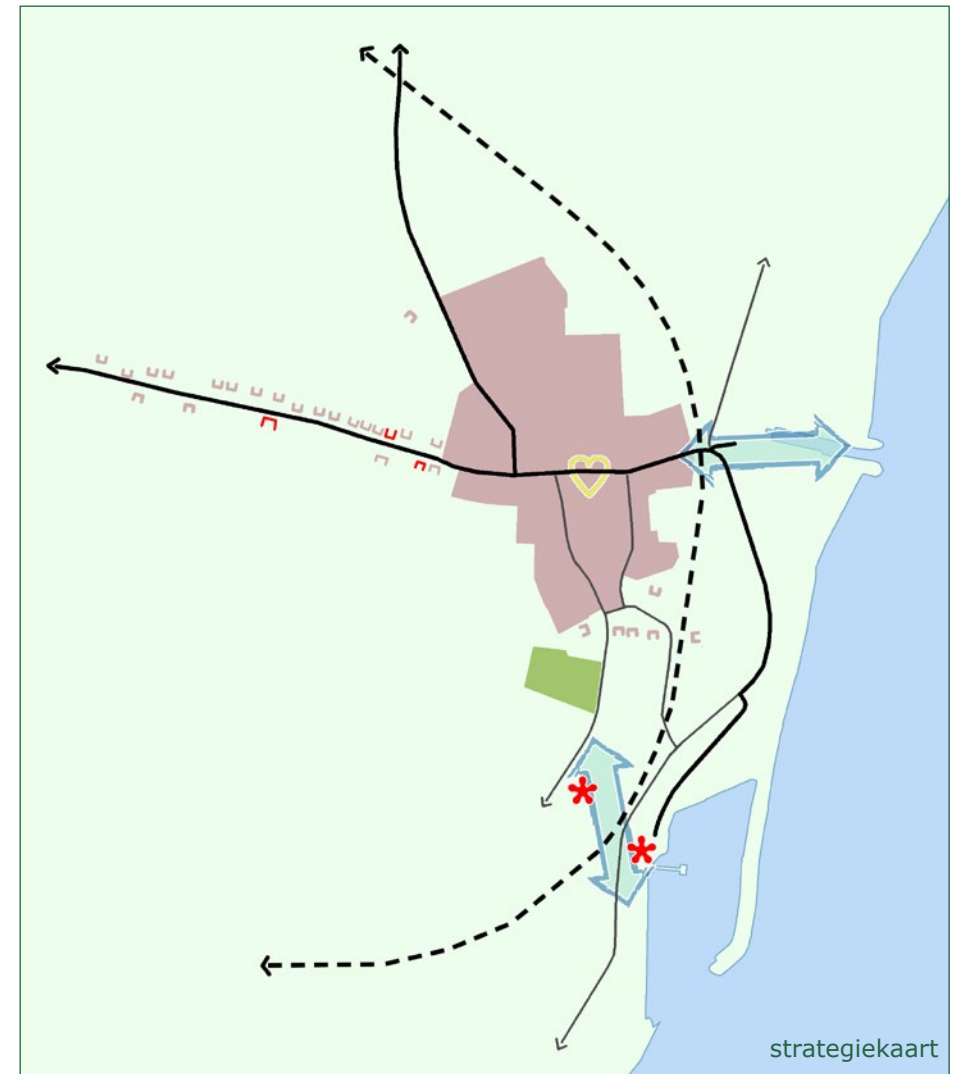
Een kernkwaliteit van Hoedekenskerke is de ligging nabij de Westerschelde en de positie aan de stoomtreinroute. De Waardweg en Havenstraat kunnen worden gezien als hoofddraggers van de kern en langs de Molenstraat zijn de doorzichten naar het open agrarisch landschap van belang.

De inwoners zijn onderling sterk verbonden. Dit vertaalt zich onder andere in een breed en omvangrijk verenigingsleven.

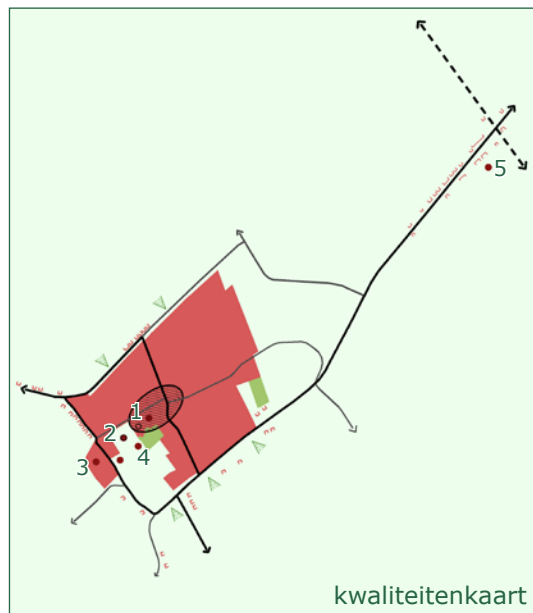
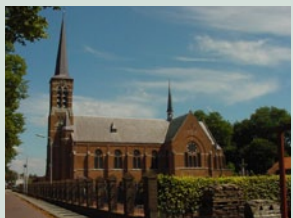
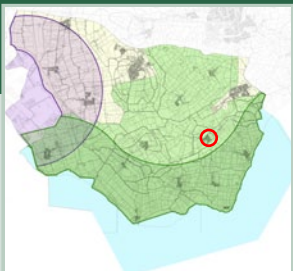
Strategie

Het versterken van de relatie van Hoedekenskerke met de Westerschelde is een belangrijk uitgangspunt dat op verschillende manieren kan worden bereikt. Het ontwikkelen van een verbinding, het kwalitatief verbeteren van de havens in relatie tot het uitbreiden van recreatieve functies (onder andere onderscheidende verblijfsrecreatie) rondom de voormalige spoorlijn en het havenplateau zijn daarbij aandachtspunten.

De nadruk bij de ontwikkeling van woningen ligt op inbreiden en herstructureren, waaronder de Vinningestraat. Het stimuleren van kleinschalige detailhandel en diensten en het versterken van plattelandshoreca is een aandachtspunt, bij voorkeur rondom het eindhaltepunt van de stoomtrein of de andere recreatieve voorzieningen.



Kwadendamme



- 1: kerk
- 2: begraafplaats
- 3: school
- 4: sportvoorziening
- 5: Berkenhofs Tropical Zoo

Ontstaansgeschiedenis: dijkdorp
Gebiedsindeling: Nationaal Landschap
Ruimtelijke dynamiek: laag
Inwoners (2013): 935
Woonmilieu: landelijk

Historische structuur

De eerste bebouwing van Kwadendamme bevond zich langs de A. de Koningstraat, op de dijk van de polder. Hier ligt het historische hart van het dorp. Het einde van de A. de Koningstraat is verbonden aan de Siguitsedijk, welke overgaat in het Lange Weegje. Delen van de bebouwing aan het Lange Weegje dateren van eenzelfde ontstaansperiode. Het dorp heeft zich verder ontwikkeld aan de westzijde van de A. de Koningstraat tussen de Vreelandse- en Siguitsedijk tot aan de Bonifaciusstraat. De planmatige naoorlogse uitbreidingen bevinden zich aan de oostzijde van de A. de Koningstraat.

Huidige ruimtelijke situatie

Het dorp Kwadendamme ligt als het ware ingeklemd tussen twee groene dijken: de Vreelandsedijk aan de noordzijde en de Siguitsedijk aan de zuidzijde. Ruimtelijk vormt de A. de Koningstraat, die een opvallende knik in het straatverloop kent, de ruggegraat van het dorp. Aan de Johan Frisostraat ligt naast de kerk een begraafplaats. Ten zuiden hiervan liggen de sportvelden van Kwadendamme.

Zowel de historische kern als de historische linten kennen een variatie in bebouwingstypen en situering van de bebouwing. Het straatbeeld van de linten is echter meer open dan het straatbeeld van de kern. De bebouwing in Kwadendamme is doorgaans kleinschalig: één à twee bouwlagen met kap. In de historische dorpsdelen is de bebouwing doorgaans individueel vormgegeven, terwijl er in de planmatig ontwikkelde dorpsdelen relatief meer seriematige bouw voorkomt.

Huidige sociaal-maatschappelijke structuur

Kwadendamme is één van de woondorpen van de gemeente, waarbij het behoud dan wel de verbetering van de bestaande kwaliteiten het uitgangspunt is. Hierbij heeft dorpsvernieuwing prioriteit, zodat de leefbaarheid in de kern op peil wordt gehouden. Wat opvalt is, dat de onderlinge saamhorigheid in het dorp groot is (met een rijk verenigingsleven en veel vrijwilligerswerk).

In het dorp, met name aan de A. de Koningstraat en Johan Frisostraat, is een klein aantal winkel- en horecavestigingen aanwezig, waaronder een supermarkt. Verder bevinden zich in Kwadendamme enkele bedrijven, maatschappelijke (onder andere een brede school, dorpshuis) en recreatieve (sport) voorzieningen.

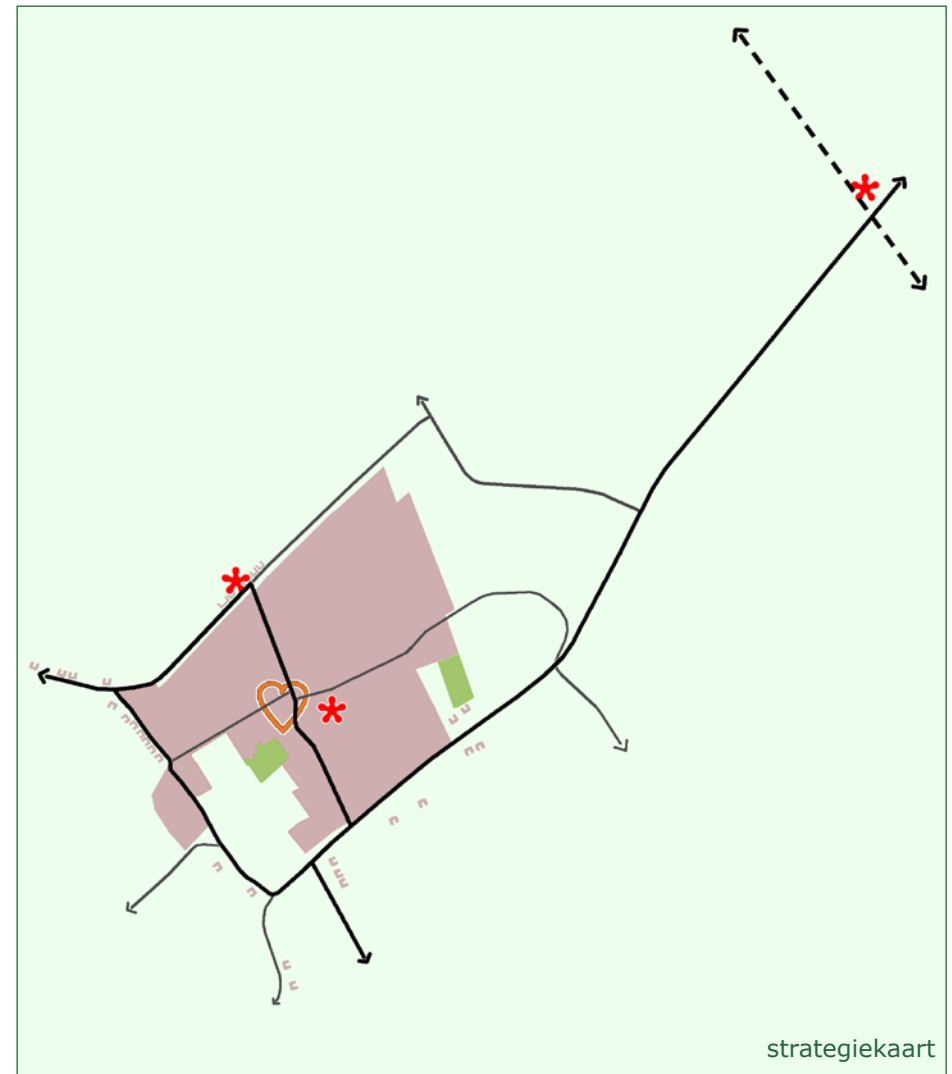
Kwaliteiten

Kwadendamme is een dorp waar, naast de recreatieve voorziening Berkenhof's Tropical Zoo en het informatiecentrum van Natuurmonumenten, ook de stroomtreinroute van de SGB gelegen is (halte bij het buurtschap Langeweegje). Ten noorden van de kern is de Zwaakse Weel gelegen, een natuurgebied dat ook als recreatieve drager gezien kan worden. Kwadendamme kent een rijk en actief verenigingsleven.

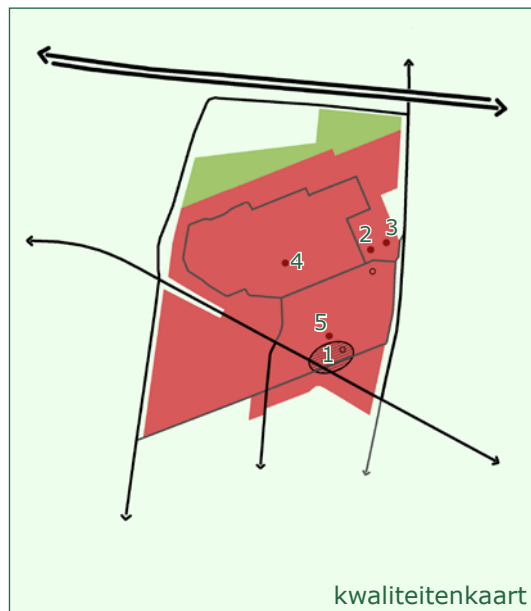
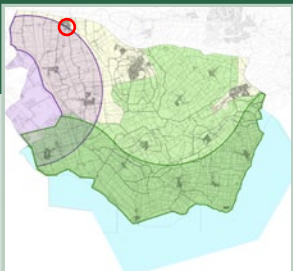
Strategie

Op het kruispunt van A. de Koningstraat en de Witte Dam ligt het dorpshart van de kern. Bij de herinrichting van het centrumgebied zal door het realiseren van een dorpsplein dit karakter worden versterkt.

De ontwikkeling van kleinschalige detailhandel en diensten wordt gestimuleerd, bij voorkeur aan of rondom het dorpshart. De nadruk bij de ontwikkeling van woningen ligt in Kwadendamme op herstructureren, waaronder de woningen van R&B Wonen aan de Witte Dam en de Rozenstraat waarbij aan de Witte Dam ruimte ontstaat voor het realiseren van een plein. De woningen aan de Vreelandsedijk komen eveneens voor herstructurering in aanmerking. Aandachtspunt is het verbreden en benutten van de aanwezige toeristische potenties van het dorp en de omgeving zoals de Zwaakse Weel, Berkenhofs Tropical Zoo en de spoorlijn van de SGB.



Lewedorp



- 1: kerk
- 2: dorpshuis
- 3: school
- 4: zorgcentrum 'De Kraaijert'
- 5: begraafplaats

Ontstaansgeschiedenis: wegdorp
Gebiedsindeling: agrarisch gebied, Sloerand
Ruimtelijke dynamiek: beperkt
Inwoners (2013): 1.711
Woonmilieu: dorps

Historische structuur

Lewedorp is een jong dorp, waarbij de ligging in het noordwestelijk deel van de gemeente van invloed is geweest op de ontwikkeling. Vanaf het einde van de 19e eeuw is de eerste lintbebouwing langs (delen van) de Postweg, Burgemeester Lewestraat, Korenweg en Nieuwe Kraaijertsedijk opgericht. Het grootste gedeelte van Lewedorp bestaat echter uit planmatig opgezette dorpsuitbreidingen.

Huidige ruimtelijke situatie

De bebouwing in Lewedorp is doorgaans kleinschalig: één à twee bouwlagen met kap. Het bebouwingsbeeld van de uitbreidingswijken is rationeel van opzet. Dit wijkt sterk af van de dorpslinten, waar het beeld wordt bepaald door individueel vormgegeven panden.

De bebouwde kom van Lewedorp ligt ruimtelijk ingeklemd tussen de Toldijk/Lewedijk aan de westzijde en Nieuwe Kraaijertsedijk aan de oostzijde. Centraal in het bebouwde gebied ligt zorgcentrum De Kraaijert. Dit gebouw wijkt qua maat en schaal af van de bebouwing in haar omgeving. In Lewedorp komen relatief veel plantsoentjes en speelvelden voor. Aan de noordzijde van het dorp is, als buffer tussen de kern en de rijksweg A58, een bos-/parkgebied aangelegd.

In de directe omgeving van de kern liggen landelijke bebouwingsconcentraties, zoals de Graszode en de Knaphof.

Huidige sociaal-maatschappelijke structuur

Wonen is de belangrijkste functie. In het dorp ligt een aantal winkel- en horecavestigingen, zoals een supermarkt. Deze zijn met name gevestigd aan de Burgemeester Lewestraat. Verder zijn in het dorp enkele (maatschappelijke) voorzieningen gesitueerd zoals een brede school, dorpshuis, sport- en speelvelden en zorgcentrum De Kraaijert.

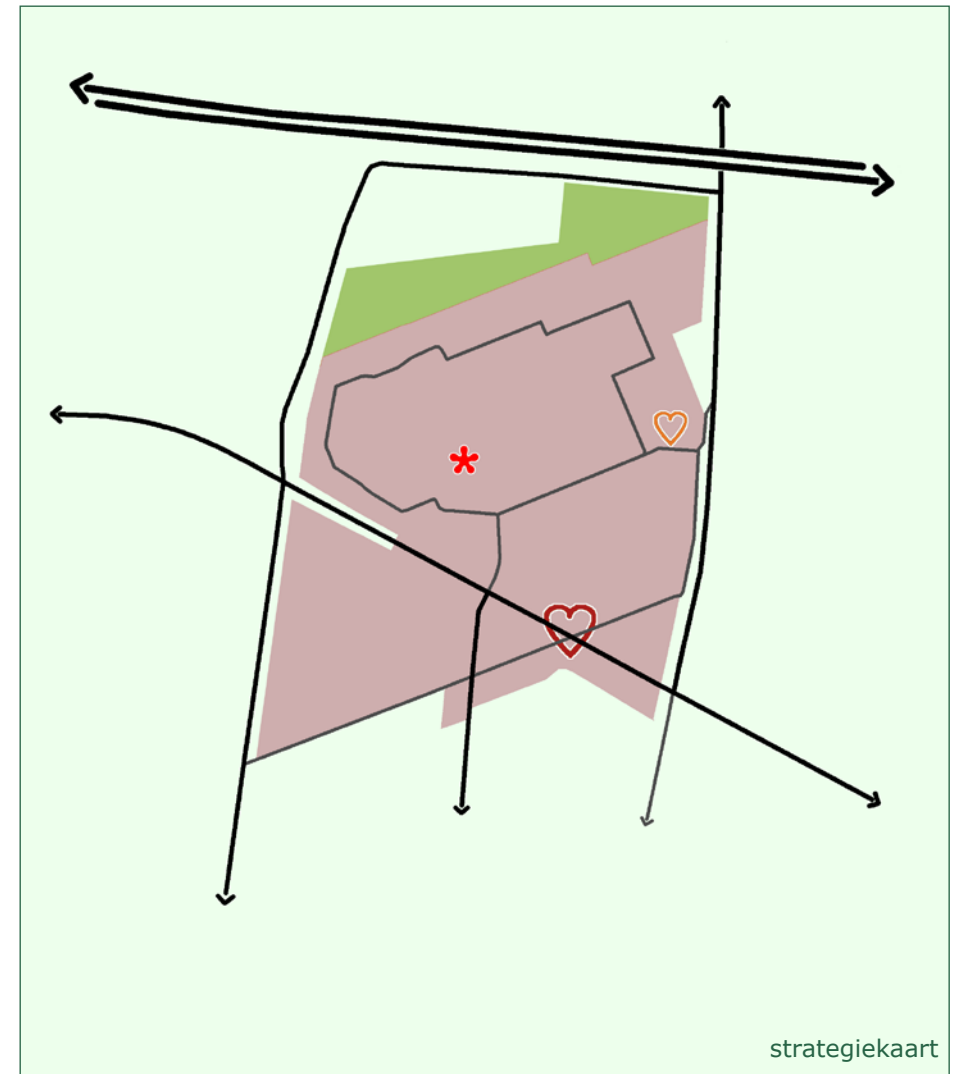
Kwaliteiten

De heringerichte Postweg kan worden gezien als hoofddrager van de kern. Aan de noordzijde van de kern is een groen uitloopgebied. De kern kent met De Kraaijert een bovenlokale zorgvoorziening.

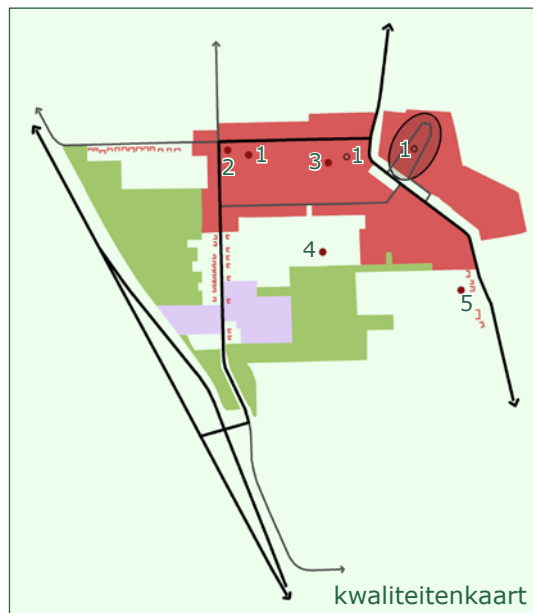
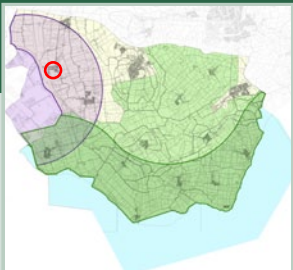
Strategie

Het dorpshart ligt op de kruising van de Postweg met de Burgemeester Lewestraat. De ontwikkeling van kleinschalige detailhandel en diensten wordt gestimuleerd, bij voorkeur aan of rondom het dorpshart.

Ten aanzien van realisatie van woningen ligt de nadruk op inbreiden en herstructureren. Het gaat om het voltooiën van de nieuwbouwwijk West-Kraaijertpolder (inbreiding) en de aanpak van de woningen van R&B Wonen aan de Banjaardstraat (herstructurering).



Nieuwdorp



- 1: kerk
- 2: dorps huis
- 3: school
- 4: sportvoorziening
- 5: Bevrijdingspark Zeeland

Ontstaansgeschiedenis: ringdorp
Gebiedsindeling: agrarisch gebied, Sloerand
Ruimtelijke dynamiek: laag
Inwoners (2013): 1.181
Woonmilieu: dorps

Historische structuur

Nieuwdorp was in haar oorspronkelijke opzet een dorp zonder kerk, waarbij de eerste woningen van het Nieuwe dorp aan een groot dorpsplein waren gesitueerd. De voormalige Gereformeerde kerk is twee eeuwen later op dit plein geplaatst.

Dit oudste deel van het dorp ligt in de bocht van de buitendijk van de West-Kraaijertpolder, ten oosten van de lijn Coudorp-Lewedijk. De latere ontwikkeling van Nieuwdorp heeft met name aan de zuidzijde van het dorp plaatsgevonden. Het historische hart van Nieuwdorp ligt daardoor enigszins aan de buitenzijde van het bebouwde gebied en niet, zoals in veel andere kernen, centraal in het dorp. Met name de Citadel en de ring zijn herkenbaar in de huidige structuur.

Huidige ruimtelijke situatie

De bebouwing in de historische kern is kleinschalig met voornamelijk aaneengesloten gevelwanden. De bebouwing langs de historische linten is meer open en gevarieerd en hier is meer groen aanwezig door de aanwezigheid van voortuinen. Na de Tweede Wereldoorlog zijn in Nieuwdorp planmatige dorpsuitbreidingen gerealiseerd aan de zuidzijde van de Havenweg.

De bebouwing is over het algemeen klein van omvang. In de historische gebieden is de bebouwing vrijwel altijd individueel vormgegeven. In de planmatige dorpsuitbreidingen is relatief meer seriematige bouw aanwezig. De kwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte is over het algemeen goed.

Aan de zuidzijde van het dorp ligt een sportpark en speeltuin. Verder zijn aan deze zijde én aan de westzijde van Nieuwdorp zogenaamde Dorpsbossen aangeplant, deze zorgen voor een visuele afscherming van het haven- en industriegebied Vlissingen-Oost (Sloegebied).

Huidige sociaal-maatschappelijke structuur

Nieuwdorp is een middelgrote kern in de gemeente. Wonen is de belangrijkste functie in het dorp. In het dorp zijn verschillende voorzieningen aanwezig, waaronder een dorps huis, woonzorgcomplex, een supermarkt en een sportpark. Verder bevinden zich in Nieuwdorp enkele (relatief grote) bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, waaronder een school en enkele kleine kantoorvestigingen. Het Bevrijdingsmuseum Zeeland is een belangrijke recreatieve drager op bovenlokaal niveau.

De inwoners zijn onderling sterk verbonden. Dit vertaalt zich onder andere in een breed en omvangrijk verenigingsleven.

Kwaliteiten

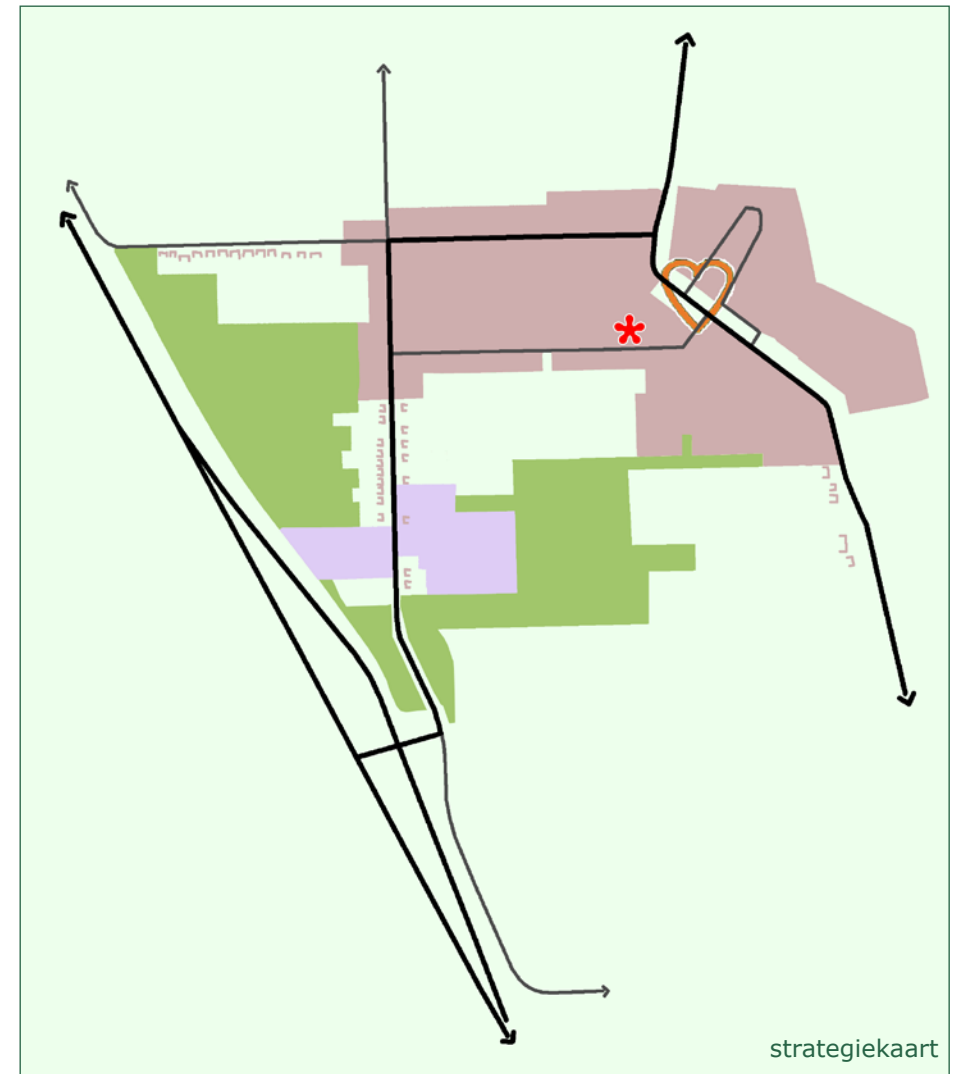
De Citadel en de ring zijn cultuurhistorische elementen, terwijl Coudorp, Havenweg en Hertenweg als hoofddraggers van de kern kunnen worden gezien. Aan de west- en zuidzijde van de kern liggen groene uitloopgebieden. Er is veel aandacht voor leefbaarheid ten opzichte van aangrenzende industrie.

Strategie

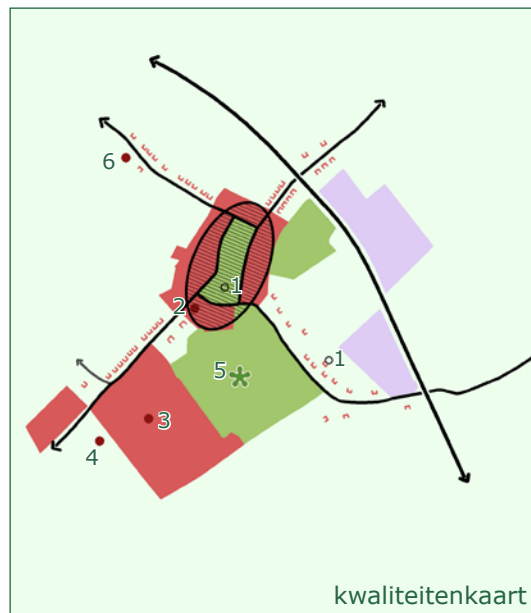
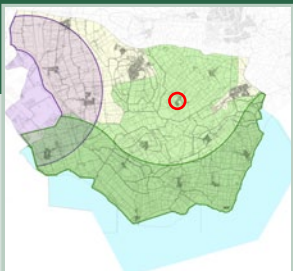
Het dorpshart ligt bij het Oranjeplein. De ontwikkeling en instandhouding van kleinschalige detailhandel, weekmarkt en diensten wordt gestimuleerd, bij voorkeur aan of rondom het hart.

Wat betreft ontwikkeling ligt de nadruk op inbreiden en herstructureren waarbij met name aan de oostzijde het bestemmingsplan Lancaster voorziet in ruimte voor nieuwbouw alsmede de nabij gelegen Citadel (inbreiding). Voor herstructurering komen de woningen aan de Prinses Margrietstraat van R&B Wonen in aanmerking. De mogelijke ontwikkeling van een brede school biedt kansen voor herontwikkeling in het westelijk deel van het dorp.

Het dagrecreatief aanbod wordt versterkt door de uitbreiding van het Bevrijdingsmuseum met een bevrijdingspark en andere extensieve dagrecreatieve voorzieningen.



Nisse



- 1: kerk
- 2: dorps huis
- 3: school
- 4: sportvoorziening
- 5: kasteeltuin
- 6: begraafplaats

Ontstaansgeschiedenis: ringdorp
Gebiedsindeling: Nationaal Landschap
Ruimtelijke dynamiek: laag
Inwoners (2013): 608
Woonmilieu: landelijk

Historische structuur

Nisse is van oudsher een ringdorp met als bijzonderheid dat al snel in de ontwikkeling van het dorp de ring, aan de kant van de vaete, is uitgebreid met een pleinachtige ruimte. Het Dorpsplein wordt ontsloten door de (historische) dorpslinten: de Paul Krugerstraat, de Gerbernesseweg, de Zuidweg en de Van der Poest Clementstraat. Vanwege de bijzondere ruimtelijke kwaliteit is een groot deel van het historisch gebied van Nisse aangewezen als beschermd dorpsgezicht, waaraan de kerk, de dorpspomp, de muziektent en de beplanting onlosmakelijk verbonden zijn.

De planmatige dorpsuitbreidingen van Nisse, die in navolging op de nieuwe dorpslinten tot ontwikkeling zijn gekomen, liggen ruimtelijk los van de oude kern.

Huidige ruimtelijke situatie

Het dorp heeft een groen karakter dat met name wordt bepaald door het groen ingerichte Dorpsplein met vaete, de voormalige kasteelwei met vliedberg (aan de Zuidweg) én de grote verwevenheid met het landelijk gebied.

Het Dorpsplein wordt begrensd door kleinschalige, individueel vormgegeven, aaneengesloten bebouwing. De gebouwen staan daarbij alle (vrijwel) direct aan het plein. Het bebouwingsbeeld aan deze in-/ uitvalswegen is meer open en gevarieerd dan in de historische kern, maar is eveneens kleinschalig en individueel vormgegeven. De planmatige woningbouw aan de zuidzijde van de kern is niet individueel vormgegeven.

Huidige sociaal-maatschappelijke structuur

Wonen is de belangrijkste functie. Binnen de kern komt een aantal maatschappelijke en commerciële voorzieningen voor. Waarbij met name opvalt dat in en rondom Nisse in de afgelopen periode een aantal maatschappelijke initiatieven is ontwikkeld, die onder andere de combinatie wonen en zorg met elkaar verbinden. Te denken valt aan De Akkerwinde, Windekind, La solitude en Jikkemiene. Er is een brede school en een dorps huis. Aan de noordoostzijde van de kern is een aantal bedrijven gesitueerd. Daarnaast is in Nisse een rijk verenigingsleven aanwezig.

Kwaliteiten

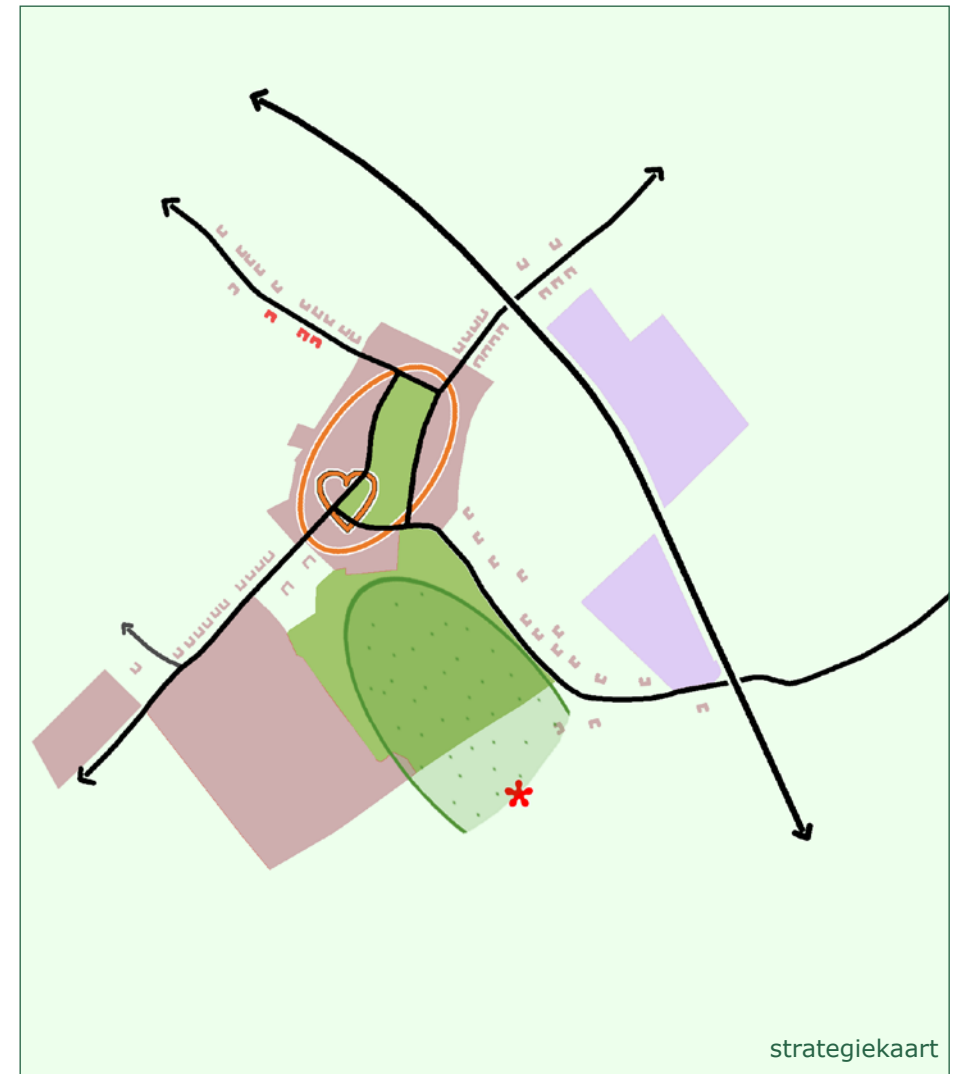
Het historisch centrum en wegenpatroon is een kwaliteit van Nisse, terwijl de kasteelwei als cultuurhistorisch waardevol element wordt gezien. Nisse kan worden aangemerkt als 'een parel in het nationaal landschap'.

Strategie

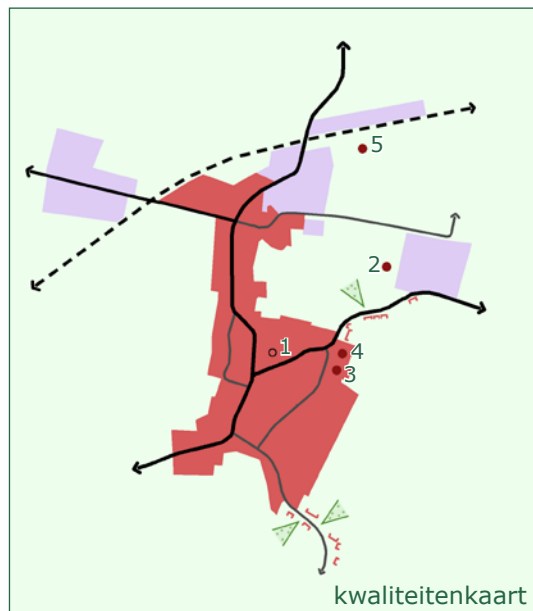
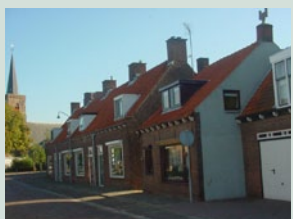
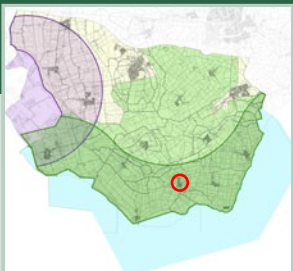
In de ontwikkeling van Nisse wordt uitgegaan van het behouden van het beschermd dorpsgezicht.

Het hart van Nisse ligt aan de zuidzijde van het Dorpsplein. Er wordt ingezet om het huidige voorzieningenniveau te handhaven en waar mogelijk te versterken. De ontwikkeling van kleinschalige detailhandel en diensten wordt gestimuleerd, bij voorkeur aan of rondom het Dorpsplein.

In de (beperkte) ontwikkeling van woningbouw ligt de nadruk op inbreiden en herstructureren en het aanvullen van lintbebouwing. Bij realisatie van woningbouw worden karakteristieke doorzichten en bebouwingsstructuren behouden. Het bouwplan Heerlijkheid Nisse biedt bouwmogelijkheden.



Oudelande



- 1: kerk
- 2: begraafplaats
- 3: school
- 4: dorps huis
- 5: sportvoorziening

Ontstaansgeschiedenis: onvoltooid ringdorp

Gebiedsindeling: Nationaal Landschap, invloedsgebied Westerschelde kust (deels)

Ruimtelijke dynamiek: laag

Inwoners (2013): 685

Woonmilieu: landelijk

Historische structuur

Oudelande is ontstaan op een woonterp. De kerk werd gebouwd in de vork van een splitsing van de huidige Lindestraat en Burgemeester van Lierestraat. Aan deze wegen zijn de eerste woningen gebouwd. De ring rondom de kerk is nooit voltooid door de ligging van twee boerderijen aan het noorden en oosten van de ring.

Huidige ruimtelijke situatie

De ruimtelijke hoofdstructuur van Oudelande bestaat uit een Y-vorm. Rond de splitsing van de vork bevindt zich de historische kern van het dorp. De eerdergenoemde kerk en boerderijen vormen losse bebouwingselementen in het gebied. Verder kent de historische dorpskern een compact bebouwingsbeeld dat kleinschalig van aard is.

Aan de zuidoostzijde van de kern ligt een planmatige uitbreiding.

Huidige sociaal-maatschappelijke structuur

Wonen is de belangrijkste functie binnen de kern. De aanwezige voorzieningen aan de Vanderbijlparkstraat 1-3 (de basisschool en verenigingsgebouw) dragen in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van Oudelande. In dit licht kan ook genoemd worden het sportterrein aan de Stationsstraat. De gemeente streeft ernaar deze voorzieningen te behouden. Binnen de kern komen in beperkte mate bedrijven voor. Aan de rand van de kern is een transportbedrijf gelegen. Over het algemeen is de kwaliteit van het onderhoud van de woningen en het openbare gebied goed.

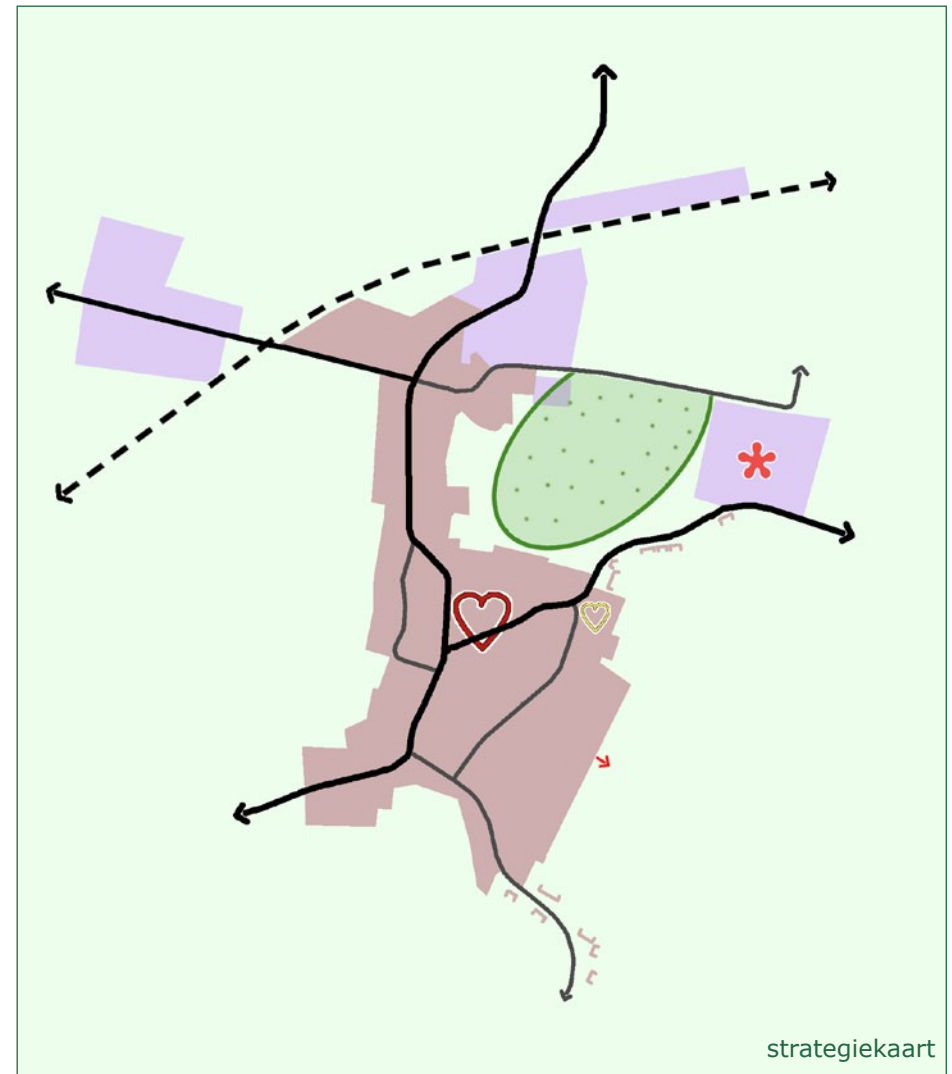
Kwaliteiten

De kwaliteiten van Oudelande liggen in het kleinschalige en dorpse karakter waarbij de historische structuur van Oudelande in de huidige situatie nog duidelijk afleesbaar is. Het kleinschalige en dorpse karakter wordt nog versterkt door de afwezigheid van verkeersborden in het dorp. De openheid en verwevenheid met het landelijk gebied is groot; een groot deel van de woningen in het dorp grenst aan het landelijke gebied. Binnen en aan de rand van de kern zijn een tweetal kleinschalige horecavoorzieningen gesitueerd.

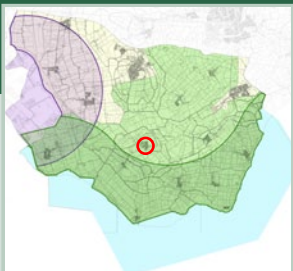
Strategie

Het dorpshart ligt op de kruising van de Burgemeester van Lierestraat met de Lindestraat. De ontwikkeling van kleinschalige detailhandel en diensten wordt gestimuleerd, bij voorkeur aan of rondom het dorpshart. Het aanwezige tracé van de voormalige spoorlijn leent zich voor mogelijke recreatieve ontwikkelingen waarbij een koppeling gemaakt kan worden met de omringende dorpen en de Westerschelde kust.

Ten aanzien van woningbouw ligt de nadruk op inbreiden en herstructureren (locatie Vanderbijlparkstraat en het kassencomplex aan de Hellenburgstraat) en het duurzaam afronden van de kern aan de zuidoostzijde (Tolhoek II) mits deze uitbreiding voldoet aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking.



Ovezande



- 1: kerk
- 2: begraafplaats
- 3: school
- 4: dorps huis
- 5: sportvoorziening

Ontstaansgeschiedenis: dijkdorp
Gebiedsindeling: Nationaal Landschap
Ruimtelijke dynamiek: redelijk tot groot
Inwoners (2013): 1.165
Woonmilieu: centrumdorps

Historische structuur

Aan het einde van de 13e eeuw hebben de eerste bewoners zich gevestigd langs de dijken van de polders op het toenmalige eiland Ovezande. Ovezande heeft zich in de loop der jaren als een typisch dijkdorp ontwikkeld. Pas vanaf het einde van de 19e eeuw zijn er woningen gebouwd die niet langs of op een dijk stonden.

De historische kern van Ovezande wordt gevormd door (delen van) de Hoofdstraat, het Kerkplein, de Nieuwstraat en de Dreef. De kern is in de loop van de tijd verder uitgebreid met lintbebouwing langs de uitlopers aan de historische kern. In de twintigste eeuw is de kern zich steeds verder gaan ontwikkelen met lintbebouwing en planmatige uitbreidingen, waardoor de historische kern aan de zuidoostzijde van de kern is komen te liggen.

Huidige ruimtelijke situatie

De historische kern van Ovezande kent een stenig en compact straat- en bebouwingsbeeld. De kleinschalige, individueel vormgegeven bebouwing staat (vrijwel) direct aan de straat en oogt aaneengesloten. Het straat-/bebouwingsbeeld in de historische dorpslinten is meer open en meer divers door de aanwezigheid van voortuinen en (grotere) ruimten tussen en variatie in bebouwing.

De recente dorpslinten sluiten aan op de historische dorpsstructuur. De Bloemenstraat fungeert door de realisatie van nieuwe linten naast de Hoofdstraat als een structuurdrager. Het bebouwingsbeeld van de planmatige uitbreidingen is minder divers van aard.

In Ovezande is een aantal noemenswaardige groenelementen aanwezig. Opvallend in de kern zijn de open binnenterreinen aan de Plataanweg, Hoofdstraat, Dreef en Bloemenstraat en de Bloemenstraat, Dreef, Hoofdstraat/Kerkplein/Nieuwstraat. Het ene binnenterrein is in gebruik als akkerbouwgrond, op het andere terrein bevinden zich volkstuinen en een begraafplaats. De open binnenterreinen dragen bij aan het dorpse en landelijke karakter van het dorp.

Huidige sociaal-maatschappelijke structuur

Met name aan de Hoofdstraat komt een aantal winkel- en horecavestigingen voor, waaronder een supermarkt. Daarnaast zijn in het dorp verschillende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Verder ligt aan de Nieuwstraat een sportpark. Een aantal voorzieningen is de afgelopen jaren gerealiseerd of vernieuwd zoals de bejaardenwoningen, de brede school en het dorpshuis, waardoor de kern een kwaliteitsimpuls heeft gekregen.

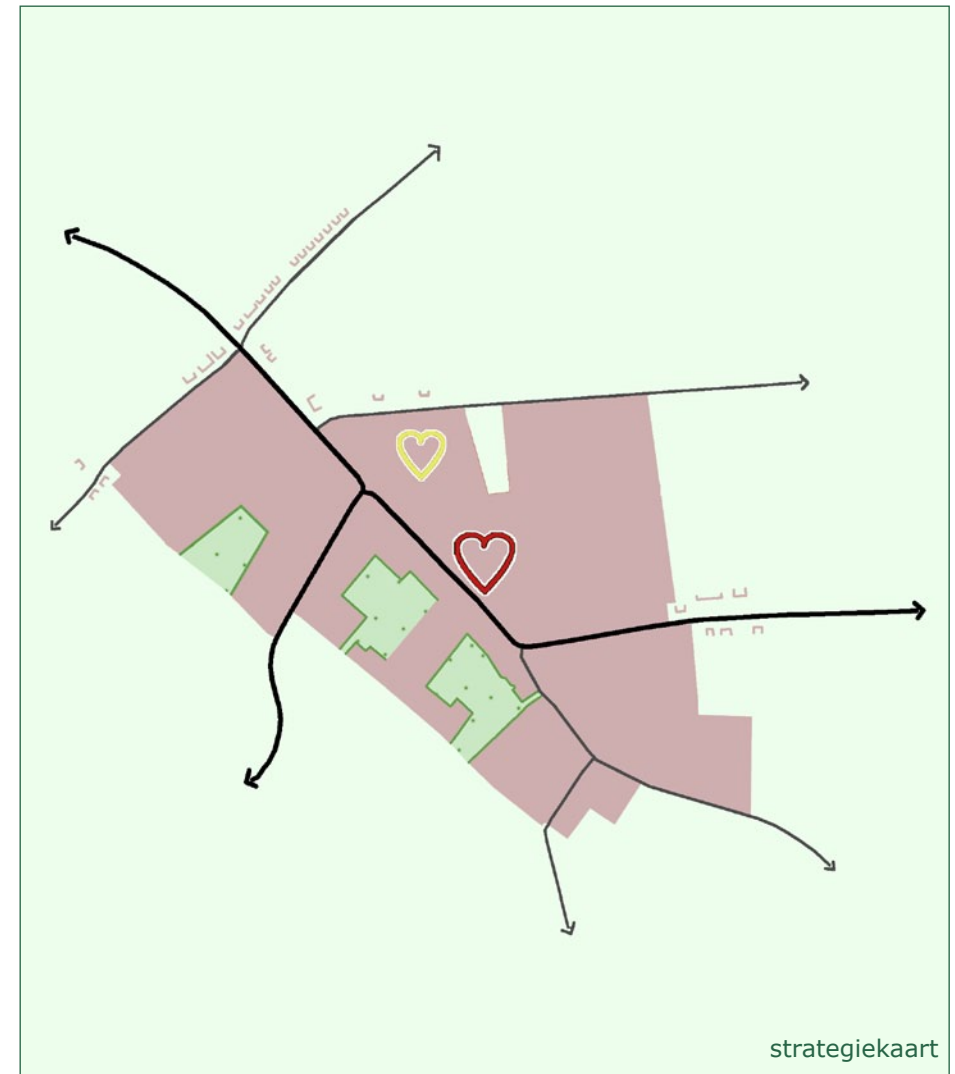
Vanwege de centrale ligging van de kern in de gemeente en de aanwezigheid van een uitgebreider voorzieningenniveau dan in de omliggende kernen, wordt aan Ovezande een verzorgende functie voor de omliggende dorpen toegekend. Om hiervoor voldoende draagvlak te creëren zal de natuurlijke groei van de bevolking binnen de gemeente Borsele ook opgevangen worden in Ovezande, naast de kernen Heinkenszand en 's-Gravenpolder.

Kwaliteiten

De centrale ligging en goede bereikbaarheid van Ovezande is een kwaliteit, waardoor ook een bovengemiddeld voorzieningenniveau aanwezig is.

Strategie

In de structuur van Ovezande ontstaat er een verschil tussen het fysiek-ruimtelijke hart (achter de Kerk en het dorpshuis) en het sociaal-maatschappelijk hart (het gebied bij de zorgvoorzieningen en school). De ontwikkeling van kleinschalige detailhandel en diensten wordt gestimuleerd. Aandachtspunt is de (eventuele) herinrichting van de Hoofdstraat. De bestemmingsplannen Plataanweg Noordwest en het plan Sportcomplex Nieuwstraat (inbreiding) bieden voldoende capaciteit voor de komende jaren. Deze plannen richten zich op verschillende doelgroepen op de woningmarkt. Daarnaast is er ruimte voor herstructurering in het centrum, waarbij de aandacht vooral is gericht op wonen en zorg en bijzondere woonvormen.



6. Economische paragraaf

6.1 Nieuw wettelijk instrumentarium

Nadat in de voorgaande hoofdstukken de beleidslijnen zijn beschreven en de vertaling naar deelgebieden is gemaakt, wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de wijze waarop het beleid wordt uitgevoerd en hoe de kosten daarvan verdeeld moeten worden. Het instrumentarium dat de gemeente ter beschikking staat, is door de inpassing van de grondexploitatiewet in de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 6.4, artikelen 6.12 Wro e.v.) wettelijk verankerd.

Dit instrumentarium verruimt de mogelijkheid van de gemeente om kosten te verhalen op particuliere eigenaren die zelf gronden tot ontwikkeling brengen. Het kostenverhaal is nodig om onrendabele investeringen te kunnen doen, bijvoorbeeld investeringen die de leefbaarheid vergroten, natuur en landschap versterken of om infrastructuur aan te leggen. Deze bijdragen voor de onrendabele investeringen kunnen verhaald worden op bouwplannen, waarvoor een planologische procedure moet worden gevolgd. De wetgever verstaat onder deze bouwplannen (artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro)):

1. de bouw van een of meer woningen;
2. de bouw van een of meer hoofdgebouwen;
3. uitbreiding van een gebouw met 1.000 m² of met een of meer woningen;

4. verbouw van een of meer gebouwen voor:

- woondoeleinden voor ten minste 10 woningen;
- detailhandel, dienstverlening, of
- kantoor- of horecadoeleinden van ten minste 1.500 m²;

5. de bouw van kassen (ten minste 1.000 m²).

Formeel is in de wet sprake van een verplichting tot kostenverhaal. Als de gemeente er niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in een gebied vrijwillig een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee niet gecontracteerd is via een exploitatieplan. De wetgever gaat ervan uit dat de gemeente en private partijen eerst pogingen ondernemen om er minnelijk uit te komen. Het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst wordt door de gemeente Borsele nagestreefd, omdat daarmee helderheid naar private partijen wordt gecreëerd in een vroeg stadium van het planproces. Op grond van contractsvrijheid binnen een overeenkomst kunnen maatwerkafspraken worden gemaakt, hetgeen ook in het belang is van een private partij.

Schaalniveaus in kosten

Bepaalde ontwikkelingen hebben direct een gunstig effect op een bepaald bouwplan, bijvoorbeeld de aanleg van woonstraten, buurtgroen en speelvoorzieningen. Anderen zijn indirect van invloed, zoals een ontsluitingsweg of waterberging.

Kostenverhaal is hierbij vanzelfsprekend. De kosten kunnen in de desbetreffende grondexploitatie worden opgenomen. Maar er zijn ook ontwikkelingen die een concreet bouwplan overstijgen, zoals bijvoorbeeld de aanleg van regionaal groenproject of de revitalisering van bedrijfsterreinen. De wet spreekt in dit geval van bovenplanse kosten en/of van bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen (zie artikel 6.13 lid 7 en artikel 6.24 lid 1 sub a Wro). Het gaat hierbij om maatschappelijk belangrijke functies, zoals natuur, recreatie, waterberging, infrastructuur en culturele voorzieningen. De wet biedt de mogelijkheid om daarvoor een financiële bijdrage te vragen van particuliere initiatiefnemers als deze ontwikkelingen in een structuurvisie zijn vastgelegd. Door de bijdrage kan een deel van de meeropbrengsten worden ingezet voor realisatie van maatschappelijke functies. De gemeente kan met particuliere initiatiefnemers een toegesneden overeenkomst maken, waarin de financiering van de gewenste ontwikkelingen kan worden geregeld.

6.2 Toepassing op Borsele

In deze structuurvisie wordt een introductie gemaakt van een typering van grondexploitaties die een bijdrage kunnen leveren, een definitie van bestedingsdoelen en de koppelingen daartussen. Hierna worden de drie onderdelen uitgewerkt.

Typering van grondexploitaties

Op grond van de ervaring in de gemeente Borsele met grondexploitaties gedurende de afgelopen jaren worden

vier typen exploitaties onderscheiden die zouden kunnen bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Deze typering moet in relatie gezien worden met de definitie van bouwplannen zoals hiervoor omschreven in paragraaf 6.1.

Het gaat om:

1. exploitaties waarin woningbouw (één of meer woningen) mogelijk wordt gemaakt;
2. exploitaties waarin 'bedrijfsactiviteiten' (inclusief perifere detailhandel) en/of de ontwikkeling/uitbreiding van nieuwe bedrijventerreinen mogelijk worden gemaakt;
3. exploitaties waarin eenheden verblijfsrecreatie of dagrecreatieve voorzieningen mogelijk wordt gemaakt;
4. overige exploitaties, bijvoorbeeld exploitaties gericht op de herontwikkeling van winkelcentra, op de oprichting van maatschappelijke en zorgvoorzieningen en van voorzieningen voor de opwekking van energie.

Definitie van bestedingsdoelen

Voor welke ruimtelijke ontwikkelingen kan een bijdrage gevraagd worden? Hiervoor wordt een koppeling gelegd met de beleidsdoelen zoals die in hoofdstuk 3 zijn uitgewerkt. Als bestedingsdoelen worden geformuleerd:

- dorpsvernieuwing, waaronder:
 - verbetering van de kwaliteit van woningen en de woonomgeving van dorpen;
 - verbetering c.q. realisatie van woonzorgzones en/of zorgsteunpunten;

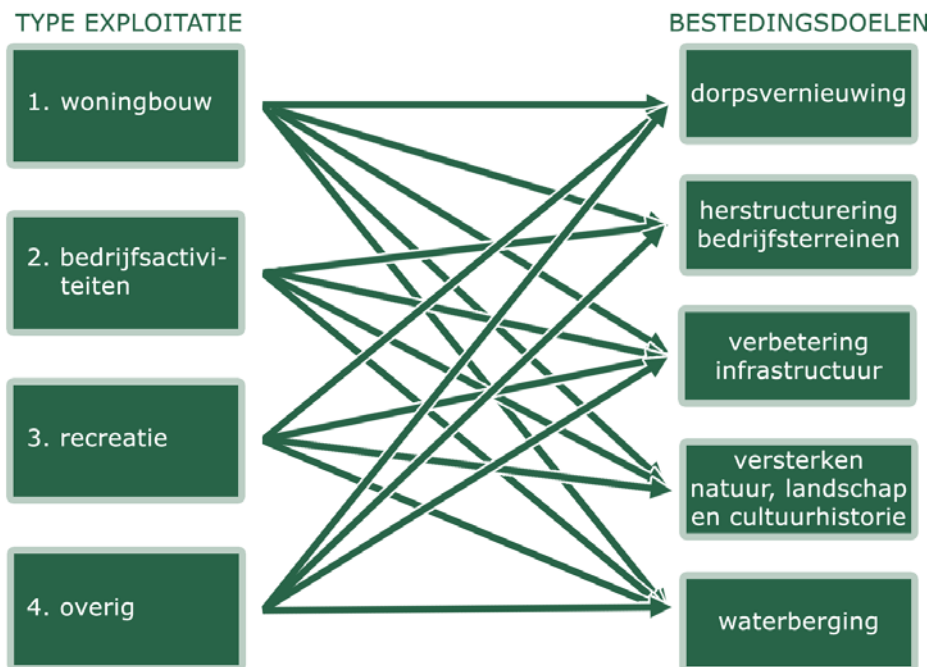
- behoud van schoolvoorzieningen en dorpshuizen in de kleine kernen;
- clustering van maatschappelijke en commerciële voorzieningen in de directe nabijheid van het sociale dorpshart;
- aanbod van een toegankelijk en op korte afstand bereikbaar sportaanbod tegen een betaalbare prijs;
- herstructurering van bedrijfsterreinen, waaronder:
 - verplaatsing van bedrijven uit dorpskernen die daar naar aard, omvang en/of milieubelasting niet meer passen;
 - verplaatsing van niet-agrarische bedrijven uit het agrarisch gebied die daar naar aard, omvang en/of effecten op de agrarische sector niet meer passen;
 - selectieve en doelgerichte revitalisering van verouderde bedrijventerreinen;
 - Verbetering openbare ruimte op verouderde bedrijfsterreinen
- verbetering van de infrastructuur, waaronder:
 - bijdragen aan investeringen in (aansluitingen op) hoofdinfrastructuur in de gemeente (A58-Sloeweg-Westerscheldetunnelweg);
 - bijdragen aan infrastructurele projecten waardoor de verkeersveiligheid wordt vergroot (onder meer vrijliggende fietspaden, terugdringen van sluipverkeer op plattelandswegen);
 - bijdragen aan infrastructurele projecten voor fietsers en

- voetgangers, waarmee het gebruik van ongemotoriseerde vervoersmiddelen wordt bevorderd;
- versterking van natuur, landschap en cultuurhistorie, waaronder:
 - bijdragen aan de verdere realisatie en inrichting van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS);
 - inpassing dan wel versterking van cultuurhistorische (landschaps) elementen, zoals dijken, kreken en kreekresten, inlagen, vliedbergen, kasteelterreinen en het tracé van de Stoomtrein Goes-Borsele;
 - natuurvriendelijke inrichting van waterbergingsgebieden en ecologische verbindingzones;
 - verdere aanleg van groenproject 't Sloe en het uitvoeren van een kwaliteitsimpuls Sloerand.

In vervolg op bovenstaande bestedingsdoelen.

Grondwater

- Bijdrage aan Waterbergingsfonds. Voor een toename van verhard oppervlak geldt compensatieverplichting in de vorm van aanleg van waterberging. In de situaties waarin de aanleg van waterberging binnen het nieuwe ruimtelijke initiatief niet mogelijk is maar het watersysteem wel wordt belast wordt een bijdrage betaald aan het waterbergingsfonds. Doel van het waterbergingsfonds is de compensatieverplichting niet meer per ontwikkeling te bezien maar in samenhang met andere ontwikkelingen in het afwateringsgebied.



Figuur 8: Relatie exploitatie en bestedingsdoelen

Koppeling tussen typen grondexploitaties en bestedingsdoelen

Noch in de Wro, noch in de kamerstukken zijn de begrippen "bovenplanse kosten" en "bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen" gedefinieerd. Vanuit redelijkheid en billijkheid heeft de gemeente Borsele getracht een relatie te leggen tussen de typen grondexploitaties die een bijdrage leveren en de bestedingsdoelen waarvoor de bijdrage bedoeld is. Het leggen van logische koppelingen tussen de exploitaties en de bestedingsdoelen heeft meerwaarde. De ervaring leert dat de bereidheid om bij te dragen sterk wordt vergroot als degene die de bijdrage moet leveren ook achter het bestedingsdoel staat dan wel voordeel ziet in de uitvoering van de bestedingsdoelen.

Om die reden kiest de gemeente Borsele ervoor uitgangspunten vast te leggen in deze structuurvisie over de mate waarin bijdragen uit de verschillende typen exploitaties kunnen worden benut voor de verschillende bestedingsdoelen. In figuur 8 zijn

de logische relaties opgenomen. Daarbij wordt vanwege de gewenste flexibiliteit geen vast percentage opgenomen maar een bandbreedte. In tabel 1 zijn de bandbreedtes voor de bestedingsdoelen aangegeven. In een uitvoeringsprogramma wordt de hoogte van de bijdragen uit grondexploitaties en de diverse bestedingsdoelen nader geconcretiseerd. Het betreft de Nota Grondbeleid 2011-2015. De nota Grondbeleid wordt in 2015 geactualiseerd. In de Nota wordt verantwoording afgelegd over de wijze waarop inkomsten uit exploitaties zijn verdeeld over de verschillende bestedingsdoelen.

De bandbreedtes (zie tabel 1) geven aan welke percentages van de te ontvangen bijdragen minimaal en maximaal aan een bepaald bestedingsdoel worden toegekend. Op deze wijze is er voldoende flexibiliteit en is ook op hoofdlijnen aangegeven waar de bijdragen terecht gaan komen. Het zorgt er evenzeer voor dat de vereveningsbijdrage die in het Omgevingsplan Zeeland is opgenomen is ondervangen op de schaal van Borsele. Een verdere invulling en nadere afspraken met de provincie Zeeland over verevening staan in de Nota Grondbeleid 2011-2015. Voor het nieuwe bestedingsdoel "Waterberging" dat in deze structuurvisie is geïntroduceerd geldt dat een verdere invulling en nadere afspraken hierover met het Waterschap Scheldestromen aan de orde komen bij de herziening van de Nota Grondbeleid.

	dorpsvernieuwing		herstructurering bedrijfsterreinen		verbetering infrastructuur		versterking natuur, landschap en cultuurhistorie		waterberging	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1. woningbouw	30%	60%					20%	30%		100%
2. bedrijfsactiviteiten			75%	100%			25%	25%		100%
3. recreatie	30%	60%					20%	30%		100%
4. overig		50%		50%		50%	50%	50%		100%

tabel 1: Bandbreedte bijdrage grondexploitatie per bestedingsdoel

7. Uitvoeringsprogramma

7.1 Naar een uitvoeringsprogramma

De Wro stelt de eis dat een structuurvisie een uitvoeringsparagraaf moet bevatten. In deze uitvoeringsparagraaf wordt ingegaan op welke wijze de gemeente het structuurvisiebeleid denkt te verwezenlijken en welke projecten en initiatieven hieruit voortvloeien.

Om de initiatieven te verwezenlijken, zijn grote inspanningen nodig, zowel van inwoners, van investeerders als van de lokale overheid. Inwoners zullen oog moeten houden voor de sociale verhoudingen en zijn dragers van de cultuur in de kernen. De lokale overheid zal de regie moeten voeren door consistent het beleid uit te dragen, de spelregels te bepalen en daar naar te handelen. Investeerders zullen op basis van lange-termijn opbrengsten moeten investeren, niet alleen in de direct bij de bedrijfsmatige exploitatie behorende zaken, maar ook in de omgeving. Vertrouwen vormt daarbij de sleutel tot succes. Het vertrouwen in elkaar om de langere termijn in het oog te houden.

Een uitvoeringsprogramma is een belangrijk element van de structuurvisie. Het zet de beleidsdoelstellingen om in concrete acties. De gemeente heeft aan deze eis voldaan door een Nota Grondbeleid 2011-2015 op te stellen. In 2015 wordt de Nota Grondbeleid geactualiseerd.

Beleidscyclus

De structuurvisie is een ruimtelijke onderlegger voor ontwikkelingen op de lange termijn. Hiermee wordt een voor de gemeente eigen en heldere koers uitgezet. Deze koers komt niet altijd overeen met bestaande en toekomstige plankaders.

Op uitvoeringsniveau is sprake van een dynamisch proces. Dit proces is niet gebaat bij een uitvoeringsprogramma dat qua looptijd is gekoppeld aan de termijn van de structuurvisie. Om op een goede wijze uitvoering te kunnen geven aan de ruimtelijke koers is derhalve sturing en flexibiliteit gewenst. Hiermee moet in een uitvoeringsprogramma rekening gehouden kunnen worden. Daarnaast kunnen er zich ontwikkelingen voordoen die hun weerslag kunnen hebben op (onderdelen van) de uitgezette koers, waardoor bijsturing van de koers (op onderdelen) wellicht gewenst is. Eveneens is het van belang dat een uitvoeringsprogramma wordt gedragen, zowel in maatschappelijke als in bestuurlijke zin. Vandaar dat bij de vertaalslag van de structuurvisie naar een uitvoeringsprogramma gezocht moet worden naar een hanteerbare tijdseenheid.

Op basis van de structuurvisie kan een scala aan projectenveloppes benoemd worden. Projectenveloppes bevatten (delen van) projecten die al in voorbereiding of in uitvoering zijn en/of (delen van) nieuwe projecten. De structuurvisie wordt daartoe voorzien van een apart uitvoeringsprogramma,

waarin projectenveloppes met elkaar in verband worden gebracht in termen van geld, organisatie, benodigde gegevens en tijd. Het uitvoeringsprogramma is een dynamisch document, waarin de projectenveloppes in de loop der tijd kunnen worden aangescherpt en bijgesteld. Om die reden is het niet verstandig het uitvoeringsprogramma direct in de vast te stellen structuurvisie op te nemen. In de Nota Grondbeleid is hier uitvoering aangegeven door een reserve in te stellen, de Reserve Kwaliteit Openbare Ruimte. Deze reserve bevat een overzicht van projecten met prioriteitstelling, een tijdschema en een raming van de kosten en de baten.

7.2 Organisatie en financiering

Het welslagen van de structuurvisie is geen zaak van de gemeente alleen. De gemeente is wel een centrale speler. Daarbij is het onvermijdelijk dat er elementen van de visie in een ander licht komen te staan. Dit laat onverlet dat de inzet van de gemeente Borsele als een consistent geheel overeind moet blijven. Tegelijkertijd is de gemeente direct of indirect betrokken bij de uitvoering van initiatieven.



Legenda's dorpsprofielen

KWALITEITENKAART

-  bebouwing dorp
-  lintbebouwing
-  bedrijven
-  (opgaand) groen
-  open landschap
-  voorziening
-  fysiek herkenningspunt
-  primaire wegen
-  secundaire wegen
-  (voormalig) spoortracé
-  waardevol element
-  doorzicht lintbebouwing
-  relatie kern-buitengebied
-  waardevolle ruimte
-  bovenlokaal
voorzieningenniveau

STRATEGIEKAART

-  bebouwing dorp
-  bedrijven
-  fysiek ruimtelijk hart
-  sociaal maatschappelijk hart
-  fysiek ruimtelijk,
sociaal maatschappelijk hart
-  lintbebouwing
-  zoekrichting woningbouw
-  herstructurering, transformatie
-  waardevol open groen
-  relatie dorp met
Westerschelde versterken
-  verbinding groene
uitloopgebieden