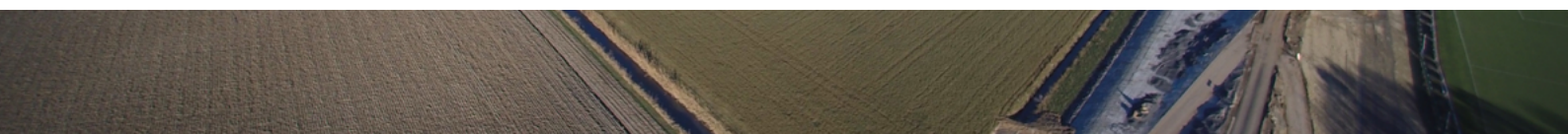




GEBIEDSVISIE LEENHEERENPOLDER

Uitwerking in het kader van de gebiedsagenda Hoekse Waard West/Spuimonding

Korendijk, 6 juni 2017



INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	4
Inleiding	5
Doelstelling	5
Planproces	5
1. Analyse	7
1.1 Ontstaansgeschiedenis	7
1.2 Voorgeschiedenis planvorming	8
“Natura 2000 proof”	8
Landschapstafel Haringvliet	8
1.3 Beschrijving plangebied	9
2. Randvoorwaarden en uitgangspunten voor ontwikkeling	10
Gemeente Korendijk en SOHW	10
Dorpsvereniging de Coorndijk	12
Natuurorganisaties	12
Waterschap Hollandse Delta	12
Rijkswaterstaat	13
Overige inbreng vanuit de stakeholders	14
Provincie Zuid-Holland	14
3. Gebiedsvisie	15
3.1 Beschrijving van de gebiedsvisie	15
3.2 De Voorkeursvariant uitgewerkt	17
4. Analyse	18
4.1 Bijdrage aan ecologische ambities	18
4.2 Bijdrage aan economische ambities	19
4.3 Financiële haalbaarheid	20
4.4 De verkeerskundige effecten	21
4.5 De ruimtelijke kwaliteit	24
4.6 Het draagvlak	24
5. Het vervolgtraject	25
Bijlage 1	26
1. Variant Natura 2000	26
Beschrijving	26
2. Variant Leven in de Brouwerij	28
3. Variant Verblijfsrecreatie met zorg	30
4. Variant Leven in de Brouwerij+	32

VOORWOORD

De gebiedsagenda HWW-Spuimonding bevat een zestal waardenketens die moeten zorgen voor een economische impuls in de Hoeksche Waard. Een waardenketen is bijvoorbeeld dat de supermarkt in het dorp kan voorbestaan omdat er veel klandizie voortkomt uit het eco-resort dat gebouwd is aan de rand van de nieuwe, toegankelijke natuur. In Goudswaard kan de Leenheerenpolder die belangrijke waarden creëren: De eeuwenoude landbouwpolder Korendijk krijgt langs het Spui een gouden rand door middel van een vitaliteitsimpuls, die voortkomt uit een uniek samenspel van herstel van hoogwaardige getijdennatuur, recreatieve voorzieningen en de realisatie van woningen en een eco-resort.

Op 17 mei 2016 tekenden vier partijen de intentieovereenkomst over de gebiedsagenda HWW Spuimonding, nadat deze in februari j.l. met enthousiasme was vastgesteld in de raad van Korendijk. Intussen loopt er een uitvoeringsprogramma met bijvoorbeeld de planuitwerking Hitsertse kade. Op Tiengemeten, het Piershilse Gat en de Korendijkse Slikken worden concrete projecten voorbereid. De provincie is bijna gereed met de herinrichting van de Leenheerengorzenpolder en zowel de Zeeland als de Waterbus varen dit jaar opnieuw. De bal rolt !

Het projectteam SOHW kreeg de opdracht met het uitvoeringsprogramma aan de slag te gaan, en in de Leenheerenpolder de koe bij de horens te pakken. Vanaf augustus 2016 vond er samen met diverse stakeholders een integrale uitwerking plaats, om tot een gedragen aanpak te komen. Dit ontwikkelplan is daarvan het resultaat en wordt nu aan de raad van Korendijk voorgelegd. Namens de vier partijen bevelen we hen van harte aan hier een ferm besluit over te nemen.

Voorzitter stuurgroep Korendijk,

namens vier samenwerkende partijen, Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard, gemeente Korendijk, Havenbedrijf Rotterdam en Wereld Natuur Fonds.

INLEIDING

Het westelijke deel van de Hoeksche Waard kenmerkt zich door een eeuwenoud binnendijs gelegen cultuurlandschap, omgeven door de uitgestrekte oevers van het Haringvliet en de Spuimonding. Het verbinden van deze twee werelden wordt als belangrijke opgave gezien. Het mooie landschap en de hoge ecologische potentie bieden een beleving van rust en stilte, wat recreatief en economisch beter benut kan worden. Daarvoor moet er worden geïnvesteerd in natuur en landschap; dit betaalt zich uit in nieuwe banen, in het behoud van voorzieningen en leefbaarheid.

Om samen met inwoners, grondeigenaren en overheden de kansen te benutten is door een viertal partijen, Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard (SOHW), gemeente Korendijk, Havenbedrijf Rotterdam en Wereld Natuur Fonds gezamenlijk in 2016 de Gebiedsagenda Hoeksche Waard West vastgesteld, als uitwerking van de Hoekse-waardenmakerij. Een onderdeel van deze gebiedsagenda is de gebiedsontwikkeling in Goudswaard, de ontwikkeling van de Leenheerenpolder. Deze gebiedsvisie laat zien hoe de Leenheerenpolder zich kan ontwikkelen tot een recreatief en landschappelijk aantrekkelijke plek met voldoende ecologische potentie en met een positief effect op de economische vitaliteit van de Hoeksche Waard en van Goudswaard in het bijzonder. Het voorliggende rapport is de uitkomst van het ontwikkelproces dat vanaf de zomer van 2016 gezamenlijk met lokale en regionale initiatiefnemers heeft plaatsgevonden.

Doelstelling

De uitwerking voor Goudswaard en de Leenheerenpolder richt zich op de volgende doelen:

- Vitaliteit Goudswaard en Korendijk versterken: vasthouden en aantrekken bewoners en bezoekers
- Inbedden in regionale waardenketens zoals Hoeksche waardenmakerij, nationaal park NL delta
- Versterken vitaliteit getijdenatuur (Droomfonds Haringvliet)
- Kunnen we samen met de grondeigenaren en initiatiefnemers komen tot een door de streek gedragen plan?

Planproces

Hieronder is het gevolgde proces inzichtelijk gemaakt tot en met de besluitvorming in de gemeenteraad. Er is een stuurgroep Korendijk met de wethouders als deelnemers en met een delegatie vanuit het projectteam als adviseurs. Er is een projectteam ingericht met als deelnemers vertegenwoordigers vanuit SOHW (communicatie, ruimtelijke kwaliteit, economie en een projectleider) gemeente Korendijk, Havenbedrijf, Wereld Natuur Fonds en Natuurmonumenten en provincie Zuid-Holland. Het kwaliteitsteam Hoeksche Waard onderzoekt en adviseert. De schetsbijeenkomsten worden bijgewoond door het projectteam evenals lokale partijen zoals de dorpsvereniging de Coorndijk, Hoekschewaards Landschap, grondeigenaren F. Ampt en B. Ampt evenals hun adviseurs J.P. Bron van Fa Zeelenberg resp. G.J. Nieuwland en WSHD. Hieronder staat de chronologie van het planproces vanaf de aftrap.

- 23 augustus 2016 projectteam SOHW

- 31 augustus 1e schetsbijeenkomst
- 8 september stuurgroep Korendijk
- 14 september 2e schetsbijeenkomst
- 28 september projectteam SOHW
- 30 september ontwerpatelier (o.l.v. M. Reitsma als vz Kwaliteitsteam HW)
- 6 oktober bespreking in Kwaliteitsteam HW
- 12 oktober 3e schetsbijeenkomst
- 25 oktober stuurgroep
- 25 oktober informeren raadscommissie
- 27 oktober ledenavond dorpsvereniging
- 17 november projectteam SOHW (alleen gericht op Leenheerenpolder)
- 23 november stuurgroep
- 30 november projectteam SOHW
- 6 december 4e schetsbijeenkomst
- 13 december speciale schetsbijeenkomst scenario 3
- 26 januari 2017 5e schetsbijeenkomst
- 1 februari gemeenteraad
- 13 maart 6e schetsbijeenkomst
- 3 mei kwaliteitsteam HW
- 11 mei: 7e schetsbijeenkomst
- 18 mei: 9-11 uur ingelaste projectteamvergadering in Strijen
- 23 mei: stuurgroep
- 24 mei: besloten raadsbijeenkomst
- 29 mei: ingelaste projectteamvergadering
- 8 juni: informatieavond in Goudswaard inloopavond
- 6 juni: besluitvorming college
- 20 juni: besluitvorming commissie
- 4 juli: besluitvorming gemeenteraad

Foto: moment tijdens een van de schetsbijeenkomsten



1. ANALYSE

1.1 Ontstaansgeschiedenis

Het landschap van het zuidwestelijk zeeleigebied, waar het plangebied in gelegen is, is een relatief jong landschap. De meeste polders in de Hoeksche Waard zijn zogenaamd nieuwland. Deze nieuwlandpolders zijn ontstaan door bedijkingen van slikplaten en gorzen. Het zogenaamde oud land, het holocene veenlandschap, is in dit deel van de Hoeksche Waard weggeslagen door stormvloed en zee-inbraken. Voortdurend is er de strijd met het water om het verloren land weer terug te winnen. Reeds in het jaar 1246 wordt een gedeelte van de huidige polder Oude Korendijk als een bekaad gors met de naam Corendic aangeduid. In 1439 is de polder definitief ingedijkt en terugveroverd op het water. De opwaspolder ligt als eiland in een estuarien landschap van water, gorzen en slikplaten. Bij het inpolderen van het gors werden aanwezige getijde-armen, mee ingepolderd. Deze getijde-armen liggen nog als krek en in het landschap, zoals bijvoorbeeld Het Sandee.

Vanuit getijdegeulen zoals het Haringvliet werd slik afgezet tegen bestaande dijken. Dit proces van aanwas resulteert in een groeiend aantal steeds droger wordende gorzen, die vervolgens weer bedijkt worden. Zogenaamde aanwaspolders ontstaan, waarvan de Leenheerenpolder (1698) de vierde generatie sinds de eerste bedijkingen is. Dit patroon van polders, gorzen en slikplaten is op de hieronder getoonde historische afbeelding prachtig waar te nemen. Goudswaard ligt rechts bovenin de kaart. Het noorden ligt beneden.



Het dorp Goudswaard ligt tegen het Spui aan (toen nog Beeninge geheten). De Leenheerenpolder en de Molenpolder liggen als een gors tegen polder Oude Korendijk. In de zestiende eeuw worden de polder Oud- en Nieuw-Beijerland ingedijkt. De bedijkingen hebben een karakteristieke oost-westrichting.

In de zeventiende eeuw wordt er in zuidwaartse richting bedijkt. Historische kaarten laten het grillige patroon van dijken zien. Interessant is de geometrische verkaveling van de nieuwlandpolders. Namen als Kruisweg en Dwarsweg illustreren de geometrie. De geometrie vormt een mooi contrast met de natuurlijke vormen van de dijken en kreken, die als slingerende linten in het landschap liggen.

1.2 Voorgeschiedenis planvorming

Naar aanleiding van het regeerakkoord van 1998 hebben de ministeries van V&W en LNV, natuurorganisaties, Dienst Landelijk gebied en de provincie Zuid-Holland besloten tot een intensieve samenwerking in het project Deltanatuur. Het doel van het project Deltanatuur was om binnen 10 jaar 3000 ha natte natuur te ontwikkelen van internationale allure in de Zuid-Hollandse Delta. Op 1 mei 2009 is door het Bureau Beheer Landbouwgronden/DLG (inmiddels overgedragen aan provincie Zuid-Holland) grond aangekocht in de Leenheerenpolder van het Weeshuis der Hervormden. De pachters zijn bij deze transactie schadeloos gesteld. In 2009 en 2010 kwam de planvorming op gang gekomen met diverse overlegmomenten met raad, college, dorpsvereniging en omwonenden. Er werd een klankbordgroep opgericht met Hoeksche waards Landschap, Natuurmonumenten, dorpsvereniging Goudswaard, Waterschap Hollandse Delta, Rijkswaterstaat, Jachthavenvereniging Goudswaard, LTO, commissie Hoeksche waard en Deltanatuur. In januari 2011 is het Project Deltanatuur stilgelegd. De provincie heeft vervolgens de Leenheerenpolder in 2013 uit de Ecologische hoofdstructuur verwijderd in het kader van grond voor grond. Het vervolgens door Hoeksche waards Landschap (HWL) ingediende beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft er toe geleid dat de afdeling het Europese Hof in Straatsburg een vraag heeft gesteld over de verkleining van het Natura 2000-gebied 'Haringvliet'. De Afdeling bestuursrechtspraak van RvS wil weten of het besluit van de Europese Commissie om de Leenheerenpolder niet langer aan te wijzen als Habitatrichtlijngebied, geldig is en hoe het wetenschappelijk onderbouwd is. Intussen is vanaf 2015 de vorming van de Gebiedsagenda, met een veel bredere insteek dan het project Deltanatuur, op gang gekomen (zie ook inleiding).

“Natura 2000 proof”

Partijen zoals Natuurmonumenten, HWL en Wereld Natuur Fonds, dorpsvereniging de Coorndijk, de grondeigenaren en andere belanghebbenden hebben de afgelopen maanden gewerkt aan een breed gedragen gebiedsvisie voor het gebied, dat onafhankelijk van de genoemde rechtszaak gerealiseerd kan worden. Daarvoor moet het ontwerp passend zijn (de LH Buitengorzen) vanuit de nog resterende én de eventueel te repareren Natura 2000 doelen in de LH-polder. Het besluit is mogelijk van belang voor de wijze van financiering van met name de natuurontwikkeling.

Landschapstafel Haringvliet

De Hoeksche Waard heeft sinds 2015 in de vorm van de Landschapstafel Haringvliet een veel actievere betrokkenheid gekregen bij het groene investeringsprogramma

van de provincie ZH, dan voorheen. Het regionale kader waarin de planvorming voor de Leenheerenpolder plaatsvindt leidt o.a. tot betere toegankelijkheid van de oevers van het Haringvliet en Spui, verbetering van de recreatieve infrastructuur, ook via het water.

1.3 Beschrijving plangebied

Ontleend aan het Werkboek Goudswaard (voorjaar 2017, Atelier 1:1)

Goudswaard is als Kreekrugdorp ontstaan aan de oerkreek 't Sandee, met de kerk, de Dorpsstraat en de havenkom als kenmerkend ensemble. Bij de dijk en de haven ligt het scharnierpunt, waarmee de nieuwe ontwikkelingen buitendijks met de rijke geschiedenis kunnen worden verbonden. De Leenheerenpolder is een buitendijks gelegen agrarische polder, met weidse horizonten, wat bijdraagt aan de beleving van de rust. De polder is bekaad, aan de Spuizijde ervan liggen onlangs heringerichte Natura 2000 gebieden.

Het gebied is ruwweg bezit van de provincie Zuid-Holland (circa 115 ha), met in de kop een tweetal particuliere agrarische erven van elk circa 3 resp. 3,5 hectare groot. Het havenkanaal is van de gemeente, de dijk en de weg is van het Waterschap en er liggen kleine particuliere percelen en bebouwing nabij de Veerdijk.

2. RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN VOOR ONTWIKKELING

In de afgelopen maanden hebben alle betrokken partijen met elkaar uitgangspunten voor ontwikkeling geformuleerd. In dit hoofdstuk zijn per stakeholder de diverse uitgangspunten uitgewerkt.

Gemeente Korendijk en SOHW

Bij het inrichten van de Leenheerenpolder is het belangrijk aan te sluiten bij de kernkwaliteiten van het gebied. Aanvullend dient de ontwikkeling bij te dragen aan de vitaliteit van het gebied en invulling te geven aan de wensen van de bezoekers.

Rust en ruimte

Rust en ruimte zijn kwaliteiten om te waarderen en te koesteren. De ontwikkeling dient in dit teken te staan of er in ieder geval geen afbreuk aan te doen. Dat betekent dat de Leenheerenpolder zich niet kan ontwikkelen als festivalterrein. Vormen van extensieve recreatie zijn inpasbaar. De kreekzone langs 't Sandee geldt als een belangrijke publieke ruimte.

Vitaliteit

De vitaliteit van de dorpen in de Hoeksche Waard is een belangrijk aandachtspunt. Teruggang van de vitaliteit kan worden veroorzaakt door afnemende detailhandel in de dorpen, vergrijzing en krimp. Om de vitaliteit van de dorpen te behouden of te versterken zijn ingrepen noodzakelijk. De ontwikkeling van de Leenheerenpolder dient aantoonbaar bij te dragen aan de vitaliteit van de Hoeksche Waard en van Goudswaard in het bijzonder door het vasthouden en aantrekken van bewoners en bezoekers.

De ontwikkeling van de Leenheerenpolder dient een schakel te vormen in de regionale waardenketens zoals geformuleerd in het project Hoeksche Waardenmakerij, waardoor andere projecten kunnen worden versterkt. De ontwikkeling dient bij te dragen aan het versterken van het Nationaal Park Nederlandse Delta, een Nationaal Park van Wereldklasse.

Natuur

De natuurontwikkeling zal de vitaliteit van de getijdenatuur (kernkwaliteit) in het Haringvliet moeten versterken en bijdragen aan KRW doelen. Door het op een kier zetten van het Haringvliet nemen de kansen voor trekvogels en trekvis toe.

Ruimtelijke kwaliteit



Figuur: uit Werkboek Goudswaard

Verhaal en identiteit

Een ingrijpende verandering vraagt om duiding. Het gaat immers om de identiteit van het dorp in zijn omgeving. Wat daaraan kan bijdragen is dat de transitie van het dorp en de polders - al eeuwenlang een voortdurend proces - zichtbaar en beleefbaar is. In dat verband adviseert het kwaliteitsteam het natuurlijke verloop van de voormalige oude stroomgeulen - toen het gebied nog niet was ingepolderd en deel was van de delta - herkenbaar in de nieuwe inrichting van de getijdennatuur terug te brengen. Het verknopen van binnendijkse kreken en fietsroutes aan de haven en het dorp draagt bij aan de beleving van het verhaal van het ontstaan en ontwikkeling van het eiland als agrarisch gebied. De natuurontwikkeling van de Leenheerenpolder betekent lokaal een breuk in het agrarisch gebruik. In het lokale verhaal van aanslibbing en drooglegging is dit een volgende stap in het gebruik en inrichting van de delta. Het verhaal is echter pas volledig als het wordt verknoopt met de moderne, innovatieve landbouw, binnendijs, de uitkomst van eeuwen van agrarische ontwikkeling van dorp en regio dat het (onderbelichte) profiel van de Hoeksche Waard vormt. Ook dat moet goed zichtbaar en beleefbaar worden. Het team geeft in dat verband als overweging mee om bij de agrarische inrichting van het droge deel van de Leenheerenpolder gebruik te maken van de innovatieve kennis die op het eiland voorhanden is over kleinschalige landbouw en het versterken van de biodiversiteit.

Draagvlak bij inwoners

Wensen van inwoners van Goudswaard en Korendijk worden zoveel mogelijk meegenomen bij de verdere planontwikkeling. Gedacht wordt aan wandelpaden, een zwemstrandje, een plaats voor de lokale scouting, een veerverbinding met Nissewaard. Muggenoverlast door stilstaand water en door getijdenatuur dichtbij de kern moet

worden voorkomen. De infrastructuur moet zorgvuldig worden ingepast.

Dorpsvereniging de Coorndijk

Dorpsvereniging de Coorndijk heeft in september 2016 in de schetsbijeenkomsten als randvoorwaarden meegegeven, onder voorbehoud van de instemming van de ALV:

- Geen massa toerisme (voorwaarde)
- Speelbos/Gedenkbos/klein evenementen terrein (element)
- Ruiterspad (element)
- Goede verkeersontsluiting (Hoofdvoorwaarde)
- Wandelpaden door en langs het nieuwe gebied (voorwaarde)
- Geen muggen overlast (voorwaarde)
- Rekening houden met ondernemers, welke in de agrarische sector werken (voorwaarde).

Natuurorganisaties

Actieve inbreng van HWL, NM en WNF is mogelijk als er voldaan wordt aan:

- Zoetwatergetijdennatuur met op de hogere delen bloemrijke graslanden.
- Met 2 á 4 krekens die leiden tot morfologische processen (opbouw en afbraak)
- Terreintypenverdeling (zonder rekening te houden met de 30 ha droge natuur uit de recente discussie):
 - diep en ondiep water 6 ha
 - onbegroeid slik 41 ha
 - begroeid slik 57 ha
 - gors en ruigte 15 ha
 - Grasland en struweel 1Totaal 120 ha
- In het noordelijke deel nat-drasland voor weidevogels e.a., gesloten in broedseizoen, daarbuiten een open, permanente route langs het Spui
- Nat grasland kan worden gerangschikt onder het instandhoudingsdoel Atlantische schorren/graslanden, dit past beter in N2000 Habitatdoelen. In het intergetijdengebied kan medegebruik ontstaan met o.a. een geul waardoor jachten naar Spui kunnen, deels droog voor buitensportfuncties (boerengolf, bikeroute e.d.). Dit sluit beter aan op de Habitatdoelstellingen.
- Nieuwe bebouwing (wonen, recreatie) in gebied tegen woonkern aan en langs havenkanaal.

Waterschap Hollandse Delta

Waterschap Hollandse Delta heeft in oktober 2016 de volgende randvoorwaarden toegelicht in de schetsbijeenkomst:

Primaire waterkering

Voldoet in de huidige situatie na de versterking voor de komende 50 jaar. In het ontwerp van de kering is er vanuit gegaan dat de voorlandkering in stand blijft. Wat precies de invloed is van het ontpolderen op de waterkering vergt een uitgebreide analyse. In het algemeen zijn er 3 mogelijkheden (bij ontpoldering van de Leenheerpolder):

1. De waterkering voldoet aan de norm voor de komende 50 jaar. Er hoeft dan geen

- aanpassing aan de kering plaats te vinden.
2. De waterkering voldoet in de situatie na ontpolderen wel aan de norm, maar ergens binnen nu en 50 jaar voldoet de kering niet meer aan de norm. De levensduur wordt dan dus minder dan de gewenste 50 jaar. De kering moet verbeterd worden
 3. De waterkering voldoet direct na ontpolder niet aan de norm. De kering moet verbeterd worden.

WSHD adviseur Waterveiligheid schat in dat optie 2 de meest waarschijnlijke is. Om de kering dan voor 50 jaar te laten voldoen, dient deze opnieuw ontworpen te worden met de nieuwe situatie als uitgangspunt. Een aanpassing kan kostbaar zijn. Eventuele bebouwing en recreatieve voorzieningen dienen buiten de beschermingszone van de waterkering gerealiseerd te worden. Op de website¹ staan de uitgangspunten voor bouwen op en rond de kering.

Voor de door de dorpsvereniging gevraagde bankjes op de dijk wordt nog intern gezocht naar mogelijkheden.

Watersysteem

Bij ontpoldering zal het gebied als buitendijks gebied worden beschouwd (hier komt RWS in beeld). Er moeten dus t.z.t. goede afspraken worden gemaakt over taken, bevoegdheden en kosten. Voor WSDH zullen er taken komen te vervallen (peilbeheer, onderhoud watergangen en voorliggende kering..). Hierbij moet in ieder geval worden gekeken naar wat er met het gemaal gaat gebeuren (amoveren?) en op kortere termijn naar de noodzaak tot het maken van een opstelplaats van een noodpomp (daar is nu een inventarisatie voor aan de gang).

Overig

Bereikbaarheid van het gebied bij hoogwater vraagt mogelijk om aandacht (bij afsluiten coupures).

Afvoer via riolering (dus aanvoer op de rioolwaterzuiveringsinstallatie) zal toenemen, dit zal ook onderdeel moeten uitmaken van het vergunningenproces.

Rijkswaterstaat

Naar aanleiding van een gesprek met Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid is in april 2017 samengevat aangegeven:

- Leenheerenpolder ligt in het bergende regiem
- Gebiedsontwikkeling sluit goed aan op KRW doelen
- Het rivierkundig beoordelingskader geldt bij de planuitwerking
- Meldingen Besluit Lozen Buiteninrichting, Besluit BodemKwaliteit, Vergunning nodig i.k.v. Scheepvaartverkeerswet.
- Er is Waterwetvergunning nodig, waarbij Beleidslijn Grote Rivieren van toepassing is.
- Mogelijk gecoördineerde aanpak i.s.m. WSHD
- Alle ingenomen ruimte tussen Gemiddeld HW (NAP +0,67m) en Maatgevend

1 http://www.wshd.nl/cvdr/272497_1/Beleidsregel+bouwen+op+en+nabij+de+primaire+en+voorliggende+waterkeringen.html

- hoogwater (NAP +2,60m) moet worden gecompenseerd
- Wonen buiten de dijkkring geschiedt op eigen risico

Uit: Gesprek 25 april 2017

Overige inbreng vanuit de stakeholders

F. en M. Ampt hebben in de Hoekschewaardenmakerij samen met Zeelenberg Architectuur BV een initiatief ingebracht om met een woningbouwproject te komen tot uitplaatsing van het bestaande vleesproductiebedrijf, welke bestaat uit circa 3,5 hectare eigen grond en gebruik van de weidegronden in de polder. Daarvoor is J.P. Bron als adviseur ingeschakeld, die enkele varianten heeft uitgewerkt, en in gesprek is met een ontwikkelingsbedrijf. Dit komt verder aan de orde bij de beschrijving van de scenario's.

B. Ampt heeft in het kielzog daarvan voor zijn perceel in de Leenheerenpolder (circa 3,9 ha) eveneens is samenwerking met zijn adviseurs G.J. Nieuwland en M. van Wetten (Ars Virens) een schets opgesteld, genaamd de Rietsnijder. Ook hier heeft zich inmiddels een ontwikkelende partij geïnteresseerd getoond. Dit komt eveneens aan de orde bij de beschrijving van de scenario's.

Sweco heeft zich in het najaar van 2016 tot de gemeente Korendijk gewend n.a.v. het stranden van het initiatief Swaneblake bij Piershil. De gedachten gaan uit naar een rustig vakantiepark voor circa 120 tot 150 eenheden met zorg- en wellness-faciliteiten in de Leenheerenpolder. Dit komt terug in scenario 3.

Provincie Zuid-Holland

De provincie ZH is in de rol van grondeigenaar op de hoogte gebracht van het initiatief in een gesprek dat is gevoerd op 29 juni 2016. Vanuit het huidige collegeprogramma is de bewegingsruimte zeer beperkt, de provincie staat open voor een door de streek gedragen ontwikkeling.

3. GEBIEDSVISIE

Op basis van de uitgangspunten van de diverse partijen zijn met alle betrokkenen een aantal verschillende scenario's uitgewerkt, met het Werkboek Goudswaard en het advies van het ruimtelijk kwaliteitsteam Hoeksche Waard als ruimtelijke bronnendocumenten. De vier ontwikkelde scenario's zijn vervolgens getoetst op basis van de uitgangspunten en op basis van een financiële, economische, ecologische en verkeerskundige analyse. Dit heeft geleid tot een breed gedragen gebiedsvisie dat door middel van dit voorstel voor besluitvorming wordt voorgelegd. De beschrijving van de verschillende scenario's is in de bijlage opgenomen. De onderzoeksrapporten worden kort samengevat en zijn in separate bijlagen te vinden.

3.1 Beschrijving van de gebiedsvisie

In de integrale gebiedsvisie voor de Leenheerenpolder verandert de polder in de een dynamische leefbaar intergetijde natuurgebied met ruimte voor wonen en hoogwaardige verblijfsrecreatie (verhuurexploitatie) in de nabijheid van het havenkanaal en rondom de haven. Onderstaand is de gebiedsvisie uitgewerkt in een Vlekkenplan. Een mogelijke schetsuitwerking daarvan is hierna opgenomen, deze is gebruikt bij de onderzoeken.

De gebruikswaarde richt zich op programma's en is belangrijk om de vitaliteit van het dorp en de regio te borgen. De mate waarin deze programma's voortborduren op bestaand gebruik of nieuw gebruik inhouden zal van invloed zijn op de mate waarin ruimtelijke aanpassingen nodig zijn. De belevingswaarde spreekt eigenlijk voor zich en is direct gekoppeld aan de ruimtelijke inrichting. Begrippen zoals cultuurhistorie, rust, ruimte, dynamiek, geborgenheid en vernieuwing spelen daarbij een rol. Toekomstwaarde heeft te maken met de manier waarop plannen inspelen op trends en zullen vaak om een nieuwe ruimtelijke inrichting vragen. Dat is tevens een kans voor duurzame ontwikkeling. Het samenspel van deze drie levert de basis voor goede ruimtelijke kwaliteit, nu en in de toekomst.

Vlekkenplan ontwikkeling LHP

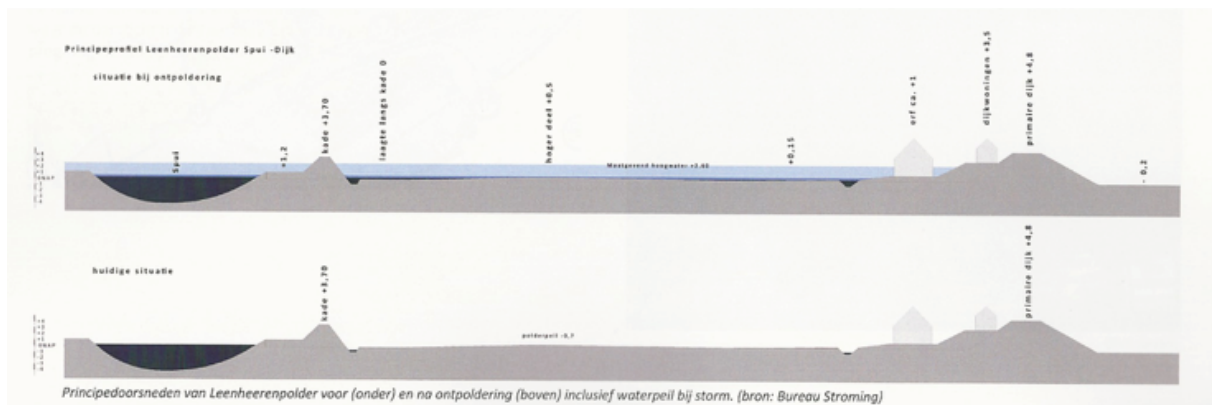
Deze kaart geeft een overzicht van de functie-indeling (Natura-2000 proof) t.b.v. de ontwikkeling van Leenheerenpolder, zoals deze in de gezamenlijke verkenningssfase (sept 2016 - maart 2017) naar voren is gekomen.



Figuur: aangepaste versie 23 mei 2017 van het Vlekkenplan (Atelier 1:1)

De gebiedsvisie bestaat uit de volgende elementen:

- 1) Het zuidelijke deel van de Leenheerenpolder wordt ontwikkeld tot hoogwaardig intergetijdengebied voor trekvogels en trekvissen, waarbij de buitenkade wordt doorgegraven en verlaagd, ten dele om verloren gaande bergingsruimte voor het water te compenseren. Dit deel is niet toegankelijk voor het publiek maar wel beleefbaar vanaf het water (Spui), de “kop” en vanaf de Westdijk. De wettelijk beschermde bunkers moeten worden ingepast.
- 2) Het noordelijk deel van de kop (circa 20 ha) krijgt een extensieve agrarische functie met natuurwaarden. Het gaat om natte graslanden.
- 3) De kop wordt via de Veerdijk toegankelijk gemaakt voor recreatief gebruik (wandelroute), en voorzien van een steiger t.b.v. fietsveer naar de overkant.
- 4) Er wordt een centrale plas gerealiseerd dat verbonden is met het intergetijdde natuurgebied en met het Spui. Deze plas wordt als recreatieve plas ontwikkeld, met een recreatiestrand met een noordwestelijke oriëntatie, waarbij gezorgd wordt dat er geen stilstaande ondiepe wateren ontstaan ter vermindering van eventuele muggenoverlast.
- 5) Tegen de Westdijk en de Veerdijk aan, ten zuiden en oosten van de plas is er ruimte voor een bijzonder hoogwaardig (recreatief) woonprogramma, dat “deltaproof” wordt aangelegd, dus boven de maatgevende hoogwaterstand, als een soort balkon tegen de Westdijk en de dorpskom aan. Een programma dat past bij de schaal van Goudswaard maar voldoende de vitaliteit van het gebied een impuls kan geven. Hierbij wordt gedacht aan een programma van ten hoogste circa 60 permanente woningen, circa 40 recreatiewoningen en mogelijk een zorghotel of iets vergelijkbaars. Uit het advies van het kwaliteitsteam: “Goudswaard ligt nu áchter de dijk. De haven, de Veerdijk met de Havenkade en het Havenpad en het Sandee vormen de lijnen naar het Spui. In het Werkboek Goudswaard is aangegeven welke cultuurhistorische waarden er in het gebied gekoesterd moeten worden en hoe zij een rol spelen bij de verknoping van binnen en -buitendijks gebied, het dorp en de polder. (zie hierboven). Tegelijkertijd zijn de in het gebied te beschermen monumenten waardevolle artefacten. De plannen rond de Leenheerenpolder bieden de kans om het dorp en het water beter op elkaar te betrekken. Voorwaarde daarvoor is dat de ontwikkeling op de kop van de Leenheerenpolder een vanzelfsprekend deel uitmaakt van het dorp, terwijl het een nieuwe kwaliteit toevoegt. Dat is een fragiele balans. Twee dingen spelen daarbij een rol: het type bewoning - tijdelijk of permanent – en de ontsluiting van de kop. Bij de aard en het type bewoning gaat het erom of de nieuwkomers zich betrokken voelen bij het dorp en vice versa. Soms is daar tijd voor nodig. Bij de ontsluiting gaat het erom dat de kop geen aparte ontsluiting krijgt waardoor het een eigen wereld wordt, een enclave, los van het dorp. De ontwikkeling van de kop moet juist een impuls zijn voor de vitaliteit en voor een verbetering van de ontsluiting van het dorp en de omgeving.”
- 6) Het havenkanaal en de haven zelf krijgen in de gebiedsvisie een impuls, zodat het als passantenhaven en als publieke zone beter benut wordt.
- 7) Het realiseren van een nieuwe ontsluiting en parkeervoorzieningen die de dorpskom, met name de Molendijk en de monumentale bebouwing op de Westdijk ontzien. Hierbij wordt gekeken naar zowel zuidelijke als oostelijke tracés zodat het verkeer gespreid wordt.



Figuur: principe doorsnede van de Leenheerenpolder nu (onder) en straks (boven).

3.2 De Voorkeursvariant uitgewerkt

Deze schets is gebruikt bij de analyses om tot een goede mate van detaillering te komen. Het hoeft zo niet te worden, maar het kán en mag wel.



4 ANALYSE

Van alle scenario's zijn uitgebreide analyses gemaakt. Deze zijn in bijlagen opgenomen. In dit hoofdstuk zijn de uitkomsten van de analyses voor de voorgelegde gebiedsvisie beschreven.

4.1 Bijdrage aan ecologische ambities

In de gebiedsvisie kunnen de ecologische ambities gerealiseerd worden. Dit betekent dat de gebiedsvisie naar verwachting "Natura 2000 proof" ontwikkeld kan worden. Bij de verdere uitwerking wordt dit nader onderzocht. Allereerst is door Natuurmonumenten gekeken naar de recreatieve draagkracht voor het gebied, op basis van expertise van vergelijkbare projecten in de regio:

- **Scenario 1 (N2000)**
Grootschalig getijdengebied, met trekvisser, trekvogels, bever, noordse woelmuis, Noordelijke deel afwisseling van akkertjes en graslanden, hoge biodiversiteit bezoekersaantallen circa 10.000 per jaar (vooral lokaal en regionaal)
- **Scenario 2 Leven in de Brouwerij**
Idem als 1, vochtige graslanden in noordelijk deel vooral gericht op vogels bezoekersaantallen iets hoger door groter aanbod natuurrecreatieve voorzieningen
- **Scenario 3 Sweco/Swaneblake**
In noordelijke deel meer invloed bebouwing op natuur, scoort daardoor minder hoog Recreatief gebruik intensiever, vooral vanuit recreatiepark zelf
Voldoet naar verwachting niet aan N2000-doelen, geen bijdrage natuurorganisaties
- **Scenario 4 Leven in de Brouwerij+**
Veel groter areaal getijdennatuur, let op dat het niet te diep of te droog wordt
Positieve keuze voor plas
Recreatief gebruik vergelijkbaar met scenario 2, gebruik verder uitwerken.

Vervolgens heeft een eerste kwalitatieve beoordeling plaatsgevonden van de vier scenario's op de mate waarin de Natura 2000 doeltypen worden gerealiseerd. De score varieert van 1 tot en met 3, waarbij scenario Sweco het slechtste scoort vanwege de verstoring als gevolg van de recreatieve druk op het omliggende gebied. De voorkeursvariant is hier niet afgebeeld maar heeft een score die ergens tussen scenario 2 en 4 inligt.

Beoordeling N2000 doeltypen:

Scenario:	1	2	3
Slikkige oevers	3	3	2
Ruigten en zomen	3	2	1
Schorren en natte graslanden	2	3	2
Noordse woelmuis	2	3	1
Trekvisser	3	3	2
Rust	3	2	1
Totaal	16	16	9

4.2 Bijdrage aan economische ambities

Dit onderzoek is uitgevoerd door Rienstra Beleidsadvies en Economisch Advies B.V., waarbij is gekeken naar de economische meerwaarden en de economische effecten. In het gebiedsplan is er ruimte voor het toevoegen van zowel dagrecreatie als verblijfsrecreatie. Dit levert een economische impuls aan de vitaliteit van Korendijk en specifiek Goudswaard. Het extra toevoegen van bijvoorbeeld verblijfsrecreatie is economisch interessant maar geeft spanning rond de natuurambities. Bovendien blijkt het draagvlak beperkt vanuit Goudswaard voor een te grote recreatieve ontwikkeling. Dit wordt als niet passend ervaren bij het dorp Goudswaard. Bij de uitwerking zal het precieze aantal bepaald worden, ook aan de hand van een uitgewerkte exploitatie.



De **investeringseffecten** van de scenario's en de voorkeursvariant leiden tot incidentele bestedingseffecten van maximaal 132 fte/arbeidsjaren, deels door toeleveranties en spin-offs, deel in de eigen regio, deels elders (prijsniveau 2014).

Scenario's	Arbeidsvolume (in fte/arbeidsjaren)		Totaal	
	Groot-Rijnmond	Overig NL		
Scenario 1 "Natura 2000"	15	5	19	
Scenario 2 "Leven in de Brouwerij"				
30 woningen	35	13	48	+PM private investeringen
50 woningen	55	21	76	+PM private investeringen
Scenario 3 "Sweco"	90	34	124	incl. zuidelijke ontsluiting
Scenario 4 "Zeelenberg/Ampten"	42	16	58	incl. zuidelijke ontsluiting
Voorkeursvariant	96	37	132	incl. zuidelijke ontsluiting

Bron: Rienstra/CBS/IRIOS

De **structurele economische effecten** van Verblijfsrecreatie zijn dat de voorkeursvariant per 1000 overnachtingen, jaarlijks in fte/arbeidsjaren circa 14,1 fte oplevert:

Scenario's	Toegevoegde waarde (in mln. euro)		Totaal	
	Groot-Rijnmond	Overig NL		
Scenario 1 "Natura 2000"	1	0	2	
Scenario 2 "Leven in de Brouwerij"				
30 woningen	3	1	5	+PM private investeringen
50 woningen	4	1	6	+PM private investeringen
Scenario 3 "Sweco"	9	3	12	incl. zuidelijke ontsluiting
Scenario 4 "Zeelenberg/Ampten"	4	1	6	incl. zuidelijke ontsluiting
Voorkeursvariant	9	3	13	incl. zuidelijke ontsluiting

Bron: Rienstra/CBS/IRIOS

De inkomenseffecten van verblijfsrecreatie zijn dat de voorkeursvariant per 1000 overnachtingen, jaarlijks 0,5 miljoen euro resulteert, waarvan een deel in de regio belandt, een deel in Overig Nederland. Naarmate het aandeel toegevoegde recreatiewoningen hoger is, zijn de inkomenseffecten (€ 12,50 per persoon per overnachting) groter:

Inkomenseffecten per overnachting, jaarlijks in mln. euro	Hoeksche Waard	Overig Nederland	Totaal effect
Recreatiewoningen	8,97	3,53	12,50
Scenario 2 "Leven in de Brouwerij" 30 woningen netto toegevoegde waarde	0,20	0,08	0,3 mln. euro
Scenario 2 "Leven in de Brouwerij" 50 woningen netto toegevoegde waarde	0,45	0,13	0,6 mln. euro
Scenario 3 "Sweco" 150 woningen netto toegevoegde waarde	1,35	0,32	1,7 mln. euro
Voorkeursvariant 40 woningen netto toegevoegde waarde	0,36	0,11	0,5 mln. euro

Bron: Rienstra/inkomenseffecten verblijfsrecreatie

Belangrijkste effecten zijn de inkomsten uit dagrecreatie (consumpties, entreegelden en deelnamekosten), deze kunnen oplopen van (hier gemeten) 70 tot (gemiddeld) 108 euro per jaar (prijspeil 2016) per persoon. Dit kan bij 1,36 miljoen dagtochten per jaar oplopen tot 11,9 miljoen Euro in de recruiteringszone, waarvan 1,7 miljoen reiskosten. De effecten van dagrecreatie zijn ongevoelig voor de onderzochte scenario's. Alle vijf genoemde dagrecreatieve activiteiten zijn daarbij mogelijk. De recruiteringszone, bevolkingsdraagvlak en concurrerende bestemmingen zijn bepalend voor de omvang en de reikwijdte van de dagrecreatie in de Hoeksche waard en het oostelijke deel van Voorne-Putten.

4.3 Financiële haalbaarheid



Figuur: Indeling in deelgebieden t.b.v. financiële haalbaarheid (VKZ)

De werkwijze is samengevat, er is een grond- en opstalexploitatie opgesteld voor de scenario's 1 en 2 en dat de initiatiefnemers voor scenario 3 en 4 hun businesscases ter beoordeling hebben aangeleverd, waarna een onderlinge vergelijking is gemaakt. Er is rekening gehouden met een marktconforme agrarische grondwaarde en er is gerekend met 25% plankosten en 10% onvoorzien. De kosten voor bovenwijkse infrastructuur ter grootte van € 1,5 miljoen zijn verwerkt. De resultaten leiden samen vattend tot het volgende kwalitatieve beeld, zie de tabel hieronder. In verband met mogelijke onderhandelingsposities worden hier verder geen cijfers vermeld, deze zijn bij de projectorganisatie in te zien.

De voorkeursvariant ligt in de scope van scenario 4 en wordt op basis van de verwerkte cijfers als haalbaar ingeschat, indien onder andere een marktpartij met gevoel voor aansluiting op de markt en het respect voor de "couleur lokale" risicodragend kan participeren. Als mogelijke risico's worden verder benoemd het volgen van een doortastende ontwikkelstrategie en voldoende participatie door de natuurorganisaties.

	N2000	Leven id Brouwerij	Sweco	Leven id Brouwerij+
Natuur	neutraal (kosten natuur worden gedekt door bijdragen en subsidies)	neutraal (kosten natuur worden gedekt door bijdragen en subsidies, eventueel door surplus Ampten)	-- (kosten natuur niet gedekt, bijdrage uit vakantiepark niet mogelijk)	neutraal (kosten natuur worden gedekt door bijdragen en subsidies, eventueel door surplus Ampten)
Haven	- (relatief beperkte ingrepen)	-- (uitbreiding haven)	- (uitbreiding haven + ontwikkeling op provinciegrond)	--- (uitbreiding haven + ontwikkeling op provinciegrond + rondweg)
Middengebied	neutraal (kosten natuur worden gedekt door bijdragen en subsidies)	neutraal (kosten natuur worden gedekt door bijdragen en subsidies, eventueel door surplus Ampten)	----- (hoge investeringen (incl. rondweg), gemiddelde opbrengsten)	neutraal (kosten natuur worden gedekt door bijdragen en subsidies, eventueel door surplus Ampten)
Ampten	neutraal (kosten = opbrengsten)	neutraal (kosten = opbrengsten)	+ (opbrengsten > kosten)	neutraal (kosten = opbrengsten)
Resultaat	-	-	-----	--

Tabel: Conclusies VKZ

De totale businesscase van de voorkeursvariant is afgeleid van scenario 4 en lijkt haalbaar, afhankelijk van:

- Bijdragen in groen
- Resultaat ontwikkeling Ampten / marktconformiteit programma
- Businesscase havenontwikkeling: inkomsten dienen verkend en in beeld gebracht te worden

Aanbevolen wordt om te sturen op het totaalconcept i.p.v. afgebakende onderdelen/ belangen. Dit houdt in dat er op integrale exploitatie moet worden gestuurd, inclusief economische effecten.

4.4 De verkeerskundige effecten

Goudappel Coffeng heeft onderzoek gedaan naar de benodigde infrastructurele ingrepen door de ontwikkeling van de Leenheerenpolder (rapport Ontsluiting ontwikkeling Leenheerenpolder, 19 mei 2017). Vier ontwikkelscenario's en de voorkeursvariant zijn beoordeeld. In vier varianten is de stijging van het aantal motorvoertuigen per etmaal op de Molendijk meer dan 100%. Aanvullende maatregelen zijn nodig om extra verkeersdruk op de Molendijk, Sluisjesdijk en Zwartsluisje te voorkomen. In de

onderstaande figuur is de verkeersdruk op de Molendijk in de huidige situatie en per variant schematisch weergegeven.

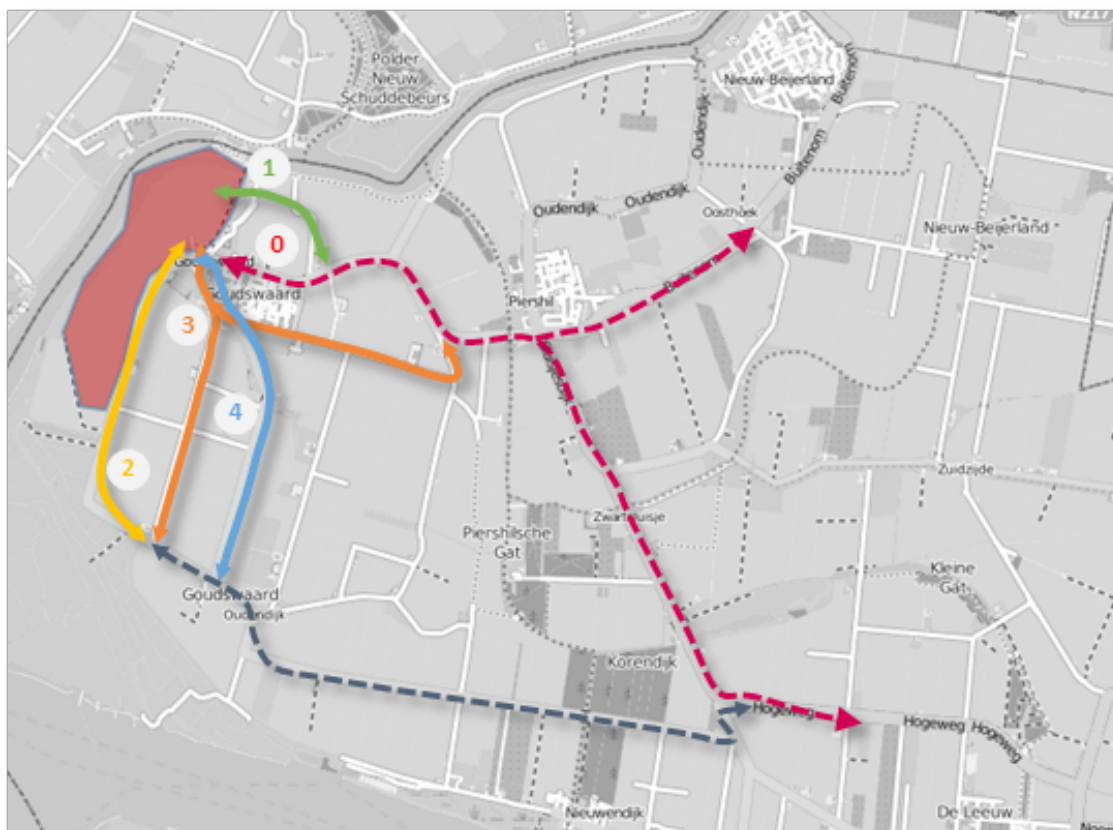
Er zijn diverse mogelijkheden om de ontsluiting van de Leenheerenpolder te verbeteren. Het kwaliteitsteam vraagt, nog los van de overlast van aanwonenden, bijzondere aandacht voor het ontzien van de monumentale dijken, vanwege hun cultuurhistorische betekenis.

In de onderstaande figuur zijn de alternatieven weergegeven. De rode stippellijn is de huidige hoofdontsluiting.

Wegvak		Molendijk west (max. 1.500 mvt/ etmaal)		Molendijk midden (max. 2.400 mvt/ etmaal)		Molendijk oost (max. 1.700 mvt/ etmaal)	
		mvt/et- maal	I/C	mvt/et- maal	I/C	mvt/et- maal	I/C
Huidige Situatie		500	33%	500	21%	500	29%
Plansit- uatie	Natura 2000	600	41%	600	24%	600	34%
	Leven in de Brouwerij	1200	80%	1200	50%	1200	71%
	Swaneblake Goudswaard	2100	140%	2100	88%	2100	124%
	Zeelenberg / Ampt	1300	86%	1300	54%	1300	76%
Voorkeursvariant		1500	100%	1500	63%	1500	88%

Het gaat om de volgende alternatieven:

1. Herinrichten bestaande ontsluiting via Molendijk (roodgestippeld)
2. Noordelijke ontsluiting (groen)
3. Zuidelijke ontsluiting via Westdijk (lichtoranje)
4. Zuidelijke ontsluiting via Achterweg en Vaartweg (donkeroranje lijnen)
5. Zuidelijke ontsluiting via Nieuwstraat en Langeweg (blauw)



Het herinrichten van de bestaande ontsluiting via de Molendijk is onvoldoende en biedt geen oplossing voor het extra verkeer door de ontwikkeling van de Leenheerenpolder.

De noordelijke ontsluiting is ook geen optie. Verkeer van de zuidelijke afslag A-29 bereikt dan over de Sluisjesdijk en het Zwartsluisje de Leenheerenpolder. Extra belasting van deze dijken is niet wenselijk.

Een alternatieve route richting het zuiden sluit altijd aan op de Oudendijk en de Lange Eendrachtsweg. Dit zijn bestaande wegen die verbreed moeten worden om extra verkeer af te wikkelen. Voor de verbinding tussen Goudswaard en de Oudendijk zijn drie opties in beeld namelijk de Westdijk, de Achterweg en de Langeweg. De Westdijk is daarbij geen wenselijk alternatief. Vanwege de omrijdafstand en de menging met het fietsverkeer. Ook is in de voorkeursvariant de Westdijk als Wandelpromenade opgenomen. De twee overige varianten zijn nagenoeg gelijk aan elkaar, waarbij het alternatief via de Achterweg de voorkeur geniet vanwege de inpassing ter hoogte van Goudswaard. De route via de Langeweg loopt via de Dorpsstraat in Goudswaard die niet geschikt is als ontsluitingsroute. Een zuidelijke ontsluiting heeft van en naar Zuid-Beijerland een omrijdafstand van circa 2 kilometer. Voor de richting Nieuw-Beijerland is deze route niet geschikt als alternatief. De omrijdafstand is hiervoor te groot. Een zuidelijke ontsluiting moet dan ook altijd gecombineerd worden met maatregelen rond Goudswaard om het gebruik van de zuidelijke route te stimuleren en overlast in Goudswaard te voorkomen.

Naast deze alternatieven is onderzoek gedaan naar het verbinden van de Vaartweg en de Achterweg over Het Sandee. Deze verbinding is nodig om te voorkomen dat het verkeer uit de richting Nieuw-Beijerland/Oud-Beijerland over de Molendijk de Leenheerenpolder bereikt.



Foto: De Molendijk bij de aansluiting op de Westdijk en de haven (rechts).

Concluderend kan gesteld worden dat infrastructurele ingrepen noodzakelijk zijn door de verkeersaantrekkende werking van deze ontwikkeling. Voorgesteld wordt om een zuidelijk ontsluiting te realiseren richting de Lange Eendrachtsweg. De kosten voor een zuidelijke ontsluiting worden geschat op ca. €1,5 miljoen excl. grondaankoop.

Aanvullend dient een verbinding te worden gerealiseerd van de Vaartweg en de Achterweg over Het Sandee. De kosten voor deze route worden geschat op ca. €1,0 miljoen excl. grondaankoop.

Om de route over het Zwartsluisje, de Sluisjesdijk en de Molendijk te ontmoedigen zijn aanvullend nog beperkte ingrepen noodzakelijk op deze dijken.

4.5 De ruimtelijke kwaliteit

Het Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard coördineert de ruimtelijke kwaliteit van dit project vanwege de regionale betekenis ervan. Het kwaliteitsteam HW adviseerde desgevraagd de gemeente Korendijk. In het werkprotocol staat dat het kwaliteitsteam een adviserende taak heeft op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, zodat er bij de uitvoering van projecten op een goede manier uitwerking wordt gegeven aan de ruimtelijke kwaliteitskaders van de Structuurvisie Hoeksche Waard. Het uitgangspunt is dus dat het kwaliteitsteam adviseert en het bestuur bestuurt. Het bieden van creatieve bijdragen aan het ontwerpproces is een van haar belangrijkste taken.

In het werkboek 'Gebiedsontwikkeling Goudswaard – noties ruimtelijke kwaliteit' zijn drie invalshoeken onderscheiden: Gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde, welke in de hoofdstukken hierboven al zijn benoemd. Overige adviezen zijn in de relevante hoofdstukken verwerkt. Het advies is ook integraal verkrijgbaar.

4.6 Het draagvlak

Uit de besprekingen met de deelnemers in het projectteam, de schetsbijeenkomst en de dorpsvereniging te Goudswaard blijkt dat er draagvlak is voor deze gebiedsvisie. Er zijn een aantal belangrijke kanttekeningen, zoals private belangen van de grondeigenaren en de inpassing van de infrastructuur. En er zijn randvoorwaarden meegegeven vanuit overheden, bij eventuele uitwerking. De provincie zal haar standpunt nog moeten bepalen. De uitkomst van de rechtszaak is ten tijde van het schrijven van deze rapportage nog ongewis. Tijdens een inloopbijeenkomst op 8 juni 2017 zal de lokale bevolking kennis kunnen nemen van de gebiedsvisie.

5 HET VERVOLGTRAJECT

Om voortvarend verder te gaan met de planontwikkeling moeten bij positieve besluitvorming de volgende stappen gezet worden:

- Er zal een (intentie)overeenkomst worden opgesteld en ondertekend om het bedrijf F. en M. Ampt te kunnen verplaatsen.
- De nadere uitwerking van het Vlekkenplan.
- Het opstellen van het Bestemmingsplan.
- Het opstellen van een Anterieure Overeenkomst.
- De uitwerking van het Vlekkenplan, het Voorontwerp Bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst worden gelijktijdig voorgelegd ter besluitvorming. Gestreefd wordt naar besluitvorming eind 2018.

BIJLAGE 1

1 VARIANT NATURA 2000

Beschrijving

Dit scenario baseert zich op de eerder genoemde zaak aan het Hof te Straatsburg dat medio 2017 tot een uitspraak zal komen. De schets, die sinds 14 september 2016 niet meer is doorontwikkeld, toont droge en natte natuur met een zonering in de toegankelijkheid en met een beperkte nieuwbouw op de buitendijkse particuliere boereerven. Het noordelijke gebied heeft een eigen polderpeil. Het scenario sluit aan op de aanleg van Deltanatuur in de buitenschil. Dit scenario is op het gebied van economische spin-off nog weinig doorontwikkeld.

Toelichting (zie verslag 2e schetsbijeenkomst 14 september):

- Een heldere verdeling tussen het noordelijke en het zuidelijke deel
- Substantiële ruimte voor zoetwater intergetijdennatuur in het zuidelijke deel, met intergetijdenmilieus in de vorm van een aantal actieve kreken (circa 30 m) die verbonden zijn met het Spui, het overgrote deel van het gebied bestaande uit slikken (onbegroeid en begroeid), en een kleiner gedeelte gorzen en ruigte (ontleend aan het programma van eisen vanuit de natuurorganisaties).
- Droge natuur in het noordelijke deel (ruim 30 ha), met graslanden en of akkers om de gevreesde overlast bij de Goudswaarders te vermijden door vliegen en muggen die zich kunnen ontwikkelen in ondiep en stilstaand water.
- Havenontwikkeling koppelen aan de bestaande natuurlijke haven, dit is een oude oerkreek en leidt tot het hart van het dorp (scharnierpunt).
- Recreatief gebruik vooral in het noordelijke deel en vanuit de LH gorzenpolder.
- Woningbouw in proportie, om bedrijfsverplaatsing en aanleg natuur en recreatie mogelijk te maken, waarmee tevens het buitendijks wonen in de delta in ere wordt hersteld.

Kostendragers (gesteld dat het N2000 wordt)

- Provincie Zuid-Holland
- Eventueel private partijen m.b.t. woningbouw



Figuur: scenario 1

2 VARIANT LEVEN IN DE BROUWERIJ

Dit integrale scenario heeft de nodige verdiepingsslagen gehad en er moeten nog uitwerkingen plaatsvinden. Het zuidelijke deel bevat zoetwatergetijdenatuur (zie beschrijving in vorige sheet) in aansluiting op de momenteel in aanleg zijnde Deltanatuur door de buitenkade te verlagen en door te graven. Een wandelroute onderlangs de van een aanberming voorziene Westdijk en beleving vanaf het water. Het noordelijke deel ontwikkelt zich langs het havenkanaal en Veerdam, met een hoogwatervrije openbaar toegankelijke woonterp, met 30-50 woningen (onderzoek naar beeldkwaliteit is nodig). Aan de rand ervan ligt een recreatieve kreek met zandstrand. Het noordelijk deel van de kop bevat 30 ha weidevogellandschap en een verharde wandelroute van 2,2 km. Dit scenario biedt de nodige kansen voor de vitaliteit in Goudswaard en regio (zie volgende sheet).

Toelichting: (uit schetsbijeenkomst 14 september en vervolg):

- Gedenkbos
- boerengolf
- horeca ontwikkeling
- woningbouw op veilige hoogte (terpen en of drijvend o.i.d.)
- strandje inpassen
- wandelroute door de LHP in de richting van de KD slikken (PZH?)
- haal de buitendijk weg, in plaats van kleine gaatjes, die de indruk wekken dat de dijk is gebroken
- studie doen naar recreatieve veerverbinding met Nissewaard en Middelharnis (Landschapstafel) en eventueel Waterbus
- Mogelijkheden voor verblijfsrecreatie
- Onderzoek doen naar randvoorwaarden vanuit het stroomvoerende gebied RWS
- Voortvarende uitwerking (plan voor eind 2016 gereed voor besluitvorming)
- Rietsnijder eilanden (plannen Bas Ampt cs)
- Woonterp idee bebouwing (=uitwerkingsslag nodig)
- Zwemplas en strand bij de bebouwing
- Haven zonder woonbebouwing
- Wandelroute (minder valide) om de kop
- Weidevogelgebied maaiveld opgehoogd, niet bemalen
- Scouting (in de kreek, dichtbij de Veerdam)

Kostendragers:

- natuurorganisaties
- private partijen (projectontwikkeling)
- provincie Zuid-Holland
- LIFE, Kaderrichtlijn Water, etc.

schets 'Leven in de Brouwerij'
april 2017



Figuur scenario 2

3 VARIANT VERBLIJFSRECREATIE MET ZORG

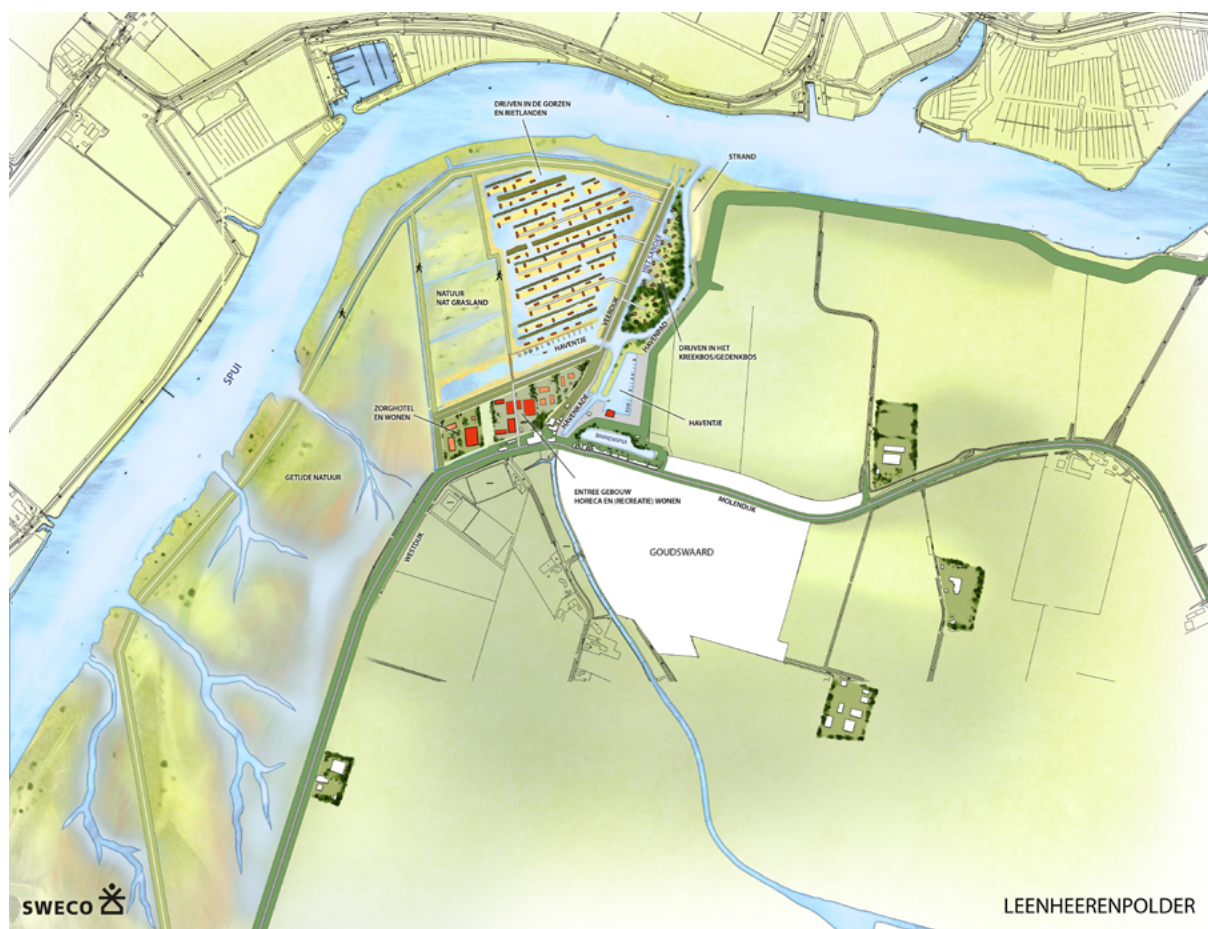
De initiatiefnemers voor dit scenario hebben zich in de loop van het najaar 2016 bij de gemeente Korendijk gepresenteerd, toen duidelijk werd dat er voor het concept Swaneblake bij Piershil vooralsnog geen perspectief meer bleek. Er heeft in december een ontwerpatelier plaatsgevonden om de contouren voor deze aanpak te vertalen naar een schets. Onlangs heeft Sweco BV aangegeven te komen met een uitwerking op basis van het Vlekkenplan en Voorkeursvariant. De uitkomst daarvan is:

Verblijfsrecreatiepark zuidrand Hoekse Waard

- Rustig waterrijk landschapspark met circa 110-120 verblijfseenheden in het hogere segment,
- Dagrecreatievoorzieningen zoals zwemgelegenheid, restaurant, uitkijktoren, natuurbeliving en diverse zorgcomplexen.
- Open verbinding met het Spui voor de waterrecreatie.
- Intergetijdennatuur met in de kop een gedeelte met nat grasland
- Wellness- en gezondheidscentrum ook voor lokale en regionale bewoners.
- Uitwerken ontsluitingsroute

Kostendrager

- Privaat
- Overig?



Figuur: scenario 3



Figuur: Artist impression van Sweco

4 VARIANT LEVEN IN DE BROUWERIJ+

Dit scenario van Zeelenberg, Nieuwland/Ars Virens i.o.v. F. resp. B. Ampt is een variant/alternatieve doorontwikkeling van scenario 2, met een aantal afwijkende uitgangspunten en gemaakte keuzes, met name voortvloeiend uit het plan Rietsnijder van Ars Virens en uit de wens om nieuwe wervende woonmilieus te scheppen in het “nieuwe Florida van noordwest Europa” van firma Zeelenberg. In een verdiepingsslag zijn recreatieve woningen toegevoegd om voldoende economische spin-off te genereren. Er zijn inmiddels ontwikkelende partijen aangehaakt die mee hebben gekeken naar de haalbaarheid en die actieve interesse hebben voor het vervolg.

- Robuuste natuurontwikkeling van ruim 100 ha, in aansluiting op randvoorwaarden natuurorganisaties
- Recreatieve plas met zwemwater in de kop
- Afscheid nemen van agrarische functies
- Voldoende ruimte voor doorstroming van het open water (geen stilstaand water)
- Alle oevers in de kop zijn openbaar toegankelijk
- Wandelroutes ook voor minder validen geschikt (randvoorwaarden dorpsvereniging)
- Woningaantallen zijn nog niet bepaald, bebouwing op terp en eilanden.
- Kostendragers (nog niet uitgewerkt):
 - privaat, natuurorganisaties, overheden



Figuren: Illustraties bij scenario 4



Figuur: scenario 4

Colofon

Deze gebiedsvisie gemaakt in opdracht van SOHW.

6 juni 2017

Auteurs/eindredactie

Martin Roobol SOHW (eindredactie)

Henk Groeneveld Gemeente Korendijk (eindredactie)

Gerard Litjens (kwartiermaker namens projectteam SOHW)

Met bijdragen van:

Frans van Zijderveld

Peter Veldt

Janneke van Bergen

Miranda Reitsma namens het kwaliteitsteam Hoeksche Waard

Dirk Oomen

Sweco B.V.

Zeelenberg Architectuur B.V.