

1. Inleiding

Gemeente Borsele wil op het voormalige tennisterrein aan de Vernovenhoekstraat in Nisse nieuwe woningen bouwen. De Dorpsraad Nisse is hierover in gesprek met de gemeente. De gemeente heeft een ruwe schets gepresenteerd maar er is nog niet gesproken over de indeling van de locatie of aantallen woningen. Ook het bestemmingsplan moet nog gewijzigd worden. Voor het gesprek met de gemeente wilde de Dorpsraad inzicht hebben in de wensen van het dorp. Daarom is in februari 2023 een vragenlijst voorgelegd aan de inwoners van het dorp. Met deze vragenlijst is de belangstelling voor woningen in het dorp gepeild. In dit rapport worden de uitkomsten van het onderzoek(je) gepresenteerd.



2. Onderzoek en onderzoeksperiode

Zie de bijlage voor de opzet van de vragenlijst.

De vragenlijst is opgesteld door de Dorpsraad en medio februari 2023 verspreid in Nisse (kern en buitengebied). Er zijn 288 vragenlijsten verspreid. Daarnaast kon de vragenlijst via de dorpswebsite ook digitaal ingevuld worden.

De responsdatum was 3 maart 2023. Tot en met 12 maart 2023 zijn nog papieren vragenlijsten ontvangen. Deze zijn ook nog verwerkt.

De respons is door de Dorpsraad verwerkt in het voorliggend rapport.

3. Respons

Er zijn 71 vragenlijsten (papier én digitaal) ingevuld. Dat is een respons van 24,65%.

- Aantal papieren vragenlijsten: 28 (39,44%).
- Aantal digitale vragenlijsten: 43 (60,56%).

We weten niet of een respondent die een papieren vragenlijst heeft ingevuld mogelijk ook een digitale vragenlijst heeft ingevuld. Voor de uitkomsten gaan we ervan uit dat dat niet het geval is.

Het aantal ingevulde digitale vragenlijsten moet wel gecorrigeerd worden. Op basis van de uitkomsten van een aantal formulieren én het tijdstip waarop ze zijn ingediend mag ervan uitgegaan worden dat ze door één en dezelfde persoon zijn ingediend. Dit lijkt viermaal het geval te zijn geweest voor respectievelijk een set van 2, 3, 4 en 7 formulieren. Gecorrigeerd aantal digitale vragenlijsten: 31.

De totale respons komt daardoor op 59 vragenlijsten: 20,49%. De uitkomsten kunnen als representatief beschouwd worden.

4. Uitkomsten

Niet alle vragen zijn door iedere respondent beantwoord en sommige vragen kregen meerdere antwoorden per respondent. Alle uitkomsten zijn meegenomen in de verwerking. Bijzonderheden zijn hieronder per vraag aangegeven.

Voor de uitkomsten is uitgegaan van het gecorrigeerde aantal vragenlijsten.

Wil je verhuizen binnen Nisse?

ja	nee	overig
34	21	2 x niet van toepassing

Ruim de helft van de respondenten geeft aan te willen verhuizen binnen Nisse.

Acht (8) respondenten hebben aangegeven niet te willen verhuizen of niet van toepassing maar hebben desondanks een voorkeur voor een soort woning aangegeven. Voor de uitkomsten gaan we ervan uit dat zij hebben aangegeven welke woning zij het liefste in Nisse gebouwd zien worden.

Naar welke soort woning gaat je voorkeur uit?

starterswoning	seniorenwoning	gezinswoning	huurwoning	vrije kavel	anders
20	15	2	3	9	6

Tekst ingevuld bij “anders”:

- levensloopbestendig;
- met subsidie;
- bungalows;
- geen;
- vrijstaande woning of vrije kavel;
- combinatie starter – senioren.

Vier respondenten hebben voor het soort woning twee of meer typen aangegeven. In de uitkomsten zijn deze allemaal meegenomen. De combinaties zijn:

- senioren – huur;
- starter – senioren;
- starter – senioren – huur;
- starter – gezin.

Welk woonoppervlak zou jouw woning minimaal moeten hebben?

Deze vraag is door 26 respondenten ingevuld.

- Het kleinste woonoppervlak dat genoemd is 60m².
- Het grootste woonoppervlak dat genoemd is 250m².
- Een respondent heeft een vraagteken ingevuld.

De combinatie “soort woning” met “woonoppervlak” geeft het volgende beeld:

Soort woning en aantal respondenten per genoemd oppervlak										
Woonoppervlak m ²	starterswoning		seniorenwoning		gezinswoning		huurwoning		vrije kavel	
	60	1	75	1	60	1	80	1	100	1
	80	1	80	1					135	1
	100	1	80 - 90	1					140-	1
			160						150	2
	150	3	90	1					150-	1
	150 -	1	100	3					200	
	250								160	1
			120	1					180	1
									200	1

Hoe groot zou het perceel waarop jouw woning staat minimaal moeten zijn?

Deze vraag is door 27 respondenten ingevuld.

- Het kleinste perceeloppervlak dat genoemd is 120 m².
- Het grootste perceeloppervlak dat genoemd is 800 m².
- Een respondent heeft een vraagteken ingevuld, twee respondenten hebben “weet niet” ingevuld.

De combinatie “soort woning” met “perceeloppervlak” geeft het volgende beeld:

Soort woning en aantal respondenten per genoemd oppervlak										
Perceeloppervlak m ²	starterswoning		seniorenwoning		gezinswoning		huurwoning		vrije kavel	
	250	2	120	1	-	-	-	-	350	1
300	1	150	1					400	1	
350	1	200	3					450	1	
		250	1					500	2	
		300	2					600	2	
								720	1	
								800	1	

Wil je nog iets kwijt over de nieuwbouw in Nisse?

Er zijn door 26 respondenten opmerkingen gemaakt. De reacties zijn hieronder integraal weergegeven.

1	Zou graag nieuwe vrijstaande woning willen bouwen in Nisse.
2	Er is behoefte aan woningen voor starters en senioren. Echt betaalbare woningen voor gewone mensen. Prioriteit voor de inwoners van Nisse.
3	Verhuizen: nu niet, wel in de toekomst. Ik vind een soort boerenschuur met verschillende wooneenheden wel mooi en praktisch. Met gelijkvloers wonen voor ouderen of gehandicapten.
4	Voor starterswoningen plannen! Vgl. Schuurhoek. Dan wel sociale woningbouw.
5	Niet voor mijzelf, maar voor de jeugd.
6	Voor de leefbaarheid van Nisse zijn starterswoningen als ook seniorenwoningen belangrijk, geeft ook doorstroming koopwoningen!
7	Ik ben het formulier over vraag wat voor soort huizen in de toekomst op het voormalig tennisveld moeten komen kwijt. Daarom even per email. Ik denk zelf dat het een goede optie zou zijn om een soort seniorenwoningen te maken specifiek bestemd voor ouderen die nu in grotere huizen in Nisse wonen. Deze grotere woningen kunnen dan weer beschikbaar komen voor jongere gezinnen in Nisse die wel graag in Nisse willen blijven maar wat groter willen gaan wonen. Als je alleen al kijkt in het oudste deel van Diaconielaan wonen hier veel 75+ die in grote huizen wonen alleen of met z'n tweeën. Deze huizen zijn vaak ook minder geschikt als men slecht ter been wordt of gezondheidsproblemen krijgt. Om dan zelfredzaam te blijven is kleiner wonen een goede optie, waarmee doorstroming ook bevordert wordt. Bij een eventueel ontwerp van nieuwe seniorenwoningen zou ik denken aan een soort hofje waarbij de woningen zo gesitueerd zijn dat de mensen privacy hebben. En aantrekkelijk zijn zodat mensen uit de grote woningen hier naar toe willen verhuizen.
8	Woonoppervlak met garage. <i>opmerking bij vrije kavel.</i>
9	Woonoppervlak met terrasje <i>opmerking bij gezinswoning: 100m².</i>
10	<i>Opmerking bij perceelgrootte:</i> kleine tuin of terras. Een leuk wijkje met mix van woningen voor diverse groepen, dus zowel starters - senioren en vrije kavels!
11	Moet wel passen bij Nisse. Graag karakter behouden.
12	Geen grote nieuwbouwwijken!!
13	Het is nu al veel te druk op Nisse!

14	Bij tennis vinden we een goed idee. Maar we hoorden ook iets over lintbebouwing bij Paul Krügerstraat, dat liever niet!
15	Mijn huidige woning zou dan beschikbaar komen voor verkoop.
16	Starterswoningen, seniorenwoning, huurwoning.
17	Starterswoningen, tiny houses, bebo woingen. Onderin ouderen en bovenste twee verdiepingen starterswoning. Woningen waar je met zijn 2e heerlijk en redelijk goedkoop kan wonen als starter.
18	<p><i>De opmerkingen in dit veld zijn beschouwd als afkomstig van één respondent gezien het tijdstip van indienen en de aard van de reactie.</i></p> <p>Tiny house, duplex woningen met beneden levensbestendig met n tuintje en daarboven starters met n balkon. Maar bebouwingen met onderin senioren met n tuin en daarboven voor starters met n balkon en evt nog loopzolder voor extra slaapplek/installatieruimte aan de kant vd speeltuin. Aantal (stuk of 6) tiny houses met klein plaatsje/tuintje ervoor waar je n zijte kwijt kan. Aan de kant vd polder. Langs Poest Clement 2 of 3 vrije kavels, niet te groot. Zorg dat jeugd hier betaalbaar kan blijven wonen! En kan doorstromen.</p> <p>Meerdere kleinere starterswoningen met n tuin. Een paar vrije kavels met wat grotere woningen om door te stromen. Tiny houses zijn ook leuk voor starters. Geen grote vrije kavels.</p> <p>Voorkeur voor kleinere starterswoningen met tuintje. Geen grote vrije kavels, maar n paar (2 of 3) kleinere vrije kavels. Vrije kavels dan langs de weg. Bij de starterswoningen mss ook wat seniorenwoningen. Bij de speeltuin, vinden de meeste oudere mensen leuk en gezellig. En het is goed voor de doorstroming.</p>
19	Starterswoningen en huurwoningen voor de jeugd!
20	Er zijn seniorenwoningen maar die worden anders gebruikt nu. Ook starterswoningen zijn nodig om de leefbaarheid voor de jeugd te waarborgen.
21	Er zijn er te weinig momenteel. <i>opmerking bij starterswoning.</i>
22	Nisse is nu al veel te veel verpest voor de nieuwbouwwoningen! Verpest nu niet nog meer! Nisse is voor de rust, ruimte en natuur!!!! Dat is wat Nisse bijzonder maakt. Anders moet je bijv op Heinkenszand gaan wonen. Op en rond Nisse wonen heel veel ouderen mensen (alleen), dus tegen de tijd dat huizen klaar zijn, zijn die huizen ook te koop. Dus GEEN HUIZEN ERBIJ!!!!
23	Mogelijkheid tot eigen ontwerp binnen gestelde eisen welstandscommissie en vrij keuze in aannemer (geen projectontwikkelaar/makelaar die voorschrijft wat voor woning gekozen kan worden).
24	Nisse is groot genoeg. Als je op een groter dorp wilt wonen kun je beter verhuizen. Laten we Nisse klein en mooi houden zoals het nu is.
25	Het is heel belangrijk dat er starterswoningen komen voor de leefbaarheid van Nisse en gezinswoningen voor de doorstromers.
26	Combi woningen, BG voor senioren, boven voor starters.

5. Conclusies

Ook als er vanuit gegaan wordt dat voornamelijk inwoners die een verhuisbehoefte hebben of bekend zijn met de verhuisbehoefte van een ander de vragenlijst hebben ingevuld, is het duidelijk dat er in het dorp behoefte is aan woonruimte. Ruim de helft van de respondenten geeft aan binnen het dorp te willen verhuizen: om te starten of om door te stromen. Dat betekent dat de voorgenomen woningbouw op het voormalig tennisterrein in een behoefte voorziet.

De respondenten zijn duidelijk over het soort woningen dat nodig is. Starterswoningen en seniorenwoningen of een combinatie daarvan worden het meest genoemd. Ook is er behoefte aan vrije kavels. Er mag vanuit gegaan worden dat de vrije kavels vooral zullen voorzien in een behoefte voor gezinnen. De uitkomsten maken duidelijk dat er nauwelijks behoefte is aan huurwoningen.

Uit de respons komt geen duidelijk beeld met betrekking tot woonoppervlak of perceelgrootte naar voren. De wensen voor starters- en seniorenwoningen liggen aan de onderkant van de genoemde groottes. De wensen voor de vrije kavels aan de bovenkant. Dit is een normaal beeld.

Op basis van de uitkomsten van de gehouden enquête concludeert de Dorpsraad dat er in Nisse behoefte is aan nieuwe huizen. Die behoefte wordt het beste ingevuld door een aantal starters- en seniorenwoningen te realiseren in combinatie met een aantal vrije kavels voor gezinnen. Met het realiseren van huurwoningen wordt niet voorzien in de behoefte van het dorp.

BIJLAGE: VRAGENLIJST NIEUWBOUW NISSE

Beste dorpsgenoten,

Zoals jullie in de Belevissen konden lezen wil de gemeente Borsele op het voormalige tennisterrein aan de Vernovenhoekstraat nieuwe woningen bouwen. De Dorpsraad is hierover in gesprek met wethouder Weststrate. Hij heeft ons een ruwe schets van de locatie gepresenteerd maar er is nog niet gesproken over de indeling van de locatie of aantallen woningen. Eerst moet het bestemmingsplan nog gewijzigd worden. De start daarvan verwachten we binnenkort.

We verwachten ook op korte termijn een tweede gesprek met de wethouder. Voor dat gesprek is het handig om de wensen van het dorp te kennen. Daarom leggen wij deze korte vragenlijst aan jullie voor. We willen graag weten of er in ons dorp belangstelling is voor woningen in het nieuwbouwproject. En zo ja, naar wat voor soort woning de voorkeur uitgaat. Deze wensen nemen we dan mee in ons gesprek met de gemeente.

START VRAGENLIJST

1. Zou je willen verhuizen binnen Nisse?

JA NEE *(doorhalen wat niet van toepassing is)*

2. Zo ja, naar welke soort woning gaat je voorkeur uit? *(aankruisen wat van toepassing is)*

- Starterswoning
- Seniorenwoning
- Gezinswoning
- Huurwoning
- Vrije kavel
- Anders, namelijk:

3. Welk woonoppervlak zou jouw woning minimaal moeten hebben?m²

Hoe groot zou het perceel waarop jouw woning staat minimaal moeten zijn?m²

Weet niet / geen mening.

4. Wil je nog iets kwijt over de nieuwbouw in Nisse? Schrijf dat dan hieronder op.

.....

.....

.....

.....

Bedankt voor het invullen!

Je kunt de ingevulde vragenlijst tot en met 3 maart 2023 inleveren op een van de volgende adressen:

- Gerbernesseweg 4
- Paul Krügerstraat 20
- Schuurhoek 15

De vragenlijst liever digitaal invullen? Dat kan ook: scan de QR-code, of ga naar:

<https://www.nisse-info.nl/contact/vragenlijst-nieuwbouw-nisse/>

