

Alternatief Plan Perkpolder



Auteurs: Sandra van Diessen
Lesley Schonenberg
Datum: Juni 2008
Plaats: 's-Hertogenbosch

Alternatief Plan Perkpolder

Auteurs:

Sandra van Diessen
Lesley Schonenberg

School:

HAS Den Bosch

Klas:

PV 4

Studierichting:

Tuin- en Landschaps-
management,
Stad- en
streekontwikkeling.

Opdrachtgever:

Marnix Verbrugge

Begeleider:

Perry van Kerkhoven

Plaats:

's-Hertogenbosch

Datum:

juni 2008

Voorwoord

Dit afstudeerverslag is geschreven door Sandra van Diessen en Lesley Schonenberg. Twee vierdejaarsstudenten van de opleiding Plattelandsvernieuwing aan HAS Den Bosch richting Tuin en Landschapsmanagement en Stad en Streekontwikkeling. Het rapport wordt geschreven in opdracht van Green Business School Den Bosch.

De afstudeerperiode bedraagt 20 weken, van 11 februari tot 11 juli 2008.

De opdracht is opgesteld in samenwerking met de heer M. Verbrugge en bestaat uit de volgende fases;

- Fase 1: Oriëntatiefase
- Fase 2: Gesprekken met betrokken Perkpolder
- Fase 3: Alternatieven ontwikkelen
- Fase 4: Nadere uitwerking en communicatie
- Fase 5: Adviezen voor opdrachtgever

In dit verslag wordt het proces naar en de alternatieven voor Plan Perkpolder beschreven.

Graag willen wij de heer P. van Kerkhoven bedanken voor de begeleiding tijdens de afstudeerperiode. Tevens willen we de gemeente Hulst, de heer A. Stevennick, bedanken voor het verstrekken van relevante informatie en de tijd die hij voor ons heeft gehad. Als laatste maar niet als minste bedanken we familie Verbrugge voor de prettige samenwerking, de informatie en de tijd die ze voor ons hebben vrijgemaakt.

N.B. Alle GIS-figuren (Figuur 1, 9, 15, 20, 21, 23, 26) die opgenomen zijn in deze uitgave mogen niet worden verveelvoudigd. De figuren zijn eigendom van HAS Den Bosch.

Juni 2008, 's-Hertogenbosch

Sandra van Diessen,
Lesley Schonenberg

Samenvatting

De gemeente Hulst heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Plan Perkpolder" uitgegeven. Dit bestemmingsplan is tot stand gekomen in samenwerking met verschillende marktpartijen. Het doel van het bestemmingsplan is het gebied een sociale en economische impuls te geven. Echter, tijdens de planvorming is er geen of weinig contact geweest met de bewoners en agrariërs uit het gebied Perkpolder. Dit heeft als gevolg gehad dat er negatieve reacties zijn ontstaan ten opzichte van het plan.

Marnix Verbrugge, akkerbouwer uit het gebied, heeft het initiatief genomen om twee afstuderende studenten van HAS Den Bosch in te schakelen. De opdracht bestond uit het opstellen van een alternatief plan voor het huidige Plan Perkpolder.

De probleemstelling die hieraan gekoppeld is luidt als volgt;

Op welke manier kan het bestaande Plan Perkpolder gewijzigd worden, zodat bewoners en agrariërs uit het plangebied meer bij het plan betrokken worden?

Aan de hand van de vele gesprekken, bijeenkomsten en vergaderingen zijn de negatieve en positieve punten van het plan geanalyseerd. Tevens zijn er ideeën ontstaan voor een alternatief plan. Dit heeft geleid tot verschillende voorstellen waaruit uiteindelijk één Alternatief is voortgekomen.

Er is een alternatief opgesteld waarin de wensen van de bewoners en agrariërs uit het plangebied zijn verwerkt. Daarbij is het draagvlak onder een deel van de bevolking duidelijk vergroot.

De conclusie is dat uitvoering van het plan op deze wijze mogelijk is.

Aanbevolen wordt dit rapport te gebruiken bij een verdere planvorming. Omdat in vorige stadia de wensen en ideeën van de lokale bevolking niet in de plannen verwerkt waren, is dit rapport geschikt voor de toekomstige planvorming van de gemeente Hulst voor het gebied Perkpolder.

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk</u>	<u>paginanummer</u>
Voorwoord	3
Samenvatting	4
1. Inleiding	
1.1 Aanleiding van het rapport	6
1.2 Probleemstelling	6
1.3 Doel van het rapport	6
1.4 Afbakening	7
1.5 Structuur van het rapport	7
2. Perkpolder, toen en nu	8
3. Voorontwerp bestemmingsplan	
3.1 Situatie volgens Plan Perkpolder	11
3.2 Jachthaven	11
3.3 Hart Perkpolder	11
3.4 Buitendijkse natuur	12
3.5 Half Open Landschap	12
3.6 Westelijke Perkpolder	12
4. Planvorming	
4.1 Communicatie	13
4.2 Communicatie resultaten	15
5. Alternatief	
5.1 Algemeen	16
5.2 Jachthaven	16
5.3 Hart Perkpolder	16
5.4 Buitendijkse natuur	17
5.5 Half Open Landschap	17
5.6 Westelijke Perkpolder	18
5.7 Recreatie	19
6. Conclusie	22
Literatuurlijst	23
Bijlage	
A. Mogelijkheden	25
B. Uitslag interactief traject	33
C. Voorstellen	39
D. Kaarten alternatief plan	44

1. Inleiding

Momenteel zijn er in Nederland enkele grote projecten van kracht op het gebied van herinrichting. Dit zijn onder andere De Blauwe Stad, Wieringerwaard en Perkpolder. Dit plan beschrijft de huidige en gewenste toekomstige situatie voor Perkpolder.

1.1 Aanleiding van het rapport

In maart 2003 is de Westerscheldetunnel in gebruik genomen en is de bestaande veerdienst Kruiningen-Perkpolder opgeheven. De aangelegde infrastructuur voor de veerdienst heeft hierdoor zijn functie verloren (veerhaven, veerplein, weginfrastructuur). Daarnaast zijn sociale en economische gevolgen ontstaan in de vorm van een afname van de leefbaarheid en het verlies van werkgelegenheid. Om deze gevolgen tegen te gaan hebben de gemeente Hulst en de provincie Zeeland het initiatief genomen om door middel van een aantal nieuwe functies het gebied een soort sociaal-economische impuls en perspectief te geven. Nieuwe functies zoals een jachthaven, wonen, golfbaan en natuur- en landschapsontwikkeling zullen moeten aansluiten op de kwaliteiten en kansen van het Perkpoldergebied. Tevens zal het een link moeten maken met de uit te voeren natuurcompensatie door Rijkswaterstaat, om de overbodige infrastructuur van veerplein, veerhaven en wegverbinding te transformeren en her in te richten.

Van oudsher bevindt zich in dit gebied een aanzienlijke hoeveelheid landbouwareaal. In plan Perkpolder is geen duidelijke rol voor deze partij beschreven. Wel zal er een behoorlijke hoeveelheid landbouwgrond plaats moeten maken voor andere functies. Agrarische ondernemers in het gebied hebben zich verenigd om deze planontwikkeling nauwlettend te volgen. Marnix Verbrugge, akkerbouwer in het gebied, zet zich hier volop voor in.

De Green Business School heeft besloten een alternatief plan voor Plan Perkpolder te ontwikkelen. In dit alternatief plan wordt een duidelijke economische impuls aan het gebied gegeven, wordt er aandacht besteed aan de geplande natuurontwikkeling en wordt er meer ruimte en kansen geboden aan de landbouwbedrijven.

1.2 Probleemstelling

De probleemstelling voor dit rapport luidt als volgt;

Op welke manier kan het bestaande Plan Perkpolder gewijzigd worden, zodat bewoners en agrariërs uit het plangebied meer bij het plan betrokken worden?

1.3 Doel van het rapport

Uiteindelijk is het de bedoeling om met dit rapport een proces op gang te zetten waarbij de gemeente Hulst en de opdrachtgever overeenstemming bereiken om tot een geschikt Plan Perkpolder te komen.

Om tot dit rapport te komen is als doel gesteld dat bewoners en agrariërs uit het gebied op interactieve wijze betrokken worden bij de planvorming om zo een gewenst resultaat te kunnen neerzetten.

1.4 Afbakening

In dit verslag is het financiële gedeelte van Plan Perkpolder niet meegenomen. Gezien de geringe tijd is er voor gekozen niet met alle partijen te communiceren. De communicatie heeft hoofdzakelijk plaats gevonden met de bewoners en agrariërs uit het gebied en met de gemeente Hulst.

1.5 Structuur van het rapport

Dit verslag bestaat uit zes hoofdstukken. In hoofdstuk twee wordt de huidige situatie van Plan Perkpolder beschreven. Vervolgens zal in hoofdstuk drie het voorontwerp van het bestemmingsplan worden behandeld. In hoofdstuk vier komt de planvorming aan bod. Het alternatief staat in hoofdstuk vijf beschreven. Het laatste hoofdstuk, hoofdstuk zes bevat een conclusie. Vervolgens zullen de literatuurlijst en de bijlagen het rapport compleet maken.

2. Perkpolder, toen en nu

Het Plangebied Perkpolder omvat (delen van) vier polders, namelijk: de Perkpolder (165 ha), de Noordhofpolder (223 ha), de Mariapolder (237 ha.) en de Noorddijkpolder (67 ha) (zie Figuur 1).

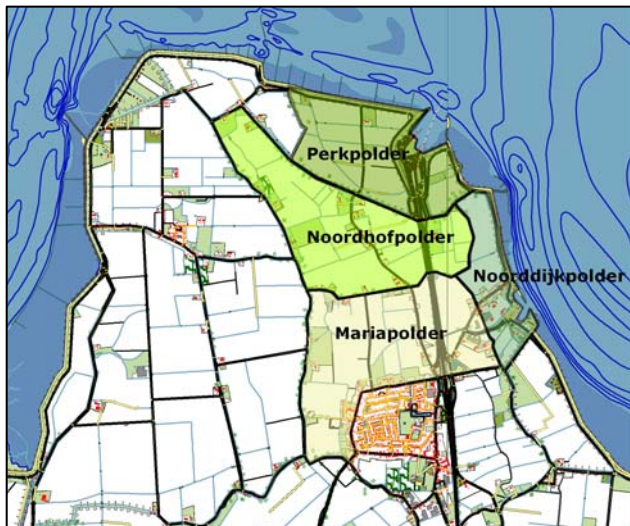


Fig. 1, Polders, GIS

kaarten weergegeven (Figuur 2,3).

Deze polders zijn alle ontstaan en bedijkt rond 1200 en maken daarmee deel uit van één van de oudste poldergebieden van Zeeland.

De oorspronkelijke infrastructuur van dit oude poldergebied werd gevormd door de dijken Kalverdijk, Oostdijk, Drogendijk en de Noorddijksedijk.

De kernen die zich bevinden binnen deze polders zijn Kloosterzande, Walsoorden en Ossenis. De ontwikkeling van het gebied door de jaren heen is op de volgende historische

De eerste duidelijke ontwikkeling is de aanleg van de veerhaven, met de daarbij horende infrastructuur. Vervolgens is de perceelgrootte veranderd. Vooral in de Noordhofpolder is de ruilverkaveling zichtbaar. De kleine blokvormige percelen zijn vervangen voor grote lintvormige percelen. De kleine kernen zijn door de jaren heen gegroeid. Vooral Kloosterzande heeft zich uitgebreid.

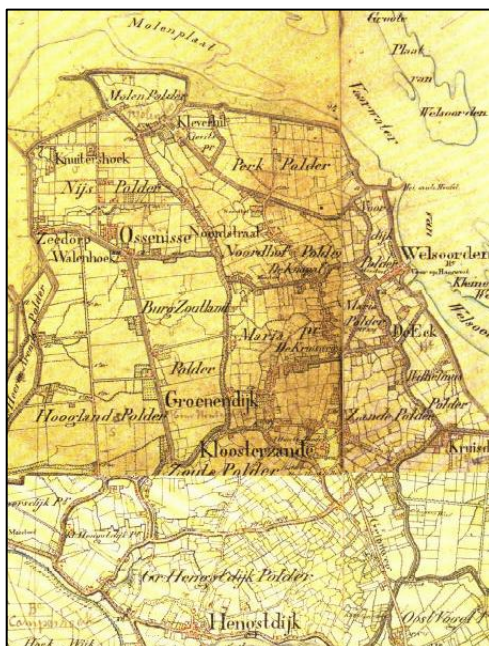


Fig. 2, Historische kaart 1850, masterplanperkpolder.pdf

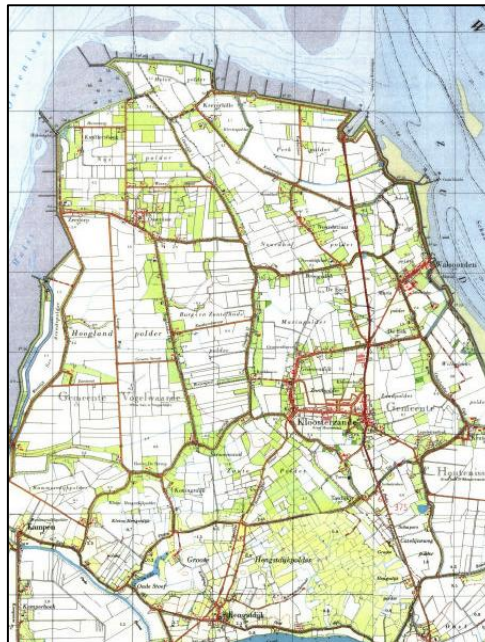


Fig. 3, Historische kaart 1960, masterplanperkpolder.pdf



Fig. 4, Hof te Zande, www.gemeentehulst.nl

Kloosterzande dankt zijn ontstaan aan de kloosterboerderij "Hof te Zande" (Figuur 4). Rond deze boerderij heeft het dorp zich ontwikkeld. Gelijktijdig ontwikkelde zich op de Groenendijk ook een kern. Door de toenemende verstedelijking zijn Kloosterzande en Groenendijk uiteindelijk naar elkaar gegroeid.

Na de bedijking in 1200 van de Noorddijkpolder ontstond een landbouwhaventje (Figuur 5). De haven diende als katalysator voor verdere, maar beperkte, industriële ontwikkeling in de vorm van een betonwarenfabriek en andere activiteiten. Het belang van de haven verminderde in 1943 bij het ontstaan van de haven bij Perkpolder en de bijbehorende veerdienst "Kruiningen-Perkpolder".



Fig. 5, Haven Walsoorden, www.gemeentehulst.nl



Fig. 6, Ossenisse, www.gemeentehulst.nl

Ossenisse (Figuur 6) ontstond omstreeks 1400. Rond de kerk ontstonden basisvoorzieningen als school, bakker en slager. De meeste basisvoorzieningen zijn geleidelijk verdwenen en hebben zich verplaatst naar de kern van Kloosterzande.

Perkpolder en omgeving is nu een open gebied waar de wind en de Westerschelde overal merkbaar zijn. Het weidse landschap wordt gevormd door polders omringd door dijken. Het gebied kent vooral agrarisch gebruik van vooral akkerbouw in de polders en veeteelt (schapen) op de dijken (Figuur 7). Op het moment zijn er acht actieve agrarische bedrijven aanwezig binnen het plangebied.



Fig. 7, Schapen op de zeedijk, www.schouwen-duiveland.nl

Natuurgebieden die aangewezen zijn binnen het beleid komen hier niet voor, echter bevindt zich in de Mariapolder een kleine weel. Daarnaast is de Westerschelde aangewezen als Natura 2000-gebied.

De invloeden van het zoute water buitendijks zijn in dit gebied nauwelijks merkbaar. In de oostelijke Perkpolder komt op heel geringe schaal enige kwel voor.

In de Westelijke Perkpolder en de Noordhofpolder komt zoetwater belvorming voor. Dit op geringe schaal. Vanuit de akkerbouw wordt dit water gebruikt voor de irrigatie van gewassen.

Gemiddeld gezien ligt het Plangebied 1,2 meter boven NAP, uitgezonderd het veerplein. Delen van de Noordhofpolder liggen hoger, daarentegen komen in het oosten van de Westelijke perkpolder en in de Oostelijke Perkpolder lagere delen voor van gemiddeld 0,3 meter boven NAP.

Aan recreatie is in het gebied weinig te vinden. Op het moment zijn er twee horecagelegenheden gevestigd, namelijk, Cafe Rue du Nord aan de Noordstraat en het Paviljoen de Perk aan de Zeedijk (Figuur 8). Verder is in de Westelijke Perkpolder een minicamping gesitueerd. Hierop zijn 15 standplaatsen toegestaan. Ten noorden van deze camping aan de andere kant van de Zeedijk bevindt zich een klein strand. Dit strand voorziet de inwoners uit de omgeving van dagrecreatie.



Fig. 8, Paviljoen de Perk, bestemmingsplan Perkpolder

3. Voorontwerp bestemmingsplan

Op 19 december 2007 heeft de gemeente Hulst in samenwerking met RBOI-middelburg b.v. een voorontwerp bestemmingsplan uitgegeven. De opdrachtgever van het ontwerpbestemmingsplan is Drs. G.F. van Hogendorp met plannummer is 7375. De figuren (Figuur 10 t/m 14) in dit hoofdstuk zijn afkomstig uit het bestemmingsplan.

3.1 Situatie volgens Plan Perkpolder

Het plangebied bestaat uit circa 400 ha. De essentie van Gebiedsontwikkeling Perkpolder is de verbinding tussen natuur, landschap, recreatie en wonen binnen één integraal



Fig. 9, Plangebied, GIS

concept en één samenhangende ruimtelijke inrichting en een hoogwaardig verblijfsklimaat. De combinatie en synergie van deze projecten moet leiden tot de impuls voor de lokale en regionale economie en de leefbaarheid.

De begrenzing van het plangebied is aangegeven in figuur 9. Het plangebied omvat het poldergebied ten noorden van de kernen Kloosterzande en Walsoorden. Aan de ene kant wordt het plangebied begrensd door de Westerschelde aan de andere kant door de Doorndijk en de Stuiverstraat.

3.2 Jachthaven (Figuur 10)

De veerhaven wordt gevormd tot een volwaardige, duurzaam ingerichte jachthaven voor zowel zeewaardige motorvaartuigen als zeiljachten, aangevuld met voorzieningen op het land. Er zullen 350 ligplaatsen gecreëerd worden met mogelijke uitbreiding naar 500 ligplaatsen.

Op de wal kunnen diverse havengebonden faciliteiten en voorzieningen gerealiseerd worden, zoals havenkantoor, winterstalling en reparatievoorzieningen. Ook wordt ruimte geboden voor vestiging van een kleine havenwinkel en een café-restaurantvoorziening.

Voor de zone tussen de haven en het vier meter hoger gelegen voormalige veerplein (Hart van Perkpolder) wordt ter overbrugging van dit hoogteverschil gedacht aan aanleg van terrassen op verschillende niveaus. In deze zone kunnen ook loodsen, winkelruimtes en parkeervoorzieningen gerealiseerd worden.



Fig. 10, Jachthaven,

3.3 Hart Perkpolder (Figuur 11)

Dit deelgebied omvat het voormalige veerplein. Door de ligging (centraal in het totale gebied, tussen buitendijks natuurgebied, jachthaven en poldergebied) en hoogte (+ 10 meter NAP) vormt dit gebied het zichtbare en ruimtelijk-functionele hart van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder. Uitgegaan wordt van de bouw van maximaal 250 woningen (permanente bewoning).



Fig. 11, Hart Perkpolder

In het noordelijk deel van dit gebied kan hotelaccommodatie gerealiseerd worden. Gedacht wordt aan een luxe hotel met 70 à 80 kamers, met een restaurant en aan het hotel gekoppelde wellnessfaciliteiten (zoals sauna, zwembad, fitness) en conferentiefaciliteiten.

Aansluitend aan het hotel en aan de westrand van het woongebied wordt rekening gehouden met de bouw van het clubhuis voor de golfbaan.

3.4 Buitendijkse natuur (Figuur 12)

Er zal circa 75 ha. buitendijkse natuur in de Oostelijke Perkpolder, de Noordhofpolder en het noordelijk deel van de Noorddijkpolder worden aangelegd. De instroom van water uit de Westerschelde zal plaatsvinden via een aan te leggen bres in de huidige zeewering.

Deze buitendijkse natuurontwikkeling is onderdeel van het natuurcompensatieprogramma tweede verdieping Westerschelde. Het gebied zal opslibben zodat een dynamisch milieu van kreken, schorren en slikken ontstaat. Dit schorgebied zorgt tevens voor extra veiligheid, omdat het de zeedijk beschermt tegen golven (schorbuffer). In relatie tot deze natuurontwikkeling zullen de bestaande boerderij en woning in de Noordhofpolder verdwijnen. Ook de Noorddijkse Dijk en de Kalverdijk zullen gedeeltelijk verdwijnen in het natuurgebied.



Fig. 12, Buitendijkse natuur

3.5 Half Open Landschap (Figuur 13)



Fig. 13, Half Open Landschap

Het gebied tussen Kloosterzande en de Westelijke Perkpolder wordt nadrukkelijk in de gebiedsontwikkeling Perkpolder betrokken. Dit gebied moet zowel de ruimtelijke-landschappelijke relatie van Kloosterzande met de voorgenomen ontwikkelingen op en rond het voormalige veerplein versterken als de landschappelijke entree en begeleiding vormen van de gebiedsontwikkeling. Doelstelling daarbij is het huidige en vrij eenvormige agrarische landschap op termijn langzaam te laten transformeren tot een halfopen landschap.

Realisering zal met name plaats moeten vinden door:

- toepassing van het "rood-voor-groen principe"
- aanleg van een deel van de golfbaan in de zone tussen N689 en Waterstraat; circuit van 9-holes.

3.6 Westelijke Perkpolder (Figuur 14)

De Westelijke Perkpolder wordt getransformeerd tot een samenhangend woon-, recreatie- en natuurgebied. Het oostelijk deel van deze polder zal benut worden voor de aanleg van circa 18 à 20 ha binnendijkse (zilte) natuur. De bestaande Perkstraat blijft gehandhaafd. Dat geldt ook voor de daaraan gelegen boerderij Perkstraat. Voor deze leegstaande en cultuurhistorisch waardevolle boerderij, wordt gezocht naar een maatschappelijke functie. De halverwege de Perkstraat gelegen woning zal worden aangekocht en gesloopt.

Het westelijk deel van de Westelijke Perkpolder zal ingericht worden tot woongebied. Uitgegaan wordt van circa 200 woningen gericht op deeltijdwonen.

In de inrichting is voorzien in de aanleg van een deel van de golfbaan (9 holes); het andere circuit van 9-holes zal worden gesitueerd in het halfopen landschap. De golfbaan wordt door de gehele Westelijke Perkpolder verweven.

Tevens wordt geïnvesteerd in omgevings- en ruimtelijk-landschappelijke kwaliteit (verevening) door de aanleg van een natuurlijke poel.

In relatie tot het bestaande strand wordt ook rekening gehouden met aanleg van parkeerruimte langs de Zeedijk.



Fig. 14, Westelijke Perkpolder

4. Planvorming

Om tot een plan te komen dat op interactieve wijze is ontstaan, zijn ontmoetingen en besprekingen met verschillende partijen nodig. Dit hoofdstuk zal het proces en in het kort de uitwerkingen daarvan in beeld brengen.

4.1 Communicatie

25 februari 2008, eerste bezoek opdrachtgever (Marnix Verbrugge)

Deze bijeenkomst stond in het kader van het concreet maken van de opdracht. Daarbij zijn de verschillende onderdelen van het voorontwerp bestemmingsplan, Plan Perkpolder, besproken op negatieve en positieve punten vanuit het oogpunt van de opdrachtgever.

25 februari 2008, eerste bezoek Gemeente Hulst (Aart van Steveninck)

Een algemene bespreking waarbij het voorontwerp bestemmingsplan, Plan Perkpolder, werd toegelicht door de heer van Steveninck. De relaties tussen de deelnemende partijen aan het plan en de knelpunten van het plan zijn boven tafel gehaald. Hierin werd duidelijk dat het interactieve proces niet verlopen is zoals het hoort. (weinig/geen contact met bewoners, agrariërs uit het plangebied.)

14 maart 2008, tweede bezoek opdrachtgever

Na aanleiding van het eerste gesprek met de opdrachtgever zijn ideeën/mogelijkheden voor de nieuwe inrichting van het Plan Perkpolder opgesteld (bijlage A.) Het voorontwerp bestemmingsplan, Plan Perkpolder, is hiervoor ingedeeld in deelgebieden. Per deelgebied zijn de opgestelde ideeën besproken en door de opdrachtgever beoordeeld op bruikbaarheid en eventueel haalbaarheid.

31 maart 2008, Interactieve bijeenkomst

Met deze bijeenkomst is het de bedoeling de bewoners en agrariërs uit het plangebied te betrekken bij de planvorming van het alternatieve Plan Perkpolder. Alvorens de bijeenkomst zijn kaarten van het gebied geprint. Daarnaast zijn schema's uitgedeeld met daarop de mogelijkheid tot het aangeven van negatieve en positieve punten per aangegeven deelgebied.

Wat bereikt moet worden tijdens dit interactieve traject zijn nieuwe alternatieven en ideeën, aangedragen door de bewoners en agrariërs uit het plangebied, welke ook aangegeven konden worden op het schema. (bijlage B.) De bijgevoegde kaarten worden gebruikt als oriëntatie- en intekenmateriaal

Aanwezig tijdens deze bijeenkomst zijn:

- M. Verbrugge (opdrachtgever)
- L. Verbrugge (akkerbouwer)
- C. Verbrugge
- R. de Nijs (akkerbouwer)
- L. Groense (akkerbouwer)
- I. Heiszler (minicamping)
- F. Nuijpers (ZLTO)
- S. van Diessen (HAS Den Bosch)
- L. Schonenberg (HAS Den Bosch)

18 april 2008, bezoek Jan Schuurman Hess (lid gewestelijk bestuur provincie Zeeland)

Dit bezoek heeft als doel het uitwisselen van ideeën en informatie. Beide partijen, wij en de heer Schuurman Hess staan voor een groot deel hetzelfde tegenover het Plan Perkpolder.

Vooraf ideeën met betrekking tot de Westelijke Perkpolder zijn hierbij besproken. Aan de hand van kaartmateriaal zijn deze ideeën verduidelijkt.

De visie van de heer Schuurman Hess over het Plan Perkpolder is duidelijk: Het Plan Perkpolder zou geschrapt moeten worden, alleen al omdat het draagvlak onder de bevolking ver te zoeken is. Daarbij ziet hij graag de polosport terug in het gebied in plaats van een golfbaan, want hiervan zijn er al verschillende in de omgeving. Als alternatief voor het Plan Perkpolder ziet hij een windmolenpark waarmee de Plaat van Ossenisse tot bijzonder natuurgebied gefinancierd kan worden.

18 april 2008, tweede bezoek gemeente Hulst

Een deel van de besproken ideeën die tijdens het bezoek met de heer Schuurman Hess aan de orde zijn gekomen, zijn tijdens dit bezoek ook behandeld. De feitelijke mening van de heer Van Steveninck werd hiermee boven tafel gehaald. Hieruit bleek dat er enigszins kansen en mogelijkheden liggen voor een alternatief Plan Perkpolder.

Verder zijn een deel van de resultaten van het interactieve traject van 31 maart 2008 besproken. De plus- en minpunten per deelgebied zijn behandeld. Hierover heeft de heer Van Steveninck zich uitgelaten in de vorm van tegenargumenten en analyses over het betreffende deelgebied.

23 mei 2008, derde bezoek opdrachtgever

De aanleiding van deze bijeenkomst is gebaseerd op de resultaten uit de vorige gesprekken en bijeenkomsten. Er zijn in totaal vijf voorstellen opgesteld. Met kaartmateriaal is dit verduidelijkt. Tijdens dit overleg zijn de voorstellen toegelicht en is de mening van de opdrachtgever gehoord.

Het doel van deze bijeenkomst was een overeenstemming met de opdrachtgever over de verschillende onderdelen die terug zullen komen in het definitieve alternatief voor Plan Perkpolder. De voorstellen zijn bijgevoegd (bijlage C).

23 mei 2008, derde bezoek gemeente Hulst

Dit korte bezoek is ingepland na aanleiding van de vraag of er nog nieuws en vorderingen zijn met betrekking tot het Plan Perkpolder en het overleg van de stuurgroep van 15 mei. Tijdens deze stuurgroepvergadering is niet veel relevant nieuws naar boven gekomen. De belangrijkste beslissingen zijn hieronder weergegeven.

- Westelijke Perkpolder: Inlaat water wordt zoet.
De doorlaat komt er, maar kan op een andere plek komen. Deze waterinlaat wordt aangesloten op het bestaande zoetwatersysteem.
- Walsoorden: De haven van Walsoorden wordt nu definitief betrokken bij het plan.
- Veerplein: Het is vastgesteld dat er op het veerplein 250 woningen zullen komen. Daarbij is ook vastgesteld dat er 200 deeltijdwoningen zullen komen in de Westelijke Perkpolder.
- De doelstelling is om aan het eind van het jaar de BV Perkpolder opgericht te hebben.

4.2 Communicatie resultaten

Uit deze gesprekken en overleggen met bewoners en agrariërs uit het plangebied is duidelijk gebleken dat het bestaande Plan Perkpolder gewijzigd moet worden. De manier waarop het plan tot stand gekomen is, is niet geheel verlopen zoals het hoort. Juist deze bovengenoemde groep is niet concreet betrokken geweest bij de planvorming. Hierdoor is op verschillende punten van het plan flinke kritiek geuit.

Wanneer Plan Perkpolder zal worden uitgevoerd, zullen veel landbouwgronden verdwijnen. Van oudsher is het landbouwgebied en deze bestemming zal in dit plan sterk verminderen. De gevestigde bedrijven in het gebied zijn volledig gericht op en afhankelijk van de landbouw. Tegenwoordig is bekend dat uitbreiding van de bedrijfsvoering belangrijk is voor de toekomst van het bedrijf. Het inleveren van grond zorgt voor een negatief effect.

Het inleveren van de grond wordt vooral veroorzaakt door de 75 ha. buitendijkse natuur, de bebouwing in de Westelijke Perkpolder en de aanleg van de golfbaan.

Van oudsher is men in Zeeland altijd bezig geweest land te winnen. Door de ontpoldering van dit gebied wordt dit werk van vroeger in één klap weggevaagd. Daarbij kan de inlaat van zout water richting het vaste land problemen geven voor het omringende gebied wanneer gekeken wordt naar de nog aanwezige landbouw (irrigatie).

De gehele Westelijke Perkpolder wordt volgens het plan ingericht met bebouwing en natte natuur. De landbouw moet hier volledig plaatsmaken voor "rood". De rustige, ruimtelijke en weidse omgeving wordt hierdoor niet versterkt en zal zelfs verdwijnen. Dat er natuur wordt gerealiseerd in het gebied is nog niet het probleem, maar dat hiervoor een gehele "productieve" polder moet wijken, gaat wat ver.

Binnen deze Westelijke Perkpolder zal ook deels een golfbaan aangelegd worden die vanuit het zuidelijker gelegen Half open Landschap de polder in komt. Het aanleggen van een golfbaan over landbouwgrond betekent automatisch weer inleveren van grond.

Volgens het Plan Perkpolder zal deze golfbaan een natuurlijk karakter krijgen. Maar om te golfen zijn vlakke plateaus van gras nodig om te kunnen putten.

De bewoners en agrariërs uit het gebied zien deze golfbaan als een groot probleem voor de landbouw en willen deze dan ook niet terug zien in het alternatief. Daarbij is gebleken dat er verschillende golfbanen aanwezig zijn in het omringende gebied, die niet optimaal worden gebruikt.

Het is duidelijk dat het bestaande Plan Perkpolder moet worden aangepast. Er zijn verschillende mogelijkheden voor de inrichting van het gebied. In volgend hoofdstuk zal een alternatief voor dit plan worden beschreven.

5. Alternatief

Dit hoofdstuk is opgedeeld in deelgebieden. Bij elk deelgebied is met een foto of kaart de tekst verduidelijkt. Kaarten uit hoofdstuk vijf zijn vergroot en inclusief legenda terug te vinden in bijlage D.

5.1 Algemeen

Op figuur 15 is op globale wijze aangegeven hoe het alternatief Plan Perkpolder eruit

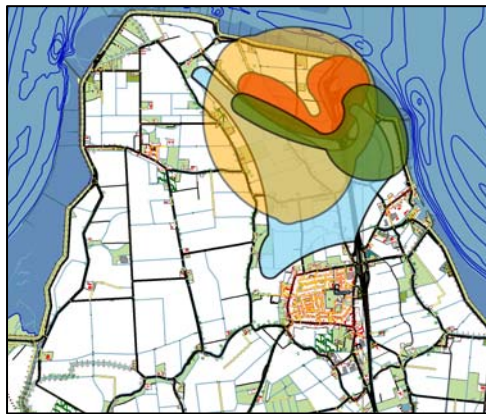


Fig. 15, Globale indeling Plangebied, GIS

komt te zien. Het met rood aangegeven gebied stelt de bebouwing voor. De groene kleur zijn vooral groenelementen, welke veel in combinatie terug te vinden zijn met de bebouwing. Het aangegeven deel dat oranje gekleurd is, heeft betrekking op de recreatie in het gebied. Het betreft een groot deel van het plangebied, dit komt doordat één element bijna het gehele gebied doorkruist.

Het laatste onderdeel, wat aangegeven is met blauw, vormt een gebied waarin rust, ruimte en weidsheid gecombineerd zijn. De meeste activiteiten zullen dus geconcentreerd worden in het noordelijkste deel van het gebied.

5.2 Jachthaven

De jachthaven zal onveranderd en dus gelijk blijven aan het idee wat beschreven is in het voorontwerp bestemmingsplan, Plan Perkpolder.

Dit betekent dat er ruimte wordt gecreëerd voor de ligging van 350 zeewaardige motorvaartuigen. Op de wal zullen diverse havengebonden faciliteiten en voorzieningen gerealiseerd worden. Tevens zal hier een kleine havenwinkel en een café-restaurantvoorziening worden gevestigd. De toeristische stroom landinwaarts van de jachteigenaren kan voordelen bieden aan het gebied Perkpolder. Figuur 16 geeft een impressie weer van hoe de jachthaven er uit kan komen te zien.



Fig 16, Jachthaven www.jachthaven-atlantica.nl

5.3 Hart Perkpolder

De beoogde wooneenheden (250 woningen voor permanente bewoning) inclusief het hotel, zullen behouden blijven. Omdat het hotel de hoogte in gaat biedt dit mogelijkheden. Op het dak of de bovenste verdieping van het hotel zal ruimte gemaakt worden voor een terras waar zowel binnen als buiten van het uitzicht genoten kan worden (Figuur 17). Het restaurant in het hotel zal (streek)producten inkopen bij de lokale ondernemers. Ook de wellnessfaciliteiten in het hotel bieden mogelijkheden voor de toeristen.



Fig. 17, Uitzicht over Westerschelde, hulst.sp.nl/fotoos/zichtoverwesterschelde.jpg



Fig. 18, groene aankleding Hart Perkpolder. www.rvrbv.nl

Hart Perkpolder blijft verder hetzelfde als beschreven in het bestemmingsplan, maar de wooneenheden zullen echter groener worden aangekleed en ingepast (Figuur 18). Aan de rand van het Hart zal door middel van beplanting, zoals bomenrijen en struikgewas, een scheiding ontstaan met de Westelijke Perkpolder.

5.4 Buitendijkse natuur

In het bestemmingsplan staat beschreven dat er 75 ha. aan landbouwgrond ingepolderd gaat worden voor de realisatie van buitendijkse natuur (Figuur 19). In dit alternatief zal de beoogde 75 ha. worden teruggebracht naar 40 ha. De minimale eis voor een dergelijke Pilot bedraagt 40 ha. Vanwege het feit dat er al een areaal aan ha. moet worden ingeleverd ten



Fig. 20, Buitendijkse natuur, GIS

behoefte van het Plan Perkpolder, is gekozen voor behoud van zoveel mogelijk gronden. Zoals op de figuur 20 te zien is zal het Noordelijke deel worden ingericht als buitendijkse natuur. Dit deel zal aansluiten op de veerhaven en Hart Perkpolder. Hart Perkpolder zal zo echt een eiland in een groene, natuurrijke omgeving worden.



Fig. 19, Buitendijkse natuur, www.rvrbv.nl

5.5 Half Open Landschap (Figuur 21)

Het in het voorontwerp bestemmingsplan, Plan Perkpolder, opgenomen "Rood voor Groen" principe zal alleen voor de bestaande bewoners en agrariërs gehandhaafd blijven. De mogelijkheid tot bouwen van wooneenheden in het gebied zal dus gecompenseerd worden met een hoeveelheid natuur. Het gebied zal de agrarische functie, zoals die momenteel is, zoveel mogelijk behouden.

De beoogde golfbaan zal niet worden gerealiseerd binnen dit alternatief. De keuze voor een recreatief element zal terugkomen in de Westelijke Perkpolder.

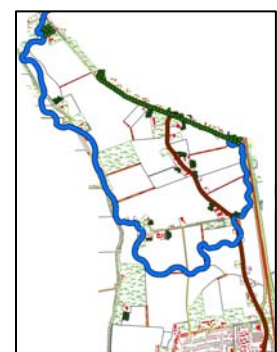


Fig. 21, Half Open Landschap, GIS

Het creëren van een half open landschap doormiddel van heggen, houtwallen en bomenrijen zal geen verplichting worden. Het onderhouden van bloemrijke akkerranden en graslanden zal daarentegen wel gestimuleerd worden. Het gebied staat bekend om zijn weidsheid, (figuur 22) het is niet de bedoeling dat deze gebiedsbepalende factor wordt aangetast.



Fig. 22, Open landschap/ weidsheid
www.doelbeelden.nl

Binnen dit voorstel zullen in dit gebied wandel- en fietspaden gerealiseerd worden, welke aangesloten zijn op het landelijke netwerk. Naast deze recreatieve mogelijkheden van fietsen en wandelen, zal een kanoroute het gebied doorkruisen. Voor agrariërs en bewoners binnen het gebied zal hierdoor een kans en mogelijkheid ontstaan in de vorm van het aanbieden van rustplekken en drink- en eetgelegenheden. In paragraaf 5.7 zal het onderdeel recreatie nader beschreven worden.

In dit alternatief wordt aan alle agrariërs in het gebied de mogelijkheid geboden om een neventak aan het bedrijf te koppelen. Gedacht wordt aan een boerderijwinkel, verkoop van streekproducten, biologische winkel en/of kwekerij, wijngaard, etc. Bewoners binnen het gebied krijgen de mogelijkheid zich te onderscheiden door middel van een boerderijcamping, het aanbieden van groepsaccommodaties, Bed and Breakfast, etc.

5.6 Westelijke Perkpolder

Het gewenste aantal wooneenheden van 200, beschreven in het voorontwerp bestemmingsplan Plan Perkpolder, zullen worden behouden. De indeling hiervan zal echter worden aangepast. De eenheden zullen lintvormig worden verspreid aan de zuidzijde van de polder. Met behulp van beplanting (bomenrijen en struikgewas) zal dit gedeeltelijk worden afgescheiden van de directe omgeving. (figuur 23) De 200 deeltijdwoningen krijgen een landelijke uitstraling zodat deze in het landschap passen. Door de Westelijke Perkpolder zal een kanoroute worden aangelegd. Dit zal, via een kaart en tekst, worden beschreven in paragraaf 5.7. Ook de aanleg van het strand zal in deze paragraaf beschreven worden.



Fig. 23, Westelijke Perkpolder, GIS

Aansluitend op de kanoroute zullen kleine waterlopen worden gerealiseerd, welke tussen de wooneenheden zullen stromen. Het wonen in een natuurlijke omgeving met water en groen wordt hier gecreëerd.

Camping (Figuur 24)



Fig. 24, Camping, www.campingperkpolder.nl

De in het noordwesten gelegen camping zal de mogelijkheid krijgen tot uitbreiding. Momenteel biedt de camping plaats voor 15 overnachtingsplekken. De kanoroute, die naast de camping komt te liggen, zal een kans vormen door hier op in te spelen.

Manege

De meest noordelijk gelegen boerderij, welke bestempeld wordt als cultuurhistorisch, zal worden aangepast en in gebruik genomen worden als manege. De omringende grond zal dan gebruikt worden als weide en poloveld. Verschillende activiteiten met betrekking tot paarden zoals een dressuurbak en ruitersporen zullen hier gerealiseerd worden.

Polo (figuur 25) is een sport die in Nederland zeer in opkomst is. Polo is een balspel dat gespeeld wordt door twee teams van vier spelers te paard op een veld van 300x200 meter.

De combinatie van manege en polo zorgt voor hoogstaande recreatie en zal stimuleren meer toeristen het gebied in te trekken.



Fig. 25, Polosport, www.digisport.nl

5.7 Recreatie



Fig.26, Recreatie, GIS

Er is voor gekozen om het onderdeel recreatie in een aparte paragraaf te beschrijven. Recreatie vormt een belangrijk onderdeel van het alternatieve plan en zal in het gehele gebied worden toegepast. De agrariërs en bewoners uit het gebied kunnen hier zeker hun voordeel mee doen. Er kan op vele manieren ingespeeld worden op de aankomende veranderingen in het gebied. De gemeente staat nu open voor nieuwe ideeën en zal bereid zijn hun medewerking te verlenen in, onder andere, het aanvragen van vergunningen en wijzigingsbevoegdheden.

Fietsroutes

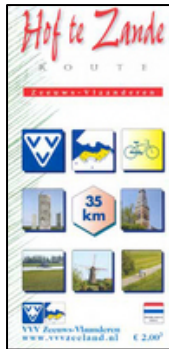
FIKS

Door heel Nederland staan witte bewegwijzeringborden met groene bedrukking (Figuur 27). Deze bordjes geven het fietsknooppuntensysteem of fietsroutenetwerk van Nederland weer. Dit is een bewegwijzerd netwerk van geselecteerde fietspaden en –wegen. In Zeeland heeft dit een eigen naam, namelijk FIKS.

Door Perkpolder lopen enkele (FIKS) fietspaden met de knooppuntenummers 9, 10, 11, 16 en 18. Hieraan zijn twee bestaande fietsroutes gekoppeld, de Hof te Zande route en Rondje Pontje. Er is nog wel de mogelijkheid voor het aanleggen van een FIKS themaroute door het gebied Perkpolder en omgeving.



Fig 27, Fietsknooppuntensysteem, www.routebureauzeeland.nl



Fietsroute Hof te Zande (Figuur 28)

De fietsroute Hof te Zande loopt rondom het plangebied. Deze 35 kilometer lange route gaat door de oudste delen van Zeeuws-Vlaanderen. De fietsroute begint in Kloosterzande en vindt zijn weg door onder andere Hengstdijk en Ossensisse. Deze route is bewegwijzerd aan de hand van de FIKS. Na aanleg van plan Perkpolder zal deze route op enkele plaatsen worden aangepast. Door het aanpassen van de route en het maken van een nieuwe folder kan de route gepromoot worden. Dit kan zowel in de plaatselijke VVV als op verschillende internetsites.

Fig 28, Hof te Zande, www.vvvzeeland.nl

Rondje Pontje (Figuur 29)

Laurens en Ria de Brouwer onderhouden sinds 2005 het toeristisch veerpontje Perkpolder-Hansweert. Het pontje biedt plaats aan 75 personen en 50 fietsen. De overtocht duurt gemiddeld 50 minuten. In 2008 zal de pont varen op zondag, maandag, woensdag en vrijdag, in de vaarperiode van 29 juni t/m 5 september. In Perkpolder sluit de pont aan op fietsknooppuntnummer (FIKS) 9 en in Hansweert op FIKS 88. Aan de hand van deze punten kan er een eigen fietsroute worden gemaakt.

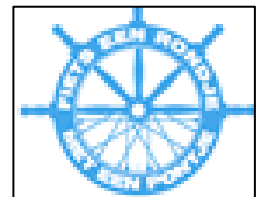


Fig. 29, www.RondjePontje.nl

Wandelroutes

Er bevinden zich momenteel geen wandelroutes door Oost Zeeuws Vlaanderen.



Er zijn mogelijkheden om routes op de landelijke paden te laten aansluiten of nieuwe routes te ontwikkelen. Dit kan onder andere via Officiële Lange-Afstand-Wandelpaden (LAW's). Een LAW is een doorgaande route, van A naar B, van minstens 100 km. De route is wit-rood gemarkeerd (Figuur 30)

Fig. 30 LAW, www.wandelnet.nl

Een andere mogelijkheid zijn de Nationale Streekpaden. Deze paden worden voornamelijk ontwikkeld in regio's die interessant zijn voor wandelaars. Deze variëren in lengte van 80 km (Texelpad) tot 260 km (Drenthepad) en zijn meestal rondgaand. Streekpaden zijn geel-rood gemarkeerd (Figuur 31).



Fig. 31, Streekpad, www.wandelnet.nl



Fig. 32, Themapad, www.wandelnet.nl

Als laatste zijn er de Themapaden. Het Wandelplatform is momenteel bezig met de ontwikkeling van een aantal themapaden. Dit zijn routes die in het teken staan van een specifiek thema. Themapaden zijn, net als de Streekpaden, meestal rondgaand en zijn geel-rood gemarkeerd, met per route een onderscheidend beeldmerk erin verwerkt (Figuur 32).

Perkpolder is geschikt voor alle routes. Binnen dit alternatief is gekozen voor een Thema pad. Omdat Plan Perkpolder als een geheel gezien wordt, kunnen via dit pad alle elementen zoals de buitendijkse natuur, de landbouwgronden, de recreatie, het Hart Perkpolder en het strand bezichtigd worden.

Wanneer een themaroute wordt aangelegd, zal Perkpolder meer onder de aandacht gebracht worden, ook in landelijk opzicht.

Ruiterpaden

In het gebied bevinden zich momenteel geen ruiterpaden. Bij de aanleg van een manage kunnen ruiterpaden een goede combinatie zijn. Vanuit de manege kunnen er (groeps)tochten worden georganiseerd, deze tochten kunnen zowel over het strand (Figuur 33) als door de landbouwgebieden en door de natuur lopen.



Fig.33, Ruiter strand, www.doelbeelden.nl

Kanoroute



Fig. 34, Kanoroute, www.doelbeelden.nl

Perkpolder bezit veel prachtige natuur en landbouwgronden waar het niet alleen mooi is om langs te wandelen en te fietsen. Door het aanleggen van een kanoroute kan de omgeving op een andere manier bekeken worden. De lengte van de route zal ongeveer 10 km bedragen. Door het plaatsen van aanlegsteigers bij horeca en picknickplaatsen is deze route geschikt voor een hele dag recreatie.

Voor het aanleggen van de kanoroute zal de bestaande sloot die het gebied doorkruist worden verbreed en waar nodig worden verdiept (Figuur 34). Aansluitend op deze route zullen richting het zuiden lopend enkele kleine slootjes worden gerealiseerd, die door het woongedeelte zullen stromen.

Bij het aanleggen van de kanoroute kan een samenwerking worden aangegaan tussen de aanwezige horecagelegenheden en de recreatie mogelijkheden bij de boer. Zo kan er worden gedacht aan kanoverhuur, start en finish bij horeca, stops bij verschillende horecagelegenheden, kanoroute in combinatie met andere recreatieve activiteiten.

Strand (Figuur 35)

Het strand, het noordelijkste deel van het plangebied, zal worden opgespoten. Op en rondom het strandje worden diverse (water)sport mogelijkheden aangeboden. Hierbij kan gedacht worden aan onder andere zweefvliegen, surfen, beachvolleybal en –voetbal toernooien.

Ook hierbij is een samenwerking tussen de horeca en ondernemers in de omgeving mogelijk.



Fig. 35, Strand Perkpolder, Bestemmingsplan Perkpolder

Kleinschalige recreatie

Zoals hierboven aangegeven zijn er veel (recreatieve)mogelijkheden te koppelen aan de veranderingen in het gebied. Zo kan er ingespeeld worden op bijvoorbeeld de kanoroute. Hierbij kan gedacht worden aan het verhuur van kano's, aanleggen van rustplaatsen bij de boer of een theetuin. Ook kan de kanoroute worden gekoppeld aan andere vormen van recreatie zoals fietsen en wandelen.

Enkele mogelijkheden voor bijvoorbeeld de agrariërs, in de vorm van een neventak, zijn een boerderijwinkel, wijnbouw, excursies, biologische teelt en aqua-cultuur. In bijlage A. zijn deze en meerdere mogelijkheden terug te vinden.

6. Conclusie

In dit hoofdstuk zal een antwoord gegeven worden op de vraag die in de inleiding is geformuleerd. Deze probleemstelling luidde:

Op welke manier kan het bestaande Plan Perkpolder gewijzigd worden, zodat bewoners en agrariërs uit het plangebied meer bij het plan betrokken worden?

Het bestaande Plan Perkpolder is aangepast en veranderd op een manier waarbij bewoners en agrariërs uit het gebied op een interactieve wijze betrokken waren. Voor dat we de nieuwe plannen ontwikkelden, hebben deze bewoners de kans gehad zich te uiten over het nu bestaande plan (negatief, positief, ideeën etc.). Aan de hand van deze uitkomsten zijn alternatieven opgesteld. Het gewenste alternatief is in dit rapport beschreven.

In dit alternatief blijven de mogelijkheden voor de handhaving van de agrarische bedrijfsvoering bestaan. Het afstaan en inleveren van gronden is beperkt gebleven. De Westelijke Perkpolder is op dusdanige wijze ingericht dat wederom landbouwgrond behouden blijft en dat de golfbaan hierin niet zal voorkomen. Een belangrijk alternatief voor de golfbaan is de kanoroute, die minder ruimte in beslag neemt en duidelijk meer kansen biedt in het gebied.

Het bestaande Plan Perkpolder is nu dusdanig aangepast dat het draagvlak onder een deel van de bevolking is vergroot. Conclusie is dat uitvoering van het plan op deze wijze mogelijk is.

Aanbevolen wordt dit rapport te gebruiken bij een verdere planvorming. Omdat in vorige stadia de wensen en ideeën van de lokale bevolking niet in de plannen verwerkt waren, is dit rapport geschikt voor de toekomstige planvorming van de gemeente Hulst voor het gebied Perkpolder.

Literatuurlijst

Boeken/verslagen

Masterplan Perkpolder, *haalbaarheidsstudie*, juni 2006
 MER, *Gebiedsontwikkelingperkpolder*, projectnr. 193311, 29-11-2007
 Ontwerpbestemmingsplan, *Perkpolder*, projectnr. 7375, 19-12-2007
 Grit, R, *Projectmanagement*, 4^{de} druk, Groningen, 2005

Gesprekken/ interviews

- M. Verbrugge (opdrachtgever)	<i>datum; 25-02-08 t/m 04-07-08</i>
- L. Verbrugge (opdrachtgever)	<i>datum; 25-02-08 t/m 04-07-08</i>
- C. Verbrugge (opdrachtgever)	<i>datum; 25-02-08 t/m 04-07-08</i>
- A. van Steveninck (gemeente Hulst)	<i>datum; 25-02-08 t/m 04-07-08</i>
- J. Schuurman Hess (lid gewestelijk bestuur provincie Zeeland)	<i>datum; 18-04-08</i>
- R. de Nijs (akkerbouwer)	<i>datum; 31-03-08</i>
- L. Groense (akkerbouwer)	<i>datum; 31-03-08</i>
- I. Heiszler (minicamping)	<i>datum; 31-03-08</i>
- F. Nuijpers (ZLTO)	<i>datum; 31-03-08</i>

Internet

- www.perkpolder.nl → gehele site
 algemene informatie, *datum; 11-02-08 t/m 27-06-08*
- www.gemeentehulst.nl → gem. regelgeving/ bestemmingsplannen
 bestemmingsplan en MER, *datum; 11-02-08 t/m 27-06-08*
- www.routebureauzeeland.nl → routes/ fietsroute / wandelroute
 recreatie, fietsroute, wandelroute *datum; 19-05-08 t/m 27-06-08*
- www.rondjepontje.nl → gehele site
 recreatie, fietsroute, *datum; 19-05-08 t/m 27-06-08*
- www.wandelnet.nl → wandelroutes
 recreatie, wandelroute *datum; 19-05-08 t/m 27-06-08*
- <http://geo-info.wszv.nl> → gehele site
 waterlopen, perceelsgrenzen, *datum; 17-03-08 t/m 27-06-08*
- www.comcoast.org → /pdfs/pilots/Perkpolder_EN.pdf
 buitendijkse natuur *datum; 11-02-08 t/m 27-06-08*
- www.zeeland.nl → zeeuws-vlaanderen
 algemene informatie *datum; 19-05-08 t/m 27-06-08*
- www.rijkswaterstaat.nl → /regiooverzicht/organisatie/rwszeeland
datum; 19-05-08 t/m 27-06-08
- www.am.nl → gehele site
 projectontwikkeling, algemene informatie *datum; 19-05-08 t/m 27-06-08*
- www.rabovastgoed.nl → gehele site
 projectontwikkeling, algemene informatie, *datum; 19-05-08 t/m 27-06-08*
- www.staatsbosbeheer.nl → natuurgebieden zeeland
 natuur in Zeeland *datum; 19-05-08 t/m 27-06-08*

Bijlage

Bijlage A. Mogelijkheden

1. Winkel met streekproducten

Het verkopen van eigen producten aan huis.

Www.boerderijwinkels.net

Op deze site is veel informatie te vinden over de verschillende onderdelen van een boerderijwinkel.

In Nederland zijn ongeveer 5400 agrarische bedrijven die producten rechtstreeks aan de consument verkopen, de zogenaamde huisverkoop. Dit varieert van de verkoop van groente of fruit in een stalletje aan de weg, tot complete boerderijwinkels met een breed assortiment aan levensmiddelen en streekproducten.

Vanaf eind jaren 90 staat de boerderijwinkel in toenemende belangstelling, zowel bij agrariërs als bij consumenten. Vaak wordt de winkel gecombineerd met andere activiteiten, zoals rondleidingen op het bedrijf, demonstraties, proeverijen en theeschenkerijen. De boerderijwinkel kan uitgroeien tot een volwaardige economische activiteit. Om succesvol te zijn dient wel aan een aantal randvoorwaarden te worden voldaan, en dient een en ander op een professionele manier te worden aangepakt. Met deze website geven we een aantal praktische tips en suggesties. Daarnaast bevat deze website achtergrondinformatie voor iedereen die een boerderijwinkel wil starten of uitbreiden. Onder andere;

- Wet en Regelgeving;
 - Planologie en bestemmingsplannen;
 - Hygiëne en voedselveiligheid;
 - Etikettering van producten;
 - Verkoop van alcoholhoudende producten.
- Samenwerking en professionalisering;
 - Samenwerken, hoe doe je dat?;
 - Samenwerken in de praktijk;
 - Succesfactoren & knelpunten;
 - Leerpunten;
 - Locatie;
 - Klantprofielen;
 - Winkelinrichting.

www.vriendenvanhetplatteland.nl

Zoek bij plattelandgids op zeeland. Resultaat is veel boerderijwinkels, telers, biologische bedrijven en excursies.

2. Biologische winkel/ kwekerij (eigen producten)

'Biologisch' betekent in wezen: zo natuurlijk mogelijk tot stand gekomen, met zo min mogelijk kunstgrepen. In de biologische landbouw worden daarom geen kunstmest en geen chemisch-synthetische bestrijdingsmiddelen gebruikt. Daarnaast worden dieren onder zo natuurlijk mogelijke omstandigheden gehouden, ook wat hun voeding betreft. Verder worden geen genetisch gemodificeerde organismen toegepast.

Veel biologische landbouwproducten worden verwerkt tot voedingsmiddelen (bijv. bakkerij, zuivelfabriek). Daarbij worden geen kunstmatige hulpstoffen gebruikt.

Doel van de biologische landbouw is het in stand houden van het natuurlijke evenwicht tussen mens, plant en dier. Het gaat daarbij niet alleen om de landbouw maar ook om onze leefomgeving als geheel.

Om een product "biologisch" te mogen noemen, moet de productie aan bepaalde wettelijke regels voldoen. Op de naleving daarvan vindt toezicht plaats. Biologische producten zijn niet alleen herkenbaar aan de aanduiding "biologisch", maar vaak ook aan een keurmerk.

Op de website www.skal.com staat beschreven aan welke eisen producten en bedrijven moeten voldoen om op een biologische manier te werken. Ook staan hier vele links naar organisaties en bedrijven die zich bezig houden met biologisch ondernemen.

www.boerderijcampingoudehaven.nl

Deze site gaat over een bedrijf uit Zeeuws-Vlaanderen (Hengstdijk). Dit regulier akkerbouwbedrijf is sinds 1 april 2003 volledig overgeschakeld naar biologische akkerbouw. Ook hebben ze een boerderijcamping, een klein winkeltje en een Vlaamse paardenfokkerij. (fam. Verbrugge!)

www.zmf.nl/biologischinzeeland

Staan alle bedrijven die biologisch telen en de producten verkopen aan huis. Ook is hier informatie te vinden over het biologisch telen en welke partijen (initiatiefnemers) er bij betrokken zijn.

3. Andere bedrijfstak

De vorige mogelijkheden gingen over eigen producten die de bedrijven momenteel verbouwen. Een andere optie is het starten van een nieuwe bedrijfstak. Zo kan er gedacht worden aan het houden van vee, recreatie en het maken van wijn.

Deze producten kunnen dmv een boerderijwinkel aan huis worden verkocht. Ook zijn er mogelijkheden voor het organiseren van excursies.

Vee

Rund

Mogelijk innovatief idee is het scharrelrund.

De regeling voor scharrelrundvlees bestaat reeds zo'n vijftien jaar, maar is in 1999 nieuw leven ingeblazen. Op verzoek van zoogkoeienhouders en slagers zijn op basis van bestaande regelgeving voorwaarden voor productie en verkoop op papier gezet.

De basis voor scharrelrundvlees is de diervriendelijke zoogkoeienhouderij, waarbij kenmerken van andere scharrelregelingen in de voorwaarden zijn overgenomen. De dieren worden in groepen gehouden, kunnen naar buiten en krijgen verantwoord voer. Veehouders worden minimaal twee keer per jaar gecontroleerd, slagers en andere vleesbedrijven minimaal zes keer per jaar.

Schaapskudde

Jan en Natatsja Klomp laten hun kudde grazen op de dijken en natuurgebieden in de streek. De combinatie van de grote diversiteit aan voedsel resulteert in een bijzondere hoge kwaliteit lamsvlees. Bij interesse kunt u vrijblijvend contact opnemen.

Mosterdweg 2a

Oostburg (gemeente sluis)

Tel: 0117-371991 / 06-50857698

schaapskuddezvl@zeelandnet.nl

Zilt vlees (pré salé)

In combinatie met schaapskudde.

Combinatie/ dierverzorging

Ook kan er worden gedacht aan de combinatie van dieren of het opzetten van een kinderboerderij.

Wijn

Het maken van wijn is in Nederland sterk in opkomst. En lijkt een grote hype te gaan worden. Het klimaat dat in Perkpolder heerst, is uitstekend om druiven te verbouwen (mits de nodige middelen aangekocht worden) een uitgelezen kans om er iets mee te doen.

Er zijn momenteel zo'n 182 wijngaarden in Nederland, zowel hobby als professioneel (± 130 commercieel) van opzet. Op dit moment (2007) hebben we een wijnbouwareaal van ongeveer 175 hectare (432,5 acres) met een opbrengst van zo'n 1.070.000 flessen wijn. In 2010 zal er 200 hectare zijn aangeplant en zullen er naar verwachting 145 professionele (commercieel) wijngaarden met meer dan 1 hectare aanplant zijn.

Wat is de gemiddelde opbrengst per hectare in Nederland:

Op dit moment (2007) is het wijnbouw areaal ongeveer 175 hectare (432,5 acres). Als we uitgaan van 3600 planten per hectare, 8 scheuten per stok en twee trossen per scheut, geeft

een wijnstok 2,5 tot 3 kg druiven. De maximale opbrengst van een hectare druif is dan ongeveer 5.000 liter, wat neer komt op ongeveer 6700 flessen wijn per hectare. In totaal worden er dus zo'n 1.070.000 flessen wijn in Nederland gemaakt. (www.dewijnhoek.nl)

Op de website www.wijnbouw.nl is veel informatie te vinden over het hoe en wat van de teelt tot aan de verkoop.

Momenteel zijn er 8 wijngaarden in Zeeland te vinden. Deze bedrijven zijn te vinden op de site.

Theetuin of theeschenkerij

Nederland kent steeds meer theetuinen: groene oases vol bloemen en planten waar de bewoners een kleinschalig terras zijn begonnen. In Zeeland zijn deze er nog maar weinig. Met de groeiende groep toeristen die er in Perkpolder worden verwacht zijn meerdere horeca gelegenheden op zijn plaats. Een theetuin of theeschenkerij zijn mogelijkheden die perfect in het landschap passen.

Recreatie

Buiten de verkoop en/of verhuur van producten aan huis kan er ook worden gekeken naar mogelijkheden in relatie tot recreatie. Hierin zijn veel verschillende mogelijkheden. Je kan het zo groot, gek en exclusief maken als je zelf wil. Enkele mogelijkheden zijn;

Boerengolf;

BBQ;

Speeltuin kinderen; (karakteristieke elementen van de omgeving)

Kinderboerderij; (streekeigen dieren)

Boerenpicknick;

Oud Hollandse spelen o.a melkbussenrace, aardappelcross, Big-bag zaklopen, strobalenrace, een boerderijdier maken van bamboestokken, overall-hangen, touwtrekken, hooivorkdarten, kaasdragen, A-loop etc.

Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen bedrijfsuitjes (grotere groepen) of mogelijkheden voor particulieren.

Op de site www.boerderijuitje.nl zijn enkele van deze spellen te vinden en staan de kosten vermeld. Ook staan op de deze site diverse bedrijven die recreatie als neventak hebben. Hier kan verdere informatie worden gehaald.

Kanoën

Een optie is om een kano route aan te leggen binnen de natuur die aangelegd zal worden volgens het plan. Vanwege het water wat hier binnendijk, is dit een optie. Vanuit het initiatief kunnen routes aangelegd worden. Aan de hand van verschillende arrangementen in samenwerking met de aanwezige horecagelegenheden, hotels en activiteiten kan dit aangeboden worden.

4. Manage (stallen en eigenen paarden/pony's) zeeuws paard

5. Verhuur (fiets, step, nordic walking)

Bij het verhuur van producten zoals fietsen en steps en van diensten zoals wandel- en fietsroutes moet er rekening worden gehouden met het bungalowpark. Het is van belang dat het park niet zelfvoorzienend wordt maar dat er aan de agrariërs een kans wordt geboden om mee te werken. Zo kan er dus gedacht worden aan het verhuur van producten en diensten.

6. Excursies

Excursie op je eigen bedrijf! Dit kan met landelijke dagen en op eigen gelegenheid, eventueel gericht op kinderen. Landelijke dagen zorgen voor naamsbekendheid en klandizie vanuit heel Nederland.

Landelijke dagen;

Nederlandse vestingdagen.

Worden onder andere gehouden in Hulst (Augustus) Verkoop van streekproducten is een van de mogelijkheden die de gemeente Hulst te bieden heeft. Verkoop van eigen producten en naamsbekendheid.

Landelijke Open Dagen bij de Biologische Boer en Tuinder

Een jaarlijks terugkerend evenement (juni) waarbij meer dan 200 biologische boerenbedrijven door het hele land de deuren openen. Iedereen is welkom om te proeven, kijken en - voor de kinderen - spelen. Groots opgezette organisatie, veel publiciteit.

Week van de smaak

Van 22 tot 28 september vindt de tweede Nederlandse Week van de Smaak plaats. In heel Nederland zullen honderden evenementen plaatsvinden rond échte smaak. Seizoen, streek, traditie en biologisch staan hierbij centraal. De Week van de Smaak is een gezamenlijk initiatief van Biologica, Streekeigen Producten Nederland, Slow Food, Pierre Wind, Euro-Toques en Kunsthal Rotterdam. Projectleiding ligt bij Biologica. Het initiatief wordt o.a. mogelijk gemaakt door het ministerie van LNV, het VSBfonds, De Volkskrant en Koninklijk Horeca Nederland. www.weekvandesmaak.nl

7. Combinatie

Uiteraard is er ook de mogelijkheid om verschillende onderdelen met elkaar te combineren. Zo kan er op het bedrijf een boerderijwinkel zijn maar ook een fietsverhuur of excursie mogelijkheden. Enkele voorbeelden van gecombineerde bedrijven in Zeeuws-Vlaanderen zijn te vinden op www.degroenecirkel.nl

8. Informatie centrum Perkpolder

Kijken of er in de monumentale boerderijen ruimte is voor een info-centrum.

Denk aan een expositie over toen en nu. Zorg voor folders van de bedrijven, winkels uit de omgeving. Verhuur of verkoop van fiets- en wandelkaarten en –routes. Rondleidingen door het gebied met een gids.

In de monumentale boerderijen kan ook een museum of art-galerie gevestigd worden.

9. Aqua cultuur (visteelt, maar ook zilte landbouw.)

Subsidies hiervoor zijn beschikbaar ([www. Lnv.nl](http://www.Lnv.nl))

Aquacultuur is het proces waarbij vissen, schaaldieren en schelpdieren kunstmatig in vijvers en bassins worden gehouden om deze vervolgens te kunnen verhandelen. Ook bepaalde planten worden wel in het water gekweekt en daarmee tot de aquacultuur gerekend. Er worden zowel vissen gekweekt voor de voedselvoorziening als voor de handel in siervis.

Voor wat betreft de voedselvoorziening zijn er verschillende methodes. Onder intensieve kweek worden (veelal afgesloten) systemen verstaan waar veel wordt bijgevoerd, terwijl bij extensieve kweekmethoden weinig wordt bijgevoerd. Er worden daarbij kooien gebruikt die in het water hangen.

Beleid t.a.v visteelt: Document, Viskweek in Nederland, *een aanzet voor een nationale agenda ten behoeve van verdere duurzame ontwikkeling van de viskweek.*

<http://www.aquacultuur.nl/default.asp?ZNT=S0T2O-1P48>

Zilte landbouw: ZILT VERWEVEN, kansen voor een gezamenlijke ontwikkeling van zoute landbouw en natuur.

www.innovatienetwerk.org/sitemanager/downloadattachment.php?id=1bTabOGkavoC8zjCqGd3XT

10. Landgoed

Alle informatie over nieuwe landgoederen in Zeeland op een rij.

Minimale oppervlakte

Een landgoed moet een minimaal oppervlak hebben van 5 hectare oppervlak.

Bebouwingsmogelijkheden

Op het landgoed kunnen 3 wooneenheden in een woongebouw van allure ontwikkeld worden. Dit woongebouw dient van een hoge architectonische kwaliteit te zijn en mag een maximale omvang hebben van 4500m³. Er kunnen ook meerdere woongebouwen ontwikkeld worden, waarbinnen zich weer wooneenheden bevinden. Indien er voor deze optie wordt gekozen blijft de maximale omvang van de gebouwen 4500m³. Voor elk extra gebouw dat er op het nieuwe landgoed gerealiseerd wordt dient er een hectare extra groen te worden gerealiseerd.

Mogelijkheden natuurontwikkeling & opstelling landgoed

Ter compensatie van de nieuwe gebouwen is een groene inrichting van het terrein noodzakelijk. Als uitgangspunt voor de toegankelijkheid geldt dat er maximaal 1 hectare als privé terrein mag worden onttrokken. De rest van het nieuwe landgoed dient openbaar toegankelijk te zijn.

Locatie

Per regio zijn omgevingskwaliteiten en te volgen strategieën benoemd die richtinggevend zijn voor de locatiekeuze van nieuwe landgoederen.

Specialisten voor deze provincie

www.landgoederen.net

Landgoederen in Zeeland

Het Streekplan van 1997 maakt de realisatie van nieuwe landgoederen mogelijk. Het is gebleken dat weinig mensen bekend zijn met de regeling. Daarom heeft de Provincie Zeeland een leidraad opgesteld. Het is de bedoeling dat deze leidraad ervoor zorgt dat er nieuwe landgoederen ontstaan.

Locaties

Een goede locatie voor het ontwikkelen van een landgoed is heel belangrijk. De locatie dient dan ook te vallen binnen de zoekgebieden die worden vermeld in het Streekplan Zeeland. Hieronder valt bijvoorbeeld de binnenduinrand van Walcheren of Schouwen en de kust van West Zeeuwsch-Vlaanderen. Expliciet als geschikt worden de volgende gebieden genoemd: Schuddebeurs op Schouwen-Duiveland, het gebied rond Hulst, de dekzandgebieden en de opwas rond Heinkenszand.

Verschillende partijen

Bij de realisatie van een landgoed gaat het om een nieuwe vorm van projectontwikkeling. Bij het ontwikkelen van een nieuw landgoed zijn verschillende partijen betrokken, zoals de initiatiefnemer, de landschapsarchitect, de makelaar en de overheid. In principe hoeft de initiatiefnemer nog geen eigenaar te zijn of wil de grondbezitter een deel verkopen na de realisatie van het landgoed.

De mogelijkheden op het gebied van agrarisch onroerend moeten goed worden afgestemd met planologische mogelijkheden.

De landschapsarchitect dient het plan van de initiatiefnemer onder de loop te nemen. Als de architect de haalbaarheid van het project positief inschat kan er een opdracht worden gegeven. Bij het ontwerpen van het plan moet de landschapsarchitect er rekening mee houden dat het plan moet worden goedgekeurd door de gemeente en provincie. Bijna geen enkele gemeente heeft een beleid omtrent de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Het ligt dus voor de hand, om voor het totale gebied van het nieuwe landgoed, een wijziging van de bestemming aan te vragen.

Subsidie

Voor bosaanleg bestaan in Nederland vergoedings- en subsidieregelingen, die ook kunnen worden aangewend voor het ontwikkelen van nieuwe landgoederen. Wil men in aanmerking komen voor een subsidie dan moet men een natuurlijk persoon zijn die alleen, of in samenwerking met anderen, een terrein beheert met als doel hierop natuur, bos of landschap in stand te houden of te ontwikkelen.

Bron: zeeland.nl

11. Zweefvliegen

Op het moment is in de provincie Zeeland een zweefvliegveld aanwezig. Zweefland genaamd. Op het vliegveld van midden Zeeland bevindt zich de accommodatie van Zweefland. Samen met vliegclub Haamstede opereren en vliegen zij het gehele jaar door.

Volgens de site moet het een drukbezochte activiteit zijn, want er wordt aangegeven dat het altijd druk is en dat er weinig tijd beschikbaar is.

12. Particulier natuurbeheer

De overheid wil het beheer van natuur door particulieren en agrariërs stimuleren. Grote delen van de geplande Ecologische Hoofdstructuur (EHS) zijn nu nog in gebruik als landbouwgrond en in bezit van particulieren. LNV ziet graag dat deze gronden in handen van particulieren blijven, maar wel 'natuur' als belangrijkste functie krijgen. Het Programma Beheer biedt mogelijkheden voor particuliere natuur. Binnen de daarvoor begrensde gebieden kunnen particulieren natuur realiseren.

Het natuurbeheer in Nederland wordt uitgevoerd door terreinbeherende organisaties en particulieren. De overheid wil het beheer van natuur door particulieren zoals landgoedeigenaren en agrariërs stimuleren. Daarvoor is het nodig dat (agrarische) grond wordt omgezet in natuur.

Financiële ondersteuning voor particulier natuurbeheer vindt plaats via de Subsidieregeling Natuurbeheer 2000 (SN) van het Programma Beheer. Er is een vergoeding voor de waardedaling van de grond wanneer de bestemming wordt omgezet in natuur. Er zijn subsidies voor de inrichting van de nieuwe natuur en daarna voor het uitvoeren van het beheer.

Het particulier beheren van natuur kan interessant zijn omdat de beheerder een vergoeding kan krijgen voor het beheer van natuurgebieden. Beheerders die landbouwgrond hebben omgezet in natuur en hiervoor subsidie hebben ontvangen, hoeven hier geen inkomstenbelasting over te betalen. Ook kan de eigenaar compensatie krijgen voor de waardedaling van grond. Op deze manier is het bijvoorbeeld voor agrariërs mogelijk grond in eigen bezit te houden en natuurbeheer in te passen in het (agrarische) bedrijf. Er vinden regelmatig voorlichtingdagen plaats.

Bijlage B. Uitslag interactief traject

1. Jachthaven	
Namen;	
Bestemmingsplan <ul style="list-style-type: none"> • Aanlag van 350 ligplaatsen met mogelijke uitbreiding naar 500 ligplaatsen. • Diverse havengebonden faciliteiten en voorzieningen, zoals havenkantoor, winterstalling en reparatievoorzieningen. • Vestiging van een kleine havenwinkel en een café-restaurantvoorziening. • De 3 bestaande woningen op het havenplateau zullen verwijderd worden. • Bestaand windpark (8 windturbines) zal na afloop van de vergunning (30-10-08) afgebroken / verwijderd worden. 	
Pluspunten Invulling aanleg veerplein Verwaarlozing wordt tegen gegaan Werkgelegenheid Winterstalling, bergen van schepen (in bestaande schuren) Assistentie bij te water laten, er is continu toezicht nodig. (haven, plaat) Economische impuls voor gebied	
Minpunten 3 woningen afbreken Windmolens gaan weg Betaalbare ligplaatsen?? Voor mensen in de omg. en op lange termijn? Gevaarlijke stroming Bestaande bewoners laten profiteren dit gebeurt nu niet	
Alternatief Compensatie windmolenpark (particulier) (kamperwind in kamperland) Alternatief plan Schuurman-Hess Inspelen op jacht onderhoud en stalling	

2. Hart Perkpolder, Woongebied	
Namen;	
Bestemmingsplan <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 250 woningen voor permanente bewoning. • Hotel met 70 á 80 kamers inclusief een restaurant, wellnessfaciliteiten (zoals sauna, zwembad, fitness en conferentiemogelijkheden. • Clubhuis van de golfbaan. 	
Pluspunten Ontwikkeling gebied Werkgelegenheid Aanvullende faciliteiten in omgeving zoals terras	
Minpunten Welness verzadigde markt? Hoogte hotel, passend in landschap (landschappelijke inpassing horizon vervuiling) Weinig nieuwe kansen voor landbouw Ten koste van hotels in Kloosterzande Meer verkeer op de binnenwegen wat frustratie kan geven Andere mentaliteit in streek (rijkelui)	
Alternatief	

3. Buitendijkse natuur	
Namen;	
Bestemmingsplan <ul style="list-style-type: none"> Aanleg van circa 75 ha buitendijkse natuur in de Oostelijke Perkpolder, de Noordhofpolder en het noordelijk deel van de Noorddijkpolder. 	
Pluspunten	
Minpunten Ontpoldering Duur door dijkverlegging (te hoge kosten voor weinig ha) Maatschappelijk niet verantwoord Veiligheid vermindert (gat in de zeedijk zal stroming verleggen, dicht op dijk, nieuwe dijk moet deltahoogte krijgen en volgens plannen worden die lager)	
Alternatief Plan aan de oostkant van de rijksweg Niet ontpolderen. Geen dijk weg maar een doorlaat Denk aan veiligheid van Kloosterzande en Walsoorden Natuurcompensatie op andere plaatsen bv in de schelde	

4. Half open landschap
Namen;
Bestemmingsplan <ul style="list-style-type: none"> • Toepassing van het "rood-voor-groen principe"
Pluspunten Mogelijkheid om geld te verdienen aan huizen Terug brengen van originele natuur, passend bij de streek
Minpunten Voor landbouw niet zo interessant Bedreiging voor renderende landbouw (bestemmingsplan met wijzigingsbeleid) Wijzigingsbevoegdheid brengt onzekerheid Hoge kosten Onduidelijke beschrijving in bestemmingsplan en MER Grootste deel is domeingrond plus voor pachters valt weinig te ontwikkelen Waarom wijzigingsbevoegdheid? Is dit nodig voor golfbaan??
Alternatief Landbouw bestemming behouden Duidelijkheid scheppen, wat mag er wel en wat niet, half open landschap gaat niet samen met boerenbedrijven. Woningen niet slingerend door landschap maar bouwen in Kloosterzande

5. Westelijke perkpolder
Namen;
Bestemmingsplan <ul style="list-style-type: none"> • Aanlag van circa 18 à 20 ha binnendijkse (zilte) natuur. • Voor boerderij Perkstraat, leegstaande en cultuurhistorisch waardevolle boerderij, wordt gezocht naar een maatschappelijke functie. • De halverwege de Perkstraat gelegen woning zal worden aangekocht en gesloopt. • 200 woningen gericht op deeltijdwonen.
Pluspunten
Minpunten Zilte natuur (gevaar op lange termijn) (veel kosten maar weinig rendement) Perkpolder is sterk door het zoete water laat dit zo! Alles voor de toerist is weg (geen strand, niet op de platen komen, fietspad verwijderd) → geen kansen meer voor de ondernemers Deeltijdwoningen Boerderij is niet cultuurhistorisch Waar blijft regenwater met vloed, bij natuurlijke lozing is er binnen een paar uur een probleem (ook voor bestaande woningen) Volgens AM weinig winstmarge moeten de bewoners daar voor bloeden? Pilot kan mislukken → wat dan??
Alternatief Landbouw Alles verplaatsen naar Oostelijke Perkpolder en Walsoorden Als er woningen moeten komen dan aansluitend aan veerplein Geen zout water binnen laten 200 deeltijdwoningen is een grote verstoring van het landschap Geen deeltijdwoningen maar bungalows (meer op toeristen richten)

6. Golfbaan
Namen;
Bestemmingsplan <ul style="list-style-type: none"> • In de westelijke perkpolder wordt een deel van de golfbaan (9 holes) aangelegd; het andere circuit van 9-holes zal worden gesitueerd in het halfopen landschap. • Aanlag van clubhuis van de golfbaan in hart Perkpolder.
Pluspunten Kan mensen naar gebied halen
Minpunten Er zijn al veel golfbanen in de buurt Gebied wordt niet gerespecteerd Rust gaat verloren Zoetwater landbouw wordt opgeofferd Golfbaan kan niet in westelijke perkpolder ivm zilte natuur en 300 m van bebouwing blijven
Alternatief Polo (paarden) Kleinschalige recreatie Zoet water gebruiken Gewassen laten zien, bloemen, excursies, mee helpen Sterrenwacht Rust gebied Mensen laten genieten van de rust en natuur die het gebied nu al bezit Wandelpaden ruiterspaden

Bijlage C. Voorstellen

Voorstel 1

Op kaart 1 is te zien dat in dit voorstel de jachthaven behouden zal blijven zoals in het bestemmingsplan is beschreven. Ook het Hart perkpolder zal in dit voorstel niet afwijken van het bestemmingsplan. Omdat het hotel de hoogte in gaat biedt dit mogelijkheden. Zo kan er op het dak of de bovenste verdieping van het hotel ruimte gemaakt worden voor een terras waar zowel binnen als buiten van het uitzicht genoten kan worden. Het restaurant in het hotel kan (streek)producten inkopen bij de lokale ondernemers.

Ten oosten van het Hart Perkpolder zou volgens het voorontwerp bestemmingsplan, Plan Perkpolder, een areaal van 75 ha. aan buitendijkse natuur gerealiseerd worden. De minimale eis die voor het project nodig is om aan een pilot te voldoen is 40 ha. Vandaar dat ook in dit voorstel het aantal ha. wordt teruggedrongen tot 40 ha.

De overige 35 ha. dat eerst bestemd was voor de ontpoldering, zal worden ingericht als manage met poloterrein.

Het gedeelte dat in het bestemmingsplan beschreven wordt als half open landschap zal in dit voorstel de agrarische functie behouden.

In de westelijke Perkpolder is ruimte gecreëerd voor deeltijdwoningen die omringd worden door een bosrijke omgeving welke tevens een scheiding vormt met het hart van Perkpolder. Daarnaast is er gekozen om biologische teelt in het gebied toe te passen. De producten hiervan zullen onder andere worden verkocht aan het hotel.

De bestaande boerderij camping in het gebied krijgt de mogelijkheid om uit te breiden. Door het gehele gebied worden wandel- en fietsroutes aangelegd.

Voorstel 2

Het behoud van de jachthaven is binnen dit voorstel wederom meegenomen. De toeristische stroom landinwaarts van de jachteigenaren kan voordelen bieden aan het gebied Perkpolder. De situatie van Hart Perkpolder, waar volgens het voorontwerp bestemmingsplan, Plan Perkpolder, 250 wooneenheden worden gerealiseerd, zal worden vergroot. In de vorm van meer hoogbouw, maximaal 3 verdiepingen en goedkopere, kleinere woningen zal het totaal aan wooneenheden moeten uitkomen op 400. De reden voor deze aanpak is het verdwijnen van wooneenheden die gesitueerd zijn in de Westelijke Perkpolder. Het hotel wat beoogd is op 70 a 80 kamers zal blijven, maar op een zeer exclusieve wijze worden ingedeeld. Toeristen vanuit de jachthaven zullen vooral de doelgroep vormen.

Aan de oostzijde van Perkpolder wordt in het bestemmingsplan 75 ha ontpolderd. In dit voorstel worden deze ha. verkleind naar 40 ha. Hierbij zal de dijk verlegd worden naar de noordzijde van het gebied. Op de overgebleven ha zal ruimte worden gemaakt voor de aanleg van een golfterrein, waarbij ongeveer 5 a 10 ha. van de zuidelijkere gronden betrokken zal worden. Het golfterrein zal een zeer natuurlijk karakter krijgen. Veel beplanting en waterpartijen zullen er voorkomen. Naast het golfen zal een wandel/fietsroute worden aangelegd aan de randen van het terrein. Om het golfterrein volledig te onderscheiden van andere golfbanen, zullen er kleine blokhutten worden geplaatst die volledig groen zijn ingepast. Deze eenheden zullen verhuurd moeten worden aan de bezoekers van het golfterrein.

Het Half Open Landschap zal gehandhaafd blijven volgens het voorontwerp bestemmingsplan, Plan Perkpolder. De mogelijkheden op het gebied van landbouw zullen hierdoor niet worden beperkt, maar bijvoorbeeld het aanplanten van groen aan de akkerranden zal gestimuleerd worden. Doordat het landschap half open wordt neergezet, zullen aparte en mooie uitzichten ontstaan. Dit biedt een mogelijkheid om rustplaatsen aan te bieden voor rondtrekkende, wandelende of fietsende toeristen.

De Westelijke Perkpolder zal een themapolder gaan krijgen, namelijk “paarden”. Het is dus de bedoeling dat dit gebied als uitloopgebied gaat dienen voor de paardensport. Ruiterspaden en een poloveld zullen hier worden gerealiseerd. Een manege waar tevens stalruimte wordt aangeboden zal in dit gebied worden ingepast. De overgebleven agrarische activiteiten in het gebied blijven behouden.

Voorstel 3

Voorstel drie richt zich voornamelijk op het aspect water. Hierbij wordt de jachthaven uitgebreid van 350 ligplaatsen naar 500 ligplaatsen. Door de westelijke Perkpolder en het half open landschap wordt een kanoroute aangelegd. Hierbij kan een samenwerking worden aangegaan tussen de aanwezige horecagelegenheden en de recreatie mogelijkheden bij de boer. Zo kan er worden gedacht aan kanoverhuur, start en finish bij horeca, stops bij verschillende horecagelegenheden, kanoroute in combinatie met andere recreatieve activiteiten.

In de westelijke Perkpolder wordt een strand aangelegd. Op en rondom het strandje worden diverse (water)sport mogelijkheden aangeboden. Hierbij kan gedacht worden aan onder andere zweefvliegen, surfen, beachvolleybal en –voetbal toernooien.

Ook hierbij is een samenwerking tussen de horeca en ondernemers in de omgeving mogelijk. In het bestemmingsplan staat beschreven dat er binnendijkse (zilte) natuur wordt aangelegd. In dit voorstel zal deze natuur vervallen. Wel wordt er ruimte gemaakt voor de 200 deeltijdwoningen en is er een mogelijkheid voor de camping om uit te breiden. De deeltijdwoningen krijgen een ‘natuurlijk’ uiterlijk zodat deze in het landschap passen. Het gebied dat staat vermeldt als half open landschap zal de agrarische functie, zoals die momenteel is, behouden.

Hart Perkpolder zal in dit voorstel niet afwijken van het bestemmingsplan.

Aan de oostzijde van Perkpolder wordt in het bestemmingsplan 75ha ontpolderd. Ook in dit voorstel worden deze ha verkleind naar 40 ha. Hierbij zal de dijk verlegd worden naar de noordzijde van het gebied. Op de overgebleven ha zal ruimte worden gemaakt voor de aanleg van een visvijver. Dit kan zowel zout als zoet water bevatten.

Een mogelijkheid die in dit voorstel voldoende inpassing zal vinden is aquacultuur.

Aquacultuur is het proces waarbij vissen, schaaldieren en schelpdieren kunstmatig in vijvers en bassins gehouden worden om deze vervolgens te kunnen verhandelen. Ook bepaalde planten worden wel in het water gekweekt en daarmee tot aquacultuur gerekend. Er worden zowel vissen gekweekt voor de voedselvoorziening als voor de handel in siervis.

(www.aquacultuur.nl) Subsidies hiervoor zijn beschikbaar (www.lnv.nl)

Voorstel 4

In dit voorstel wordt aan alle agrariërs in het gebied de mogelijkheid geboden om een neventak aan het bedrijf te koppelen. Gedacht wordt aan een boerderijwinkel, verkoop van streekproducten, biologische winkel en/of kwekerij, wijngaard, etc.

Bewoners binnen het nu bestemde gebied als Half Open Landschap krijgen de mogelijkheid zich te onderscheiden door middel van een boerderijcamping, het aanbieden van groepsaccommodaties etc.. Het gebied zal vooral een agrarische bestemming behouden. Door het hele gebied zullen verschillende fiets- en wandelroutes die aansluiten bij het landelijke stelsel worden aangelegd.

Door de westelijke Perkpolder en het half open landschap wordt een kanoroute aangelegd. Hierbij zullen de aanwezige horecagelegenheden en aanbieders van activiteiten, moeten samenwerken. Zo kan er worden gedacht aan kanoverhuur, start en finish bij horeca, stops bij verschillende horecagelegenheden, kanoroute in combinatie met andere recreatieve activiteiten.

In de westelijke Perkpolder wordt een strand aangelegd. Op en rondom het strandje worden diverse (water)sport mogelijkheden aangeboden. Hierbij kan gedacht worden aan onder andere zweefvliegen, surfen, beachvolleybal en –voetbal toernooien.

Ook hierbij is samenwerking tussen de horeca en de ondernemers in de omgeving van de westelijke Perkpolder gewenst. Hierdoor zal de bestaande boerderijcamping de mogelijkheid krijgen om uit te breiden. Daarnaast zullen er 100 deeltijdwoningen worden gebouwd en er zal ruimte worden gemaakt voor een tennisbaan.

De jachthaven zal behouden blijven zoals in het bestemmingsplan is beschreven. Ook het Hart Perkpolder zal in dit voorstel niet afwijken van het bestemmingsplan. Omdat het hotel de hoogte in gaat biedt dit ook mogelijkheden voor de recreatie. Zo kan er op het dak of de bovenste verdieping van het hotel ruimte gemaakt worden voor een terras waar zowel binnen als buiten van het uitzicht genoten kan worden. Het restaurant in het hotel kan (streek)producten inkopen bij de lokale ondernemers. Ook de wellnessfaciliteiten bieden mogelijkheden voor de toeristen.

Aan de oostzijde van Perkpolder wordt in het bestemmingsplan 75ha ontpolderd. Ook in dit voorstel worden deze ha verkleind naar 40 ha. Hierbij zal de dijk verlegd worden naar de noordzijde van het gebied. Op de overgebleven ha zal ruimte worden gemaakt voor de aanleg van een manage en poloterrein aangelegd. De manage biedt niet alleen ruimte aan de paarden voor de polosport maar ook aan toeristen die hun paard tijdens de vakantie willen stallen en kunnen er paarden en pony's worden gebruikt voor dagtochten in de omgeving en over het strand.

Voorstel 5

Middels dit voorstel zal de jachthaven wederom behouden blijven. Wel zal het aantal aanlegplaatsen worden teruggedrongen naar 200. De reden hiervoor is het verdwijnen van het hotel in het Hart van Perkpolder. De diverse havengebonden faciliteiten en voorzieningen, zoals het havenkantoor, winterstalling en reparatievoorzieningen, zullen blijven. De bebouwing in Hart Perkpolder zal vooral bestaan uit laagbouw (tot 10 meter) met een groene uitstraling. (groene daken) De omgeving van het Hart zal worden aangeplant met groenpartijen die het gebied als het ware afschermen van de lager liggende omgeving. Wederom zal binnen dit voorstel het aantal ha. aan ontpoldering worden teruggedrongen tot 40 ha. Dit omdat er ruimte behouden moet worden voor “Rood”. Omdat verschillende wooneenheden zijn ingeleverd vanuit het Hart, zullen er wooneenheden met hetzelfde karakter worden gerealiseerd ten noorden van Walsoorden, welke op een hoger peil komen te staan doordat de nieuwe zeedijk wat uitgebreid zal worden richting het zuiden.

Binnen dit voorstel zal de golfbaan in hetzelfde gebied gesitueerd blijven. Het idee zoals het er nu ligt, met een natuurlijk karakter, past binnen het landschap. Maar de manier waarop dit gerealiseerd moet worden is nog onduidelijk. Landbouwgronden kunnen niet zomaar omgetoerd worden tot een vlakke grasbaan.

Bed and Breakfast activiteiten moeten worden gestimuleerd over het gehele gebied. Het verdwijnen van het hotel biedt hiervoor de uitgelezen mogelijkheid.

De Westelijke Perkpolder zal worden ingericht met een aantal grote villa's aan de rand van de polder. Deze zullen beschikbaar gesteld moeten worden voor groepsverhuur. De aanleg van recreatieve voorzieningen in de vorm van een zwemplas en speelvelden moeten zorgen voor de aantrekkelijkheid.

Bijlage D. Kaarten