



GEBIEDSVISIE SCHELPHOEK

Visiedocument

Colofon

Uitgave van:	Gemeente Schouwen-Duiveland Afdeling Ruimte en Milieu
Samenstelling, productie en eindredactie:	Gemeente Schouwen-Duiveland Kitty Henderson – Projectleider, afdeling Ruimte en Milieu Peter van Sante – Milieu, afdeling Ruimte en Milieu Miranda van der Neut – Stedenbouw, afdeling Ruimte en Milieu Thijs Hillebrand – Stagiair, afdeling Ruimte en Milieu
Adviseur:	Royal Haskoning DHV Michiel Brink – Landschapsarchitect Sven Spierings – Architect
Lay-out:	Monique Theuns, afdeling Concernondersteuning
Datum:	22 december 2016

VASTSTELLING GEBIEDSVISIE

Op 22 december 2016 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie Schelphoek inclusief het inventarisatiedocument en de notitie inspraakreacties vastgesteld. Het raadsbesluit en aangenomen amendement zijn bijgevoegd.

De gemeenteraad heeft daarbij de keuze gemaakt voor scenario 2 welke is opgenomen in de gebiedsvisie.

Binnen dit **scenario 2** zijn de volgende kaders meegegeven:

- De natuurlijke en landschappelijke uitstraling van het gebied Schelphoek blijft behouden;
- Op de locatie waar momenteel HCR De Schelphoek staat mag nieuwbouw gerealiseerd worden in lintbebouwing. Deze nieuwbouw mag bestaan uit twee bouwlagen met daarboven een kap-dakconstructie waarbij het is toegestaan dat de kap boven de dijk uit steekt.
- Ter vervanging van de huidige standplaats van Fritureluur wordt een bouwblok toegekend voor een permanente snackbar.
- Het initiatief ligt bij betrokken (markt)partijen, de gemeente wacht initiatieven af, geeft partijen de ruimte en neemt een regisserende rol op zich.

Met betrekking tot deze regisserende rol heeft de gemeenteraad besloten dat de gemeente het initiatief neemt om (markt)partijen bij elkaar te brengen. Het doel daarvan is om samen met deze partijen tot het volgende resultaat te komen:

- Het gebied rond het havenplateau wordt geschikt gemaakt voor dagrecreatie, met in ieder geval een toiletvoorziening;
- De botenhelling wordt aangepast zodat deze voldoet aan de huidige eisen;
- Het strandje wordt toegankelijk gemaakt voor kleinschalige dagrecreatie.

Met dit besluit is de vaststellingsprocedure afgerond.

SCHELPHOEK



INHOUD

Voorwoord	5	4.3 Zonering	16
1. Inleiding	7	4.4 Ambities centrumgebied	16
1.1 Aanleiding	7	4.5 Ambities inrichting en beheer	17
1.2 Doelstelling	7	5. Thematische uitwerking gebiedsvisie 21	
1.3 Plangebied	7	5.1 Natuur versterken	21
1.4 Leeswijzer	7	5.2 Waterveiligheid garanderen	22
2. Proces	9	5.3 Landschap en cultuurhistorie behouden	23
2.1 Open planproces	9	5.4 Recreatie aantrekkelijker	27
2.2 Tijdlijn proces	9	5.5 Economie verbeteren	30
3. Analyse	11	5.6 Visserij stimuleren	30
3.1 SWOT-analyse	11	5.7 Infrastructuur verduidelijken	33
3.2 Vertrekpunten	11	5.8 Bebouwingsmogelijkheden verkennen	34
3.3 Sectorale toetsing	11	Zoekgebied en paspoort voor locatie kleinschalige	
4. Gebiedsvisie De Schelphoek	15	daghoreca/frituur	39
4.1 Bijzondere kwaliteiten	15	Zoekgebied en paspoort voor locatie	
4.2 Keuzen	15	seizoenshoreca	41

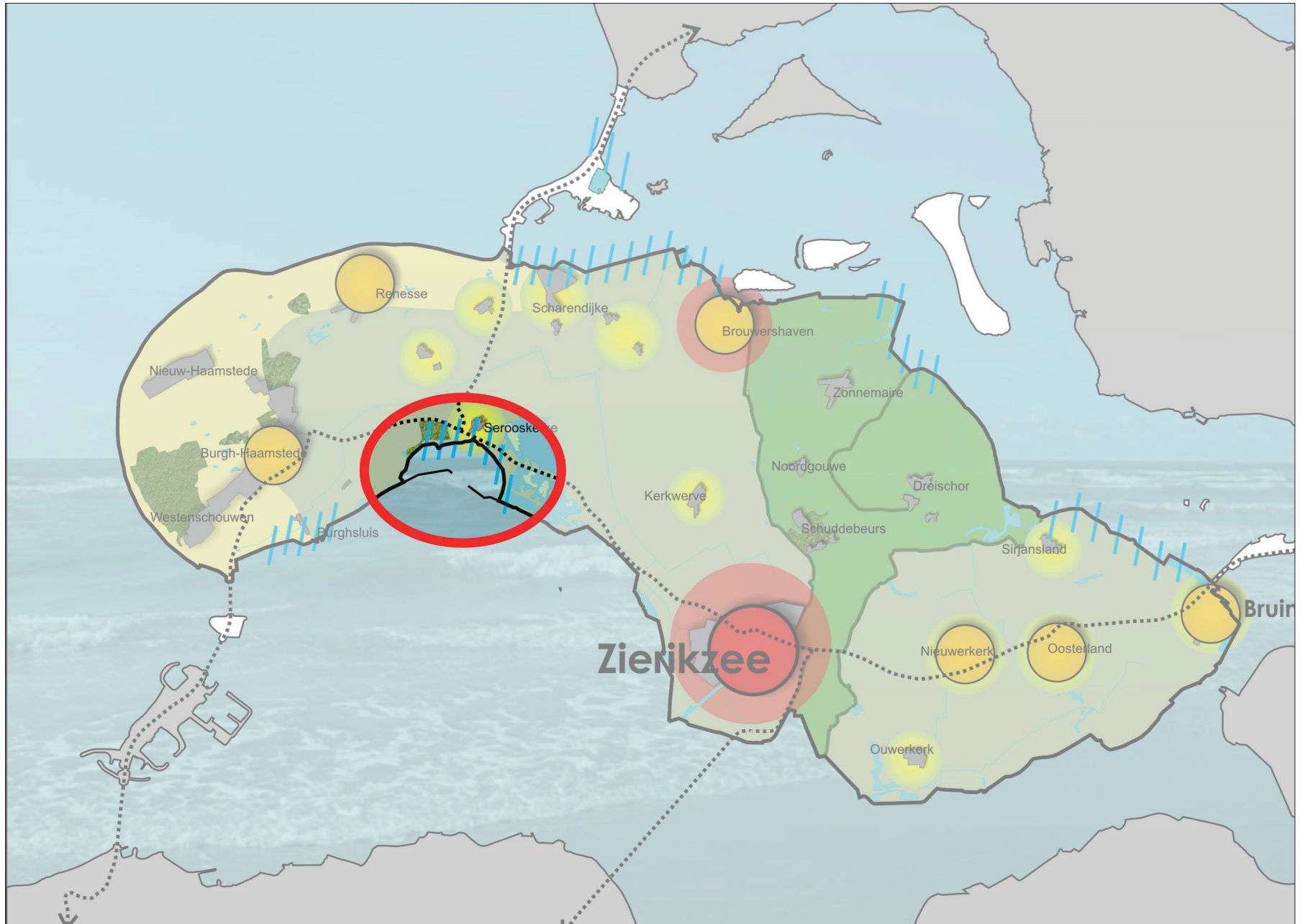
Zoekgebied en paspoort voor locatie lintbebouwing	43
Zoekgebied en paspoort voor locatie kreekbos	45
5.9 Onderhoud en beheer regelen	46
6. Van Visie naar uitvoering	47
6.1 Planeconomische analyse	47
6.2 Uitvoeringsparagraaf	47
Uitvoeringsparagraaf Gebiedsvisie Schelphoek	48
Bijlage: Ruimtelijke modellen	51



VOORWOORD

Zeeland in het klein, landschapsmonument, leegte met bakens, uniek onderdeel Oosterschelde, ongepolijst, geheimzinnig, litteken van de ramp, voormalige werkhaven deltawerken, natuur, rust en ruimte, plek om te recreëren.

Dit zijn begrippen die de kwaliteiten van de Schelphoek beschrijven. Deze kwaliteiten zijn het waard om op duurzame wijze vitaal en beleefbaar te houden. Opgave voor de visie is een balans te vinden in behoud en ontwikkeling van bestaande kwaliteiten en het eventueel ruimte geven voor de mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik van de Schelphoek ter versterking van de sociaal-economische positie van Schouwen-Duiveland.



Ligging van het plangebied (ondergrond uit Tij van de Toekomst)

1.1 Aanleiding

De gebiedsvisie voor de Schelphoek die in 2014 in de inspraak is gebracht heeft veel stof doen opwaaien. Er zijn destijds veel reacties gekomen op de bebouwingmogelijkheden in het gebied waarbij een concreet plan voor een zorgresort de aanleiding was. De gemeenteraad heeft in december 2014 naar aanleiding van deze reacties besloten om een nieuwe verkenning uit te voeren naar de mogelijkheden van het gebied de Schelphoek. Met overheden, eigenaren, ondernemers, dorpsraad, betrokken organisaties, belangengroeperingen en bewoners is in 2015 een proces gestart om te verkennen welke bebouwingmogelijkheden en ontwikkelingsmogelijkheden er dan wel zijn. Schelphoek is een kansrijk gebied als één van de entrees naar de Oosterschelde en de zuidkust van Schouwen.

1.2 Doelstelling

Het doel van de gebiedsvisie voor de Schelphoek is om gezamenlijk met betrokkenen een toekomstbestendige visie voor dit gebied vast te stellen waarbij de kwaliteiten van het gebied tot zijn recht komen. De visie moet een antwoord geven op de vragen: Hoe kan de Schelphoek kwalitatief in stand gehouden worden en zelfs versterkt worden? Wat is daar voor nodig? Welke kwaliteit streven we daarbij na. Welke ambities hebben de gebruikers en eigenaren in het gebied? Is toevoeging van een nieuwe functie mogelijk om de kwaliteiten te behouden en te versterken? Dit vraagt om een zorgvuldige aanpak.

1.3 Plangebied

De gebiedsvisie vormt een globaal ruimtelijk kader en formuleert uitgangspunten en voorwaarden waarbinnen eventuele concrete plannen en maatregelen tot uitvoering kunnen komen. Voor ontwikkelingen die op dit moment in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan dient de gebiedsvisie als kader voor een later op te stellen bestemmingsplan of omgevingsvergunning. Er is niet gekozen voor

een strak omljnd plangebied maar een globale begrenzing zoals de kaart met het plangebied laat zien. Uit het onderzoek en verkenning blijkt namelijk dat de Schelphoek nauw verbonden is met de aangrenzende gebieden: het Nationaal Park Oosterschelde, het dorp Serooskerke, het aangrenzende agrarische landschap en het natuurgebied de Zuidkust van Schouwen.

1.4 Leeswijzer

Dit document bevat de gebiedsvisie Schelphoek. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het proces dat doorlopen is om te komen tot deze gebiedsvisie. Met een SWOT-analyse in hoofdstuk 3 wordt inzichtelijk gemaakt wat de sterke en zwakke punten en kansen en bedreigingen voor de Schelphoek zijn. In hoofdstuk 4 wordt de gebiedsvisie gepresenteerd. Aandacht wordt besteed aan de ambities voor de Schelphoek. In hoofdstuk 5 komen deze aan de hand van de visiekaart integraal aan de orde. Hoofdstuk 6 bevat de thematische uitwerking aan de hand van de uitgangspunten uit de analyse die de basis voor de visie vormen. Tot slot is in hoofdstuk 6 aangegeven hoe en door wie de gebiedsvisie tot uitvoering kan worden gebracht.

Bij deze gebiedsvisie behoren twee bijlagen. In dit visiedocument is de ruimtelijke modellenstudie als bijlage opgenomen. Daarnaast maakt het inventarisatie- en analysedocument als aparte bijlage onderdeel uit van de gebiedsvisie.



“Niet bouwen aan de zuidkust van Schouwen”

- BIRDS



“De trailerhelling en het pierenspitgebied zijn voor ons van onmisbaar belang”
- Sportvisserij ZWN



“Het behoud en bescherming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van ons eiland”
- Stad & Lande



“In stand houden van een overnachtingsmogelijkheid voor jachten waar het echt rustig is”
- Koninklijke Nederlandse Watersportverbond



“Leidend zijn de gebiedsvisie Zuidkust en het beheerplan voor Natura 2000”

- Staatsbosbeheer



“Het behouden van de natuurlijke en cultuurhistorische waarden”

- Natuurmonumenten



“Behoud van naaktrecreatie aan de Schelphoek”

- NFN



“Een gebied waar de waterstaatskundige inrichting en beheer is afgestemd op de functies en belangen van het gebied”
- Waterschap Scheldestromen

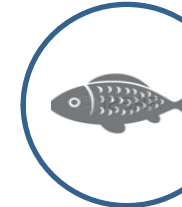


“Er mag geen verstoring aan NNZ-gebieden plaatsvinden”

- Provincie Zeeland



“Het is noodzakelijk om de Schelphoek te faciliteren met een goede horecavoorziening”
- HRC De Schelphoek



“Behoud van de visserij voor beroepsvisserij zowel buitendijks als in de kreek”
- Combinatie van Beroepsvisserij



“De Schelphoek heeft een geweldige dagrecreatieve potentie waarvan kwaliteiten verbeterd kunnen worden”
- VOF Fritureluur



“Het Schelphoekgebied rondom het havenplateau opknappen en een schoon strand”
- Dorpsraad Serooskerke

2.1 Open planproces

De gebiedsvisie en de keuze over de ontwikkelingsrichting voor de Schelphoek is tot stand gekomen aan de hand van een open planproces. De gebiedsvisie is in samenspraak met een daarvoor ingestelde klankbordgroep opgesteld. Inwoners en andere belanghebbenden zijn tijdens verschillende informatieavonden op de hoogte gehouden van het proces en in de verschillende fasen van het proces was er gelegenheid om reacties te geven op de concepten. In de ruimtelijke modellenstudie wordt verder ingegaan op de inhoudelijke afstemming met de klankbordgroep

De organisatie om te komen tot bestuurlijke vaststelling van de gebiedsvisie bestaat uit een kernteam en een klankbordgroep. Het kernteam, bestaande uit enkele ambtenaren en extern deskundigen, bereidt de stukken voor, verzorgt de terugkoppeling en begeleidt het proces. De klankbordgroep is samengesteld uit vertegenwoordigers van de medeoverheden, belangenorganisaties en eigenaren/vergunninghouders in de Schelphoek. Het is het platform van kennis en ervaringen en zij betrekken hun achterban bij de inbreng in de klankbordgroep. In het inventarisatie- en analysedocument is een overzicht opgenomen van de deelnemers aan de klankbordgroep.

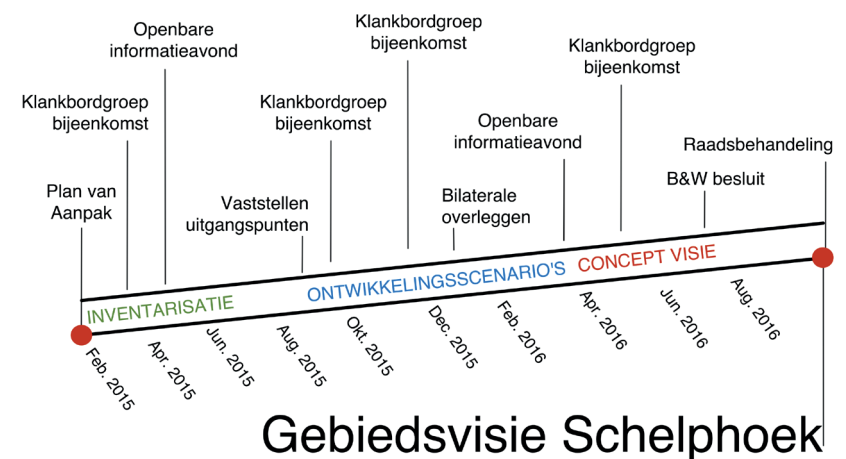
Om meer inzicht te krijgen over de standpunten en reacties van de klankbordgroepleden en het proces goed te begeleiden is een krachtenveldanalyse opgesteld. Deze krachtenveldanalyse geeft inzicht in de wensen, belangen en posities van de verschillende actoren (overheden/ instanties/personen) die invloed hebben op het gebiedsproces. Inzicht in elkaars belangen komt het proces ten goede. De belangen en enkele citaten van de klankbordgroepleden zijn verwerkt in het overzicht op de bladzijde hiernaast.

Het Plan van aanpak is als leidraad in het proces gebruikt. Daar waar nodig is de aanpak bijgesteld. Bij het opstellen van de visie zijn de volgende vertrekpunten bepalend geweest:

- De gebiedsvisie komt tot stand aan de hand van een open planproces;
- Met de omgeving en belanghebbenden overeenstemming bereiken over de te hanteren uitgangspunten van de analyse;
- Informatie en duidelijkheid krijgen over hoe de overheid en gemeenschap de kwaliteiten van de Schelphoek willen behouden en zelfs waar mogelijk versterken;
- Zorgvuldigheid betrachten bij het benutten van bebouwingmogelijkheden.
- De visie biedt duidelijkheid over de wijze waarop bebouwingmogelijkheden vorm kunnen krijgen: locatie, functie, volume, beeldkwaliteit en overige randvoorwaarden.

2.2 Tijdlijn proces

Gelet op deze vertrekpunten is gekozen voor een gefaseerde aanpak, zoals hieronder in het schema is aangegeven. Er is vanuit de inventarisatie gewerkt aan verschillende ontwikkelingsscenario's voor de Schelphoek. Daarna zijn deze scenario's weer doorvertaald naar de definitieve gebiedsvisie. Alle stappen zijn gezamenlijk met de klankbordgroep gemaakt. Het proces en de resultaten zijn in twee openbare informatie bijeenkomsten toegelicht.



3.1 SWOT-analyse

De werkzaamheden om te komen tot de gebiedsvisie zijn begonnen met inventariseren van onder andere het bestaande beleid van diverse overheden en instanties en het uitgebreid analyseren van het gebied. Eerst moet er een goed beeld gevormd worden over de huidige kwaliteiten, knelpunten en potenties van de Schelphoek. Dat vormt immers de basis voor de visie. Aan de hand van eigen waarnemingen en input van de klankbordgroep is een sterkte-zwakte analyse uitgevoerd waarbij de sterke en zwakte punten met betrekking tot de Schelphoek naar voren komen en de kansen en bedreigingen in beeld zijn gebracht. Hieruit worden in het visiedeel keuzes gemaakt met betrekking tot de ambities en ontwikkelingsmogelijkheden voor het gebied. De tabel met de SWOT-analyse en een vertaling daarvan in schetsen en fotocollages is op de volgende pagina's opgenomen.

3.2 Vertrekpunten

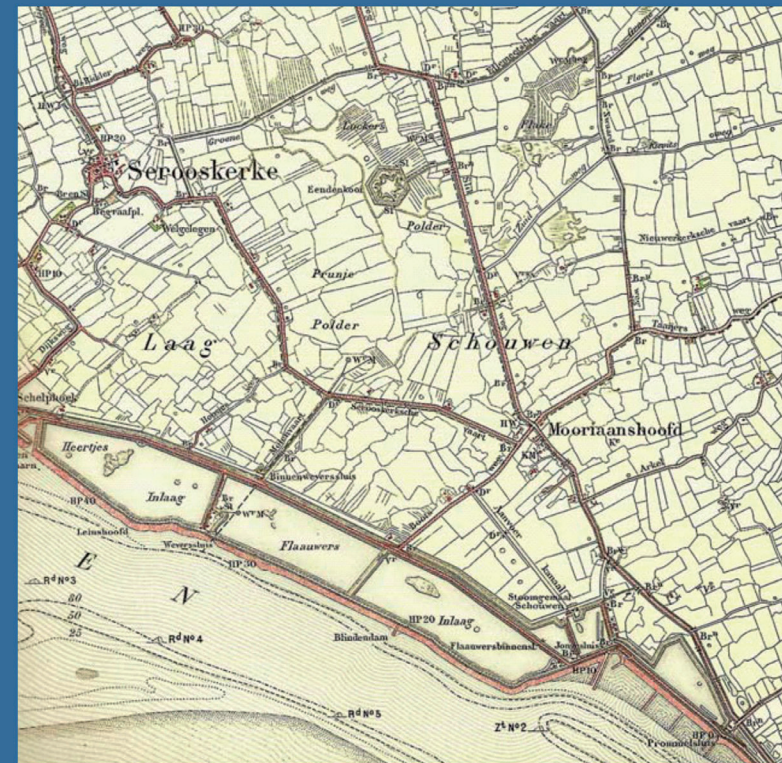
Uit de analyse (opgenomen in het inventarisatie- en analysedocument) zijn vertrekpunten geformuleerd van waaruit de visie is opgebouwd. De vertrekpunten voor de gebiedsvisie Schelphoek komen voort uit deelthema's: beleid, (cultuur) historie en landschappelijke karakteristiek, natuur, waterveiligheid, verkeerssituatie, gebruik en voorzieningen en sociale veiligheid en beheer. In hoofdstuk 5 zijn de belangrijkste gebiedswaarden en vertrekpunten opgenomen die het fundament vormen van de gebiedsvisie.

3.3 Sectorale toetsing

Naast de gebiedswaarden en vertrekpunten uit beleid zijn er ook regels en normen vanuit wetgeving waar bij nieuwe ontwikkelingen rekening mee moet worden gehouden. Het gaat om normen in het kader van archeologie, milieuzonering, luchtkwaliteit, geluid en stilte, externe veiligheid, bodem, flora en fauna (inclusief natura 2000 en natuurnetwerk zeeland), licht en

duisternis, waarborgzones wegen. In het inventarisatie- en analysedocument is het resultaat van de globale beoordeling van de ruimtelijke modellen aan deze normen opgenomen. Dit overzicht geeft aan waar rekening mee moet worden gehouden en geeft inzicht in de haalbaarheid van initiatieven.

ONTPOLDERINGSGESCHIEDENIS



De stormvloed van 1134 was een direct aanleiding om dijken aan te leggen op Schouwen. Ondanks de bouw van dijken werd aan de zuidzijde van Schouwen veelvuldig land afgesnoept. Aan deze zijde liep de Schelde met een diepe stroomgeul vlak langs de zeedijk die op een zwakke ondergrond was gebouwd. Vanaf de middeleeuwen werden achter de instabiele zeedijken een zogenaamde inlaagdijk aangelegd die fungeerde als reservedijk. Wanneer de zeedijk was ingestort werd de gelegen inlaagdijk de nieuwe zeevering.

Sterke punten

- Veel verschillende landschappen en landschapselementen binnen één gebied
- Hoge cultuurhistorische waarde in verband met herkenbaarheid effect watersnood 1953 en maatregelen hiertegen
- Rust, ruimte, openheid en uniciteit van het gebied
- Robuustheid en ongereptheid van de omgeving (ongepolijst)
- Goed bereikbare entreelocatie voor de gehele Zuidkust
- De enige trailerhelling aan de zuidkant van Schouwen-Duiveland die watersporters en vissers toegang biedt tot de Oosterschelde
- Onderdeel van fiets- en wandelnetwerk
- Ligging aan doorgaand fietspad langs Oosterschelde
- Voldoende parkeergelegenheid en bushalte
- Verschillende uitkijkpunten op knooppunten van verschillende landschappen
- Veel te vertellen over het gebied
- Schitterend slik- en schorgebied dat zorgt voor een uniek beeld en ideaal foerageer- en rustgebied voor vogels Oosterschelde
- Bijzondere onderwater flora en fauna in zowel de kreek als de Oosterschelde
- Plek waar het 's nachts nog echt donker is

Bedreigingen

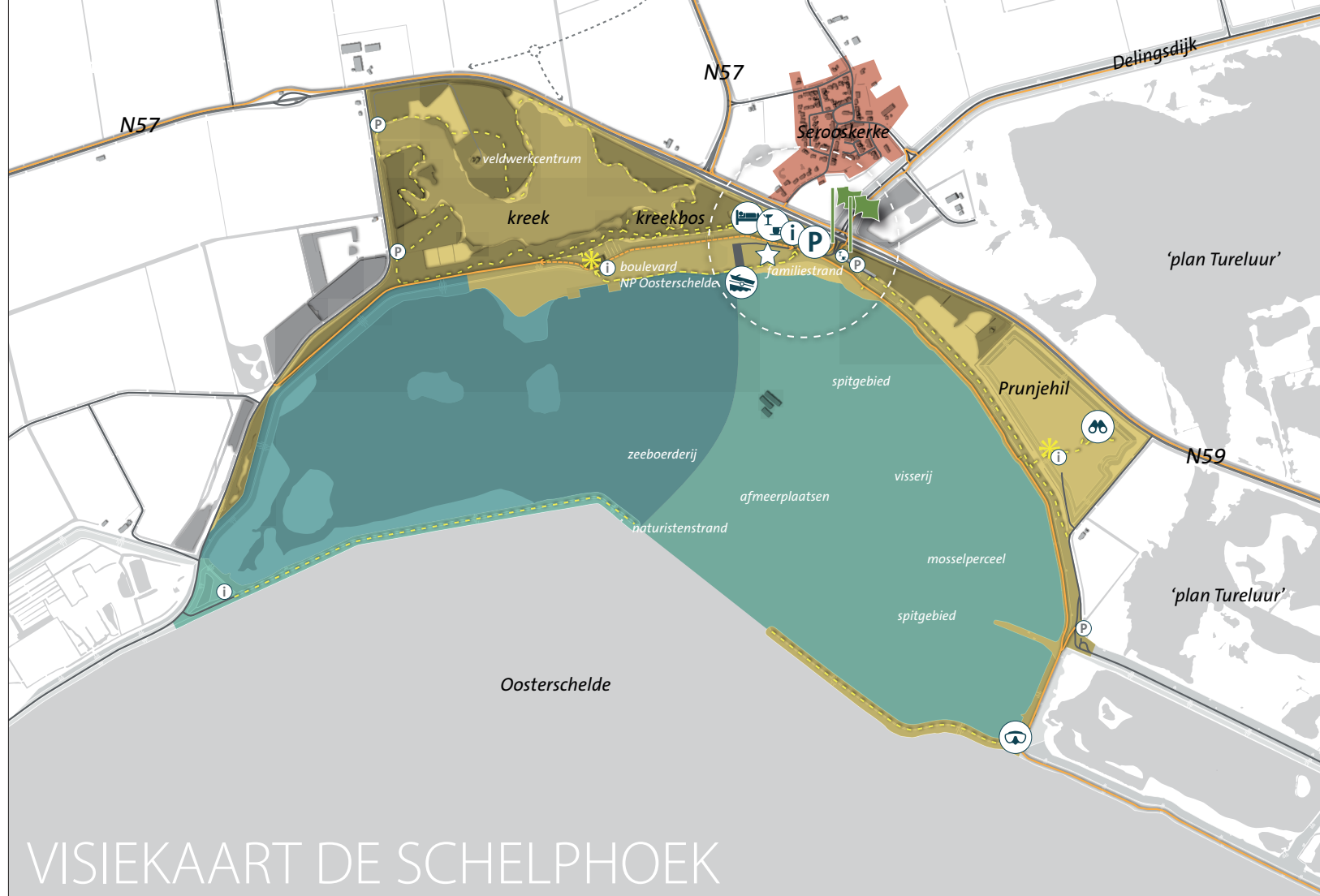
- Verloedering van delen van het gebied door gebrek aan geld voor beheer
- Door verzanding problematisch gebruik van de trailerhelling
- Door gebrek aan controle vrijplaats voor ongewenst gedrag / illegale zaken
- Verstoring van natuurwaarden
- Verlies van duisternis
- Het 'over inrichten' van het gebied
- De aantasting van landschappelijke, cultuurhistorische waarden en/of toeristisch product door ingrepen in het gebied

Zwakke punten

- Onderhoud van de voorzieningen en beheer van het gebied
- Verrommeling en vervuiling havenplateau
- Onduidelijkheden m.b.t. verantwoordelijkheden ten aanzien van onderhoud en beheer
- Onduidelijke routing voor langzaam verkeer / Bereikbaarheid en oversteeek vanaf Serooskerke
- Veel functieloze asfaltverharding op havenplateau/kade werkhaven/op de dijk bij toegang
- Achterkant situatie van restaurant/hotel Schelphoek
- Ongewenst gedrag op bepaalde plekken in gebied
- Aansluiting Stolpweg, gevaarlijk voor langzaam verkeer en autoverkeer

Kansen

- Kansen voor de Schelphoek voortvloeiend uit beleid: ontwikkelmogelijkheden bestaande bedrijven, afmeergebied, aquacultuur, wonen aan het water, verblijfsrecreatie, dagrecreatie, watersport gerelateerde initiatieven, duurzame ontwikkelingen, initiatieven die bijdragen aan waterkenniscentrum Schouwen-Duiveland, initiatieven op gebied van zorg en wellness.
- Aantrekkelijker maken verblijfsklimaat voor dagrecreant
- Het beter toeristisch benutten van de aanwezige cultuurhistorische waarden die een belangrijk onderdeel zijn van het toeristisch product van Schouwen-Duiveland
- Optimaliseren buitendijks stiltegebied (westzijde) en vergroting natuurwaarden
- Proeftuin Aquacultuur (zoals Zeeboerderij)
- Verbeteren van langzaam verkeerroutes
- Initiatieven die bijdragen aan de regionale economie (horeca)
- Inspelen met horeca op nieuwe doelgroepen (vogelaar-natuurlijkheidsvrijbuiters-fietsers-duiker-watersporter)
- Het natuurlijke, groene imago van het gebied benutten (Eco-duurzame ontwikkelingen)
- Op een goede manier informatie over het gebied aanbieden, voor een betere beleving van de plek
- Onderlinge samenhang van te onderscheiden delen in het gebied verbeteren



VISIEKAART DE SCHELPHOEK

legenda

gebieden

- ontoegankelijk natuurgebied
- beperkt toegankelijk natuurgebied
- recreatief medegebruik
- woonomgeving
- centrumgebied
(mogelijke uitwerking
in scenariostudie)

routes

- fietspad
- nieuw fietspad
- wandelpad
- nieuw wandelpad
- provinciale weg
- nieuwe verbinding N57-N59

voorzieningen

- realisatie duidelijke entree
- verwijderen van overtollige verharding op havenplateau
- centrale parkeervoorziening
- informele parkeervoorziening
- centrale informatievoorziening
- informatievoorziening
- opknappen trailerhelling
- realisatie afmeersteiger
- opwaarderen hotel
- opwaarderen restaurant en frituur
- vogelobservatiepunt
- duiklocatie
- uitzichtspunt

4.1 Bijzondere kwaliteiten

De Schelphoek is een bijzonder stukje Zeeland met veel kwaliteiten. Mooie vergezichten over de Oosterschelde, waardevolle natuur met slikken, nieuwe natuur van Plan Tureluur en een landschap gevormd door een bijzondere historie vanwege de strijd tegen het water. Het gebied is voor de recreatie een waardevolle aanvulling op de drukke, toeristische stranden aan de westkust. Voor de bezoeker is het hier nog mogelijk om zelf bijzondere ontdekkingen te doen en op te gaan in de natuurlijke en ongerepte omgeving. De Schelphoek geeft de bezoeker het gevoel dat men even weg is uit de dagelijkse drukte. De omvang van het gebied maakt de mens klein en de natuur groot. Een deel van de kwaliteiten is nog verborgen door onbekendheid en een deel van de kwaliteiten kan verbeterd worden door het optimaliseren van het gebruik, de voorzieningen, het beheer, de ontsluiting en het leggen van nieuwe verbindingen.

4.2 Keuzen

Aan de basis van de visie ligt een aantal keuzen op hoofdlijnen. Zo wordt ingezet op behoud en versterken van de kwaliteiten van het gebied. Hiermee kan het gebied nog meer dan nu een parel worden aan de Oosterschelde en meer op de kaart komen als onderdeel van de recreatief toeristische structuur van Schouwen-Duiveland.

Het grootste gedeelte van het gebied is beschermd natuurgebied. Dit betekent dat er terughoudend moet worden omgegaan met uitbreiding van bestaande dynamische functies en het toevoegen van nieuwe functies. Om de natuur en het landschap in stand te kunnen houden is er behoefte aan een economische drager. Het is van belang te zoeken naar de juiste balans tussen de verschillende functies in het gebied. Uitgangspunt is dat bij uitbreiding van een bestaande functie of toevoeging van een nieuwe functie de kwaliteiten van het gebied als geheel er op vooruit moeten gaan.

De ambitie is om de kwaliteiten van de Schelphoek te verbeteren en beter beleefbaar te maken. De visie beschrijft de ontwikkelingsrichting voor de Schelphoek en heeft een planhorizon van 20 jaar. De visie brengt balans tussen behoud en ontwikkeling van de kwaliteiten en tussen natuurwaarden en recreatief gebruik. Dit gebeurt door het zoneren van het gebruik van de Schelphoek en het aanpassen van het beheer aan de zonering. De visie geeft ook richting aan de aanpassing van de inrichting en ontsluiting van het gebied.

ZANDHONGER - ZANDSUPPLETIE - 'PLAN TURELUUR'



Zandhonger is het verdwijnen van zandplaten, schorren en slikken in de Oosterschelde door vermindering van de estuariene dynamiek in het gebied. De Oosterscheldekering verhindert het natuurlijke proces van toevoegen van zand vanuit de zee door de getijdenstromingen, terwijl door golfslag zand wel wegspoelt naar dieper gelegen gedeelten van vaargeulen. Het kleinere verschil tussen hoog- en laagwater achter de kering leidt op zijn beurt tot minder waterverplaatsing waardoor de geulen verondiepen. Om de natuurwaarden van de slikken in stand te houden wordt zand gesuppleerd en is sliknatuur gemaakt in plan Tureluur. Dit geeft de kustvogels weer plek om te broeden of om voedsel te zoeken.

De Schelphoek wordt een knooppunt en onthaalpunt langs de Oosterschelde waar verschillende gebieden en routes samenkomen. Door deze betere balans ontstaan er ontwikkelingsmogelijkheden die de Schelphoek als trekpleister voor de recreant nog beter kunnen ondersteunen waarmee de beleefbaarheid van het gebied toeneemt. Met deze visie wordt een bijdrage geleverd aan het behalen van ambities uit de Strategische Visie Tij van de Toekomst waar Schouwen-Duiveland inzet op het zijn van een veelzijdig vakantie-eiland. Op de scheidslijn van water, natuur en land worden mogelijkheden verzilverd die het toeristisch aanbod verbreden, onderscheiden en verduurzamen.

4.3 Zonering

In de Schelphoek komen verschillende landschappen en kwaliteiten bijeen. Het is een contrastrijk gebied met vele overgangen: eb en vloed, water en land, buitendijks en binnendijks, van slikken en dijken naar duinen en bossen, besloten kreek en open water, op de dijk en onder aan de dijk, onverharde paden en geasfalteerde wegen. De drager van de gebiedsvisie is dan ook de zonering. Met het aanbrengen van de zonering worden de bestaande waarden en kwaliteiten van het gebied erkend en verhoogd, zoals de natuurwaarden, landschapswaarden en recreatieve waarden. De zonering stelt eisen aan het gebruik en beheer van de verschillende zones om de natuurwaarden en het recreatief gebruik op een goede manier te laten samen gaan. Alle beheer- en inrichtingsmaatregelen zijn er op gericht om de uitgangspunten van de zonering en daarmee de balans tussen natuurwaarden en recreatief gebruik te versterken. In de gebiedsvisie worden vijf zones onderscheiden.

Ontoegankelijk natuurgebied

Dit is het gebied waar de natuurwaarden het hoogst zijn en het meest gevoelig voor verstoring. Het is de westzijde van de baai met de slikken. Het gebied is voor recreatief gebruik ontoegankelijk. De routes langs het gebied zijn zo gelegen dat de verstoring minimaal is. Intensieve recreatieve voorzieningen zijn niet aanwezig.

Beperkt toegankelijk natuurgebied

Dit is het gebied waar de natuurwaarden wel hoog zijn maar minder gevoelig voor verstoring. Het zijn de slikken in het oosten van de baai van de Schelphoek waar beperkt gebruik van kan worden gemaakt door mosselteelt, pieren steken, vissersboten en watersport. De intensievere gebruikte routes (strand, toegang trailerhelling, fiets- en wandelroutes) komen er langs maar doorkruisen het gebied niet.

Recreatief medegebruik

Dit zijn de gebieden waar de natuurwaarden lager zijn of minder verstoringsoefelig zijn. Hier kan het meest intensief gerecreëerd worden. Het zijn het kreekbos, de boulevard langs de nieuwe duinen, het havenplateau, strandje, uitzichtpunten en de wandel- en fietsroutes in het gebied. Het recreatief gebruik is gericht op de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden. De aanwezige voorzieningen hebben hier een ondersteunende rol in.

Woonomgeving

Het dorp Serooskerke is de plek waar gewoond wordt en ook voor toeristen de moeite van het bezoeken waard is. De verbeterde verbinding en routestructuur van Schelphoek naar het dorp kan leiden tot een toename van toeristische voorzieningen in het dorp en kan de leefbaarheid in het dorp verhogen. De Schelphoek zelf is geen aangewezen woonlocatie.

Centrumgebied

Dit is het centrale deel van de Schelphoek dat een knooppunt vormt in het recreatief gebruik van de Schelphoek. Hier is de entree van het gebied en van hieruit zijn de andere deelgebieden toegankelijk. Verschillende doorgaande routes zoals wandelen en fietsen komen er samen. Het havenplateau en de locatie van het bestaande hotel-restaurant-café de Schelphoek en de aangrenzende woning maken er deel van uit. Bij de entree heeft ook de snackkraam zijn standplaats. Dit deelgebied heeft mogelijkheden om duidelijker als entree en knooppunt te functioneren. Schelphoek wordt beter toegankelijk en beter ontsloten. Er is ruimte om recreatieve functies toe te voegen en bestaande functies te versterken, zonder dat dit een verstoring van de andere kwaliteiten van het gebied teweeg brengt. Het beter functioneren van dit gebied kan met een zorgvuldige inrichting en inpassing de beleefbaarheid van de andere deelgebieden versterken. Door voorzieningen te vernieuwen samen te brengen en op elkaar af te stemmen (hotel-restaurant, informatievoorziening, toiletvoorziening, zomerpaviljoen, toegang strand/water) kan dit gebied ook in sociaal en toeristisch opzicht een grotere rol vervullen.

4.4 Ambities centrumgebied

Verbeteren entree

Vele kwaliteiten van de Schelphoek zijn op dit moment verborgen en vanaf de N59 is het moeilijk voor te stellen dat er achter de randbeplanting en de dijk zoveel moois verscholen ligt. Door het maken van een verzorgde en centrale

entree wordt het gebied beter toegankelijk en ontsloten. De entree wordt zo ontworpen dat het uitnodigt om de bijzondere kwaliteiten van de Schelphoek te bezoeken.



Uitsnede centrumgebied

Parkeervoorzieningen

De parkeervoorzieningen liggen nu nog verspreid door het gebied. Het doel is om de parkeervoorzieningen zoveel mogelijk bij de entree van het gebied te concentreren. Het bestaande bos moet zoveel mogelijk gespaard blijven waardoor de parkeervoorziening een groene uitstraling krijgt. Door het verwachte intensievere recreatief gebruik moet rekening worden gehouden met mogelijke uitbreiding van parkeerplaatsen.

Knooppunt van routes

Het centrumgebied vormt een knooppunt waar vandaan je naar het duinlandschap langs de Oosterschelde, de kreek en het kreekbos, een van de uitzichtpunten of de Oosterschelde kunt gaan. Fietsers of wandelaars uit het noorden maken gebruik van het kruispunt van de N59 om in de Schelphoek te komen. Fietsers op de route langs de zuidkust van Schouwen komen in

het centrumgebied uit op een splitsing waar het duidelijk is hoe ze hun route vervolgen. Op de route langs de Oosterschelde is de Schelphoek een rustpunt met bijbehorende voorzieningen.

Verbinding met Serooskerke

De Schelphoek is onderdeel van de woonomgeving van Serooskerke waarbij de N59 het dorp van de Schelphoek scheidt. Per fiets en auto is de Schelphoek goed bereikbaar via de nieuwe entree. Op dit moment is de barrièrewerking voor voetgangers van en naar de Schelphoek groot. Om het ommetje voor de dorpsbewoners naar de Schelphoek en een wandeling voor recreanten van de Schelphoek naar het dorp aantrekkelijker te maken moet er gezocht worden naar een veilige voetgangersverbinding. Dit kan gevonden worden in een logische aansluiting in de vorm van de aanleg van een nieuw voetpad vanuit het dorp naar het kruispunt bij de entree van de Schelphoek.

Voorzieningen en functies

Alle bestaande voorzieningen en functies in de Schelphoek kunnen in principe behouden blijven. Voor een aantal functies is een kwaliteitsimpuls gewenst:

- Opwaarderen en opknappen huidige hotel-restaurant-café de Schelphoek op de huidige locatie of een nieuwe plek in het centrumgebied;
- Opwaarderen van de mobiele snackkraam op of nabij de huidige locatie.
- Opwaarderen familiestrandje
- Verbeteren trailerhelling en realiseren aanlegmogelijkheid
- Verbeteren en uniformeren informatieborden en realiseren informatievoorziening over de Schelphoek.
- Verbeteren routestructuren

De opwaardering van de bestaande horecavoorzieningen staan niet op zich zelf maar kunnen alleen plaatsvinden als er ook geïnvesteerd wordt in de groene inrichting en opwaardering van de openbare ruimte.

Deze ambities zijn meegenomen in de ruimtelijke modellenstudie opgenomen in de bijlage.

4.5 Ambities inrichting en beheer

De inrichting, beheer en onderhoud van de Schelphoek wordt aangepast aan de zonering van het gebied. Met inrichtings- en beheersmaatregelen is het de bedoeling om de intensiteit en locatie van het recreatief medegebruik op een logische wijze te sturen. In het westelijk deel met de meeste natuurwaarden kan de dijk begraaasd worden door schapen, en het oostelijk deel is juist meer

toegankelijk voor de recreant. Op routes waar recreatief gebruik gewenst is en waar de intensiteit hoger is moet de inrichting en materialisering aansluiten bij de gewenste intensiteit. Betrokken partijen nemen hun verantwoordelijkheid om de kwaliteit van de Schelphoek te verbeteren en in stand te houden. Eigenaren en beheerders in het gebied leggen afspraken over onderhoud en beheer met elkaar vast en ook de gebruikers en inwoners dragen hun steentje bij aan het onderhoud door bijvoorbeeld het opruimen van zwerfvuil.

De ambities en de daaruitvoortvloeiende inrichtings- en beheersmaatregelen in het gebied die noodzakelijk zijn om te komen tot de gewenste kwaliteitsimpuls worden thematisch in de volgende paragrafen nader toegelicht.

ONTSTAAN KREEKBOSSEN



Kreken met bijbehorende bossen vormen een bijzonder element in het landschap van Zeeland. Deze bossen zijn aangelegd nadat door een dijkdoorbraak een groot stuk land werd weggespoeld. Het land rond de kreek was door de grote hoeveelheid zout niet langer bruikbaar voor landbouw en werd met bos ingeplant. Op Schouwen-Duiveland zijn kreekbossen te vinden bij Ouwerkerk en Schelphoek deze zijn ontstaan na de overstroming van '53. Op Walcheren zijn op vier plekken kreken ontstaan door bombardementen van de dijken in '44. Ook deze zijn in de jaren '50 omzoomt met bos.



Slikken in de Schelphoek



NATUUR VERSTERKEN

5.1 Natuur versterken

Aan de noordzijde van de Oosterschelde, bevindt zich binnendijs een kralensnoer van natuurgebieden die een directe relatie met de natuur buitendijs hebben. De Oosterschelde is een belangrijke stapsteen voor de watervogels die langs het Europese vasteland trekken. De Schelphoek maakt hier onderdeel van uit. De Schelphoek vormt een belangrijk onderdeel van het ecosysteem van de Oosterschelde. Dit ecosysteem bestaat uit verschillende elementen. Buitendijs is er een ondiepe baai met een getij waarbinnen schorren, slikken en platen, ondieptes en diepere geulen voorkomen. De natuurwaarden van de Schelphoek worden beschermd door de aanwijzing als Natura 2000-gebied en op basis van het provinciale Natuurnetwerk Zeeland.

Vertrekpunten

Vanuit de natuur geldt voor de visie dat:

- Bij de inrichting van het gebied rekening gehouden moet worden met bestaande en te realiseren natuurwaarden op het land en in het water.
- Zonering en de mate van toegankelijkheid bijdragen aan de realisatie van hogere natuurwaarden.
- Een ontwikkeling in de Schelphoek niet mag leiden tot significant negatieve effecten voor beschermde natuurwaarden.
- Ontwikkelingen in de Schelphoek plaats kunnen vinden als per saldo de natuur ook versterkt wordt.
- De beleefbaarheid van de Schelphoek van belang is voor draagvlak van de natuurkwaliteiten van het gebied. Daarbij dient een evenwicht gevonden te worden dat beleefbaarheid geen verstoring van de natuurwaarden betekent.

Ambities

Vogelgebied verbeteren

De Schelphoek is voor een gedeelte bestemd voor de opvang van vogels. Het vogelgebied ligt ten westen van het huidige vogeleiland. Op dit moment vindt er verstoring plaats door het droogvallen van boten, het recreëren op de platen en het onderhoud verrichten aan boten. Daarnaast wordt de oever van het gebied regelmatig gebruikt om de hond uit te laten. Niet aangelijnde honden

rennen soms het gebied in. Al deze activiteiten zorgen er voor dat de vogels die daar de stilte opzoeken om te rusten, broeden of foerageren, verstoord worden en opvliegen. De gebiedsvisie zet in op verbetering van de rust en stilte in het vogelgebied door de volgende maatregelen:

- a. Wijzigen van het medegebruik van de dijk:
De dijk naast het vogelgebied wordt gepacht van het Waterschap voor het periodiek roven van het gras. Enkele malen per jaar wordt het gras gemaaid en afgevoerd. De dijk is toegankelijk en wordt gebruikt door wandelaars met honden. Wanneer de dijk gebruikt wordt voor het weiden van schapen wordt dit minder uit om de hond los te laten. Ingezet wordt op het wijzigen van het medegebruik van de dijk.
- b. Bewustwording natuurwaarden gebied:
Door het verstrekken van informatie over het rustgebied is de verwachting dat bezoeker daar rekening mee houdt en de hond aangelijnd houdt of naar een hondenuitlaatlocatie gaat.
- c. Afsluiten van het gebied voor auto's:
Vanwege het rustgebied voor vogels wordt het parkeren voor bezoekers bij de westnol ontmoedigd. De bestaande verharding wordt afgesloten voor auto's en ander gemotoriseerd verkeer. Slechts voor de beheerstaak zal het toegestaan zijn om het gebied gemotoriseerd te betreden. Elders in het gebied wordt een nieuwe hondenuitlaatlocatie aangewezen.
- d. Afsluiten groter gebied voor de pleziervaart:
Om te voorkomen dat boten kunnen droogvallen op de platen van het rustgebied, wordt een groter gebied van de baai met een boeienlijn afgesloten voor de pleziervaart. De oostzijde blijft beschikbaar voor de watersporter. Personen met een visvergunning kunnen gebruik blijven maken van hun vergunning.

Uitbreiding vergroening gebied

Op het havenplateau is veel verharding aanwezig. De gebiedsvisie voorziet in het verwijderen van onnodige verharding en het vervangen door gras of duinen aansluitend op de duintjes langs de boulevard.

Realisering extra vogelbroedeiland

Een van de aanwezige caissons in de baai is recent ingericht als vogelbroedeiland. Door het afdekken van het caisson ontstaat er een locatie waar visdieven kunnen broeden. De visdiefkolonie in de Schelphoek zal geen extra belemmering vormen voor eventuele ontwikkeling van activiteiten langs de oever of op het water. Visdieven zullen hoog en droog op de caisson broeden, waarbij ze nauwelijks uitzicht hebben op het water. De genomen maatregel is belangrijk voor de uitvoering van het Natura 2000-beheerplan Deltawateren. De uitbreiding van de natuurwaarden voor de visdief, kan samengaan met de verbetering van de recreatieve ontwikkelingen in het gebied.

Natuurbeleving

Door natuurgebieden meer open te stellen voor het publiek en door de aanwezige natuurwaarden beter beleefbaar te maken wordt de natuurbeleving vergroot. Met de realisatie van een informatievoorziening in de Schelphoek, gekoppeld aan andere informatie over de cultuurhistorie, visserij en onderwereld in het gebied, kunnen natuurwaarden beter herkend worden. Daarnaast zal het gebied beter beleefd kunnen worden door een goede bereikbaarheid van het gebied met verschillende routes door het gebied. Een van de maatregelen die daaraan bijdraagt is het doortrekken van het fietspad over de dijk met zicht op de verschillende landschappen (buitendijks en binnendijks).

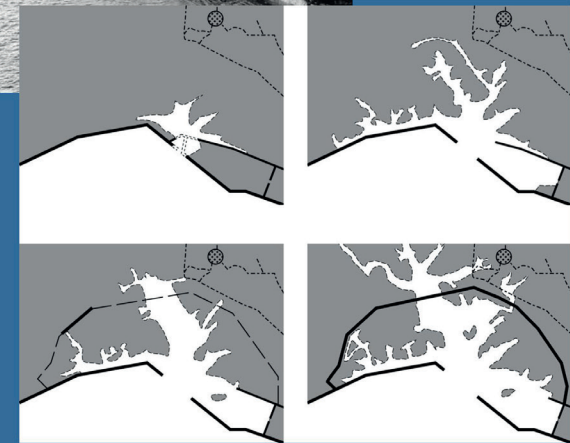
Hondenuitlaatroute

Samen met Staatsbosbeheer is een alternatief gevonden voor een hondenloopgebied. Dit is het gebied tussen de entree van de Schelphoek en het uitzichtpunt Prunjehil. Loslopende honden verstoren hier geen belangrijke natuurwaarden..

5.2 Waterveiligheid garanderen

De zeedijk van de Schelphoek beschermt het binnendijkse gebied tegen overstromingen. Het is een primaire waterkering en daarmee erg belangrijk. Ontwikkelingen op of bij de zeedijk mogen nooit ten kosten gaan van de waterveiligheid. Deze waterveiligheid zal minimaal gegarandeerd moeten worden. In 2010 is de dijk rond de Schelphoek versterkt. De dijk voldoet aan de huidige veiligheidsnorm. Het bijzondere aan de Schelphoek is de aanwezigheid van een buitendijks gelegen havenplateau en kade. Deze herinneren aan een werkhaven die het was toen de Oosterscheldekering gebouwd werd.

OVERSTROMING FEBRUARI 1953



De dijk bij Schelphoek brak in de nacht van 1 februari 1953. Door een dijkbreuk over een lengte van 40 meter spoelde de zee de polder in. Dit is één van de grootste dijkdoorbraken in 1953 en is de enige dijkbreuk die niet gedicht kon worden waardoor er landinwaarts een nieuwe ringdijk aangelegd is.

De dijk bestaat uit 235 caissons. Het sluitgat van de dijk bij de 'gemene Geul' is nog te herkennen aan de Phoenix-caisson die boven de dijk uitsteekt.

Vertrekpunten

Om in de visie de waterveiligheid te garanderen moet rekening worden gehouden met:

- Voor buitendijkse gebieden gelden geen wettelijke normen voor de bescherming tegen water. Schade door water is voor risico van de eigenaar en gebruiker.
- Ontwikkelingen mogen niet leiden tot beperking voor het functioneren van de waterkering, nu en in de toekomst.
- Planningshorizon is 100 jaar met een doorkijk naar 200 jaar;
- Tot 2050 geen grootschalige dijkverzwaring nodig;

- Minimaal 5,0 meter vrije ruimte hanteren tussen het talud van de dijk en een nieuwe bouwwerk. Dit is nodig voor beheer en onderhoud van de dijk. Achter het havenplateau kan in overleg met het waterschap minder dan 5 meter worden aangehouden.

Ambities

Waterkering

Een belangrijk element in de landschappelijke structuur van het gebied is de hoge zeedijk die dwars door het gebied loopt. De dijk is de primaire waterkering die het Oosterscheldewater tegenhoudt. Het waterschap heeft de taak om te zorgen dat de dijken sterk genoeg zijn om ons voldoende zekerheid te bieden tegen mogelijke overstromingsgevaar. In 2016 is de norm van deze dijk aangepast, zodat er niet alleen rekening gehouden wordt met het gevaar van het water over de dijk (overschrijdingsnorm), maar is rekening gehouden met alle scenario's die tot een overstroming kunnen leiden. De overstromingskans voor het dijktraject tussen de Oosterscheldekering en het Havenkanaal in Zierikzee is bepaald op 1:3000 per jaar.

Reserveringszone

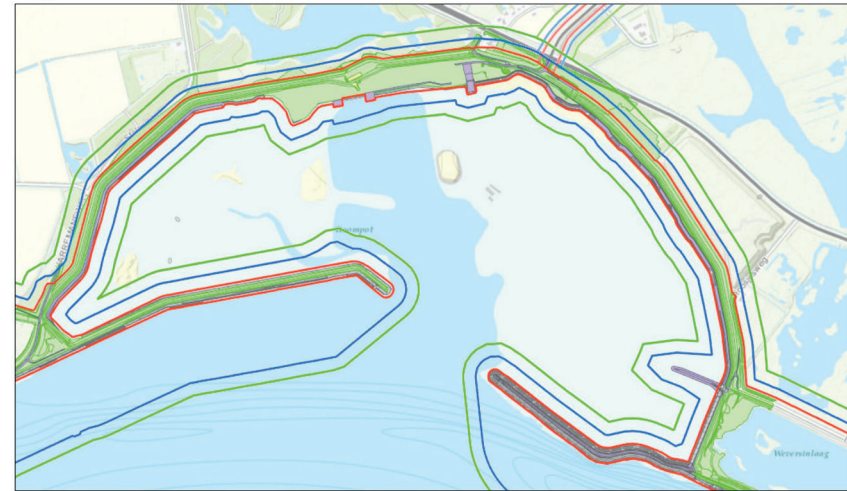
Vanaf 2017 is bekend of de huidige dijk aan deze norm voldoet, of dat de dijk moet worden aangepast. Door klimaatveranderingen is de verwachting dat het waterpeil zal stijgen. Om in de toekomst ruimte te hebben om dijken aan te passen, heeft het waterschap een zone langs de dijk aangewezen als reserveringszone. Zowel aan de buiten- als binnenzijde is een dergelijke zone aangewezen. In deze zone kan de dijk versterkt worden door te verbreden of verhogen. Het ligt voor de hand dat op de locatie waar het havenplateau ligt, de ruimte van dit plateau wordt gebruikt ter versterking van de dijk. In de gebiedsvisie wordt vanwege de ontwikkelingskansen aan de landzijde ingezet op een versterking aan de waterzijde/havenplateau, zodat de reservering aan de binnenzijde kan komen te vervallen. Het waterschap Scheldestromen denkt mee aan eventuele mogelijkheden voor bebouwing binnen de landwaartse reserveringszone voor de dijkversterking, ter hoogte van het aanwezige havenplateau. Eventuele bebouwing mag nooit ten kosten gaan van het veiligheidsniveau van de dijk.

Bebouwing

Bebouwing dicht bij de dijk mag niet leiden tot hogere beheerskosten voor het waterschap. Het noodzakelijke onderhoud voor behoud van de sterkte van de waterkering moet plaats kunnen vinden. De dijk wordt nu te veel als barrière ervaren tussen het buitendijks gebied en het

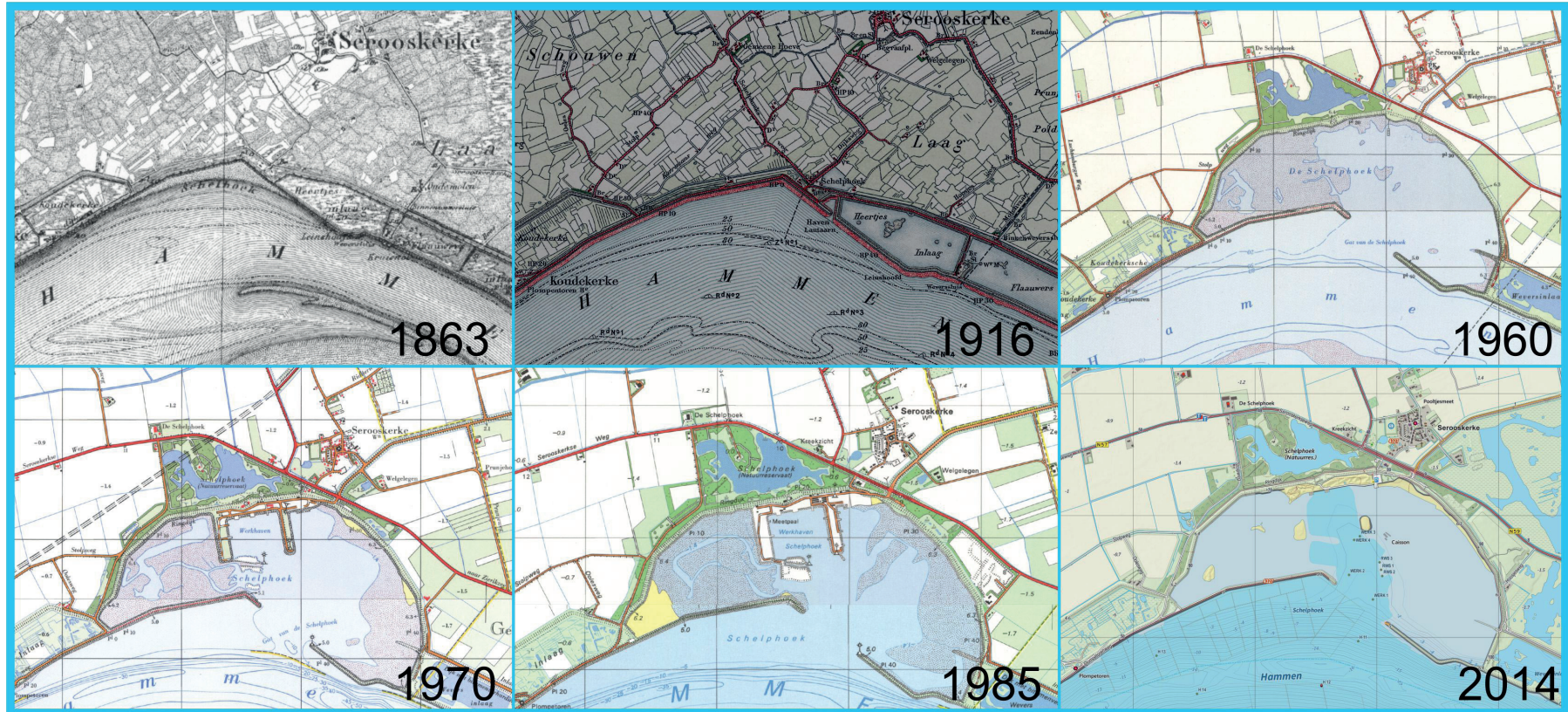
binnendijks gebied. Het aanbrengen van extra trappen en paden over de dijk zal de verbinding tussen beide gebieden versterken. Deze trappen mogen geen afbreuk doen aan de veiligheid van de dijk. De extra trappen over de dijk zijn voorzien bij de entree van het gebied en bij de binnendijks nieuw te realiseren horecagelegenheid.

Legger Waterkeringen 2012 (bron: Waterschap Scheldestromen)



5.3 Landschap en cultuurhistorie behouden

In de Schelphoek komen alle Zeeuwse landschapstypen samen; groot getijdewater met schorren en slikken, dijken, duinen, bos, kreek, inlagen en natte natuur en een karakteristiek ringdorp. Van oudsher was dat echter niet zo. De combinatie van de huidige landschapselementen is ontstaan na de watersnoodramp van 1953. De hele waterstaatsgeschiedenis rond de Schelphoek is van grote waarde. De zichtbaarheid van de watersnoodramp en de latere deltawerken zijn kenmerkend en zeer waardevol voor Schouwen-Duiveland en de Schelphoek. Bij een van de grootste dijkdoorbraken bij de haven Schelphoek in 1953 was het ontstane gat in de dijk zo diep uitgespoeld dat de oorspronkelijke zeedijk niet meer hersteld kon worden. Het gat is uiteindelijk met caissons op ruime afstand van de oorspronkelijke dijkdoorbraak gedicht. In het huidige dijklichaam zijn caissons nog zichtbaar. Het kreekbos is na de watersnoodramp ontstaan omdat de gronden door het zoute water niet langer bruikbaar waren voor de landbouw en bos werd aangeplant. In de jaren 60 is de Schelphoek in gebruik genomen als werkhaven voor de Deltawerken en de aanleg



Het ontstaan van de Schelphoek in kaartbeelden.

van de Oosterscheldekering. Restanten van deze werkhaven zijn nog aanwezig zoals het havenplateau met de trailerhelling en de verderop gelegen loswal. Nadat de Oosterscheldekering gerealiseerd was en de werkhaven daarmee zijn functie verloor is eind jaren 90 geïnvesteerd in de aanleg van een natuurlandschap. Een restant van een van de havendammen is omgevormd tot vogeleiland en aan de kade is een boulevard met duintjes aangelegd.

Deze bijzondere geschiedenis en de vele sporen daarvan in het landschap maakt de Schelphoek uniek.

Vertrekpunten

Uitgangspunten voor de visie vanuit cultuurhistorie en landschap zijn:

- De dijk is als ruggengraat van Schelphoek herkenbaar.
- De Schelphoek als geheel is van grote cultuurhistorische waarde.
- De cultuurhistorische waarden betrekken bij inrichtingsmaatregelen.
- Uitzichtpunten die zicht op de diversiteit aan landschappen benadrukken.
- Het gebied rond de entree ligt op het scharnierpunt van diverse landschappen.
- Alleen functie of gebouw toevoegen als de landschappelijke waarden en karakteristiek van de plek daarmee versterkt wordt.
- De zichtbaarheid van het contrast tussen weidsheid van de beleving van de Oosterschelde en beschutting van het kreekbos behouden.
- De dynamiek, getij en natuurwaarde van de Oosterschelde zijn beleefbaar.

Ambities

Buitendijks bouwen

De Schelphoek ligt tussen het ruime water van de Oosterschelde, het polderlandschap van Schouwen en het landschap van de zuidkust (inlagen en natte natuur) in. De zeedijk en de nollen vormen de ruggengraat van het gebied en daarmee ook de overgang van binnendijks- naar buitendijks gebied. De ruime baai van de Schelphoek geeft de Oosterschelde even een andere schaal en maat, en roept het gevoel op van een groot getijdemeer. De rust en ruimte in de baai zijn bijzondere kwaliteiten die behouden moeten blijven. In de visie wordt daarom geen ruimte gegeven aan buitendijks bouwen. Gebouwen moeten altijd aan de binnenzijde van de zeedijk gerealiseerd worden en mogen beperkt (bouwlaag of kap) boven de dijk uitkomen. Alleen in de zomermaanden kan een klein, tijdelijk verkooppunt voor ijs en snacks buitendijks geplaatst worden ter ondersteuning van de activiteiten rond de trailerhelling en het strandje.

Cultuurhistorische elementen

De Schelphoek is, zoals hierboven omschreven, uniek vanwege de combinatie van landschappen en cultuurhistorische elementen. Uitgangspunt is om deze elementen ook voor de toekomst te bewaren en waar mogelijk beter beleefbaar te maken. Te denken van aan een informatieve route door het gebied, rondleidingen of activiteiten in combinatie met het watersnoodmuseum. Door gebruik te maken van de cultuurhistorische elementen in het gebied komt de watersnoodramp en de strijd tegen het water meer tot leven. De belangrijkste cultuurhistorische elementen zijn:

- De aanwezige caissons (zowel zichtbaar als in de zeedijk)
- Het oude gemaal op de kop van de westnol
- De nollen, als contour van de vroegere zeekering
- De inlagen
- Het kreekbos en kreek
- Verwijzingen naar de vroegere werkhaven (kades)
- Muraltmuren

Deze elementen zullen in de toekomst blijvend gerespecteerd worden.

Informatie

Het verhaal van de watersnoodramp wordt als het ware door het gebied zelf verteld. Het ligt voor de hand om hier ook met de informatievoorziening over de Schelphoek op aan te haken. Bedoeling is om deze informatie en bijvoorbeeld over de onderwaterwereld, de kreek en de activiteiten in het gebied, op een centraal punt in de Schelphoek aan te bieden. Een informatiepunt kan bij één van de horecazaken in het gebied worden ondergebracht.

Natuurlijke omgeving

Inmiddels is de natuur de belangrijkste gebruiker geworden in het gebied. De inlagen, slikken en schorren zijn een belangrijk foerageergebied voor vogels en vissen. Rust en stilte zijn daarom onontbeerlijk, en grote delen van de Schelphoek zullen in de toekomst ontoegankelijk zijn en blijven. Alle elementen die aan het landschap worden toegevoegd moeten met respect voor deze kwetsbare omgeving worden vormgegeven. Dit betekent dat ingrepen alleen zijn toegestaan op de juiste plek, met gepaste materialen, met zo min mogelijk hinder voor de natuur (geluid, licht) en met duurzame beheer en onderhoud. In de paragraaf 5.8 "Bebouwingsmogelijkheden" wordt hier verder op in gegaan.



Het gebied De Schelphoek laat een bijzondere combinatie van landschappen en cultuurhistorie zien (foto Beeldbank Rijkswaterstaat)

Kansen grijpen

Hoewel de Schelphoek een uniek gebied is krijgt het nog niet de aandacht die het verdient. Een beter beheer en onderhoud van de bestaande elementen is noodzakelijk voor het behoud van het bijzondere karakter en het beter kunnen ontvangen van de bezoekers. Meer daarover in de paragraaf 5.9 "Onderhoud en beheer regelen".

5.4 Recreatie aantrekkelijker

De Schelphoek is zeer geliefd bij dagrecreanten. Er wordt gefietst, gewandeld, gedoken, gezwommen, gevisst en vogels gekeken en voor dorpsbewoners van Serooskerke is het een mooie plek om een ommetje te maken of honden uit te laten. Op werkdagen komen rond het middaguur mensen met de auto naar de Schelphoek om hier te genieten van hun lunch.

Vertrekpunten

- Staatsbosbeheer, provincie en gemeente zetten in hun beleid voor de zuidkust van Schouwen in op het meer beleven en benutten van de natuurlust. Onder andere door het realiseren van een toeristische en recreatieve infrastructuur die afgestemd is op de kwaliteiten van het gebied.
- De visie "Van Zierik tot Zee" gaat uit van het verluken van het voorzieningenniveau en noemt de Schelphoek als een van de entreelocaties voor de Zuidkust van Schouwen.
- De Schelphoek heeft een dagrecreatieve functie. Fietsers, wandelaars, watersporters, zoonabbidders, natuurliefhebbers, vogelaars, gezinnen met kinderen bezoeken de Schelphoek. Deze functie dient behouden te blijven.
- De gemeentelijke strategische visie Tij van de Toekomst geeft ruimte aan initiatiefnemers die de toeristische hoofdstructuur willen versterken om daarmee ook het kwaliteitsniveau van het gebied op peil te houden en zelfs te verbeteren. De Schelphoek is in beeld als een toeristische hotspot aan de zuidkust waar de nadruk ligt op natuurbeleving..

Ambities

Natuurhaven

De Schelphoek is met name aantrekkelijk vanwege de rust, ruimte en natuur. Dit is niet alleen aantrekkelijk voor bezoekers op het 'vaste land' maar ook voor bezoekers vanaf het water. Het is voor watersporters mogelijk om de boot vast te maken aan één van de moorings. Het is mogelijk om aan de oostzijde van de baai het aantal moorings beperkt uit te breiden, zonder dat dit leidt tot verstoring van het rust- en stiltegebied.

WERKHAVEN VAN DE OOSTERSCHELDEKERING



Voor de bouw van de Oosterscheldekering werd in 1968 een werkhaven aangelegd in Schelphoek. Deze werkhaven diende voor de ontsluiting van het werkgebied en de opslag van diverse materialen. Bovendien was het een noodzakelijke veilige ligplaats voor het drijvend materieel. De locatie werd gekozen door de kom die was ontstaan na de watersnoodramp goed werd afgeschermd tegen golven door de nog aanwezige restanten van de vroeger doorgebroken zeedijk. Om ruimte te maken voor de haven werd het tegen de ringdijk opgespoten recreatiestrand verplaatst ten oosten van de haven. In de huidige situatie resteren van de haven de twee loswallen en de zate. De zate wordt tegenwoordig veelvuldig gebruikt als trailerhelling. Het recentelijk opgehoogde volgeleiland is op de fundering van de oostelijke havendam aangelegd.

Trailerhelling

De trailerhelling aan het havenplateau is de enige trailerhelling op Schouwen-Duiveland die aan recreanten toegang biedt tot de Oosterschelde. Om goed te kunnen blijven functioneren is een verbetering van de trailerhelling nodig, bij voorkeur met een aanlegvoorziening met een oriëntatielicht om de trailerbare boten vast te kunnen maken. De bruikbaarheid en bereikbaarheid van de trailerhelling vanuit het water wordt verbeterd door de vaargeul naar de trailerhelling in de baai van de Schelphoek, uit te baggeren.

Informatievoorziening

Informatievoorziening draagt bij aan de ambitie om de Schelphoek aantrekkelijker te maken voor bezoekers. Bezoekers leren meer over het ontstaan van het gebied en de aanwezige flora en fauna.

Infrastructuur

Een betere en duidelijkere wegenstructuur met gescheiden verkeersstromen is nodig om verkeer en recreanten veilig gebruik te kunnen laten maken van het gebied. Het gaat hierbij om het verbeteren van wegbewijzing en verduidelijking van het verloop van fiets- en wandelpaden. Veel gebruikers van de Schelphoek komen met de auto en willen graag parkeren in het gebied. Het concentreren van de parkeerplaatsen op één centrale locatie draagt bij aan een betere functionaliteit, duidelijkheid en leesbaarheid van het gebied.

Seizoenshoreca/zomerkiosk

De Schelphoek is een van de parels aan de zuidkust van Schouwen-Duiveland. Fietsers en wandelaars kunnen langs bijna de gehele zuidkust van ons eiland gebruik maken van het buitendijks gelegen fietspad en genieten van het uitzicht over de Oosterschelde en natuur. Om bezoekers van het strandje en fietsers van de route op de dijk even een leuke rustplek te kunnen bieden met zicht op de Oosterschelde is het mogelijk om één klein verkooppunt van ijs en snacks te realiseren in het gebied tussen de trailerhelling en het strandje. Hier kunnen bezoekers en passerende fietsers/wandelaars stilstaan bij de unieke waarden van het gebied.

Havenplateau

In de huidige situatie heeft het havenplateau groot achterstallig onderhoud en is een grote opknopbeurt noodzakelijk. Het refereert weliswaar naar de werkhaven die het is geweest maar past niet bij het overige natuurlandschap dat is aangelegd nadat de functie van werkhaven is verdwenen. Bij het opknappen krijgt het havenplateau een natuurlijke inrichting met gras of duintjes en wordt een deel van het asfalt opnieuw aangelegd om dienst te doen als parkeerplaats voor de auto's met trailers die gebruik maken van de trailerhelling.

Strandje

Om de Schelphoek aantrekkelijker te maken voor badgasten en andere gebruikers van het strandje wordt het zandstrand in de baai van de Schelphoek geoptimaliseerd door het schoon te maken en nieuw zand aan te brengen. Deze functie moet behouden blijven.

Naaktrecreatie

De Schelphoek staat op de kaart aangeduid als locatie voor naaktrecreatie. Het naturistenstrand is gesitueerd aan de buitenzijde van de westnol en is een kiezel-/kievenstrand zonder voorzieningen. Dit zal ook in de toekomst behouden blijven.

Duiken

De Schelphoek wordt actief gebruikt als duiklocatie. Duikers gebruiken ofwel de trailerhelling om met de boot de Oosterschelde op te gaan of de duiklocatie aan de oostzijde van de Schelphoek, op de nollen bij de kruising Inlaagweg/Hoosjesweg. Deze duiklocatie blijft behouden en waar nodig zullen de noodzakelijke voorzieningen worden verbeterd.

Uitkijpunten

Op verschillende punten in de Schelphoek zijn uitkijpunten waar vandaan genoten kan worden van het uitzicht over de Oosterschelde en de achterliggende natuurgebieden. Er kunnen nog kleinere uitkijk- en rustpunten in het gebied toegevoegd worden, bijvoorbeeld in combinatie met het eerdergenoemde seizoenspaviljoen of met een trap over de dijk bij de entree of bij de horecavoorzieningen.

Waterspeeltuin/klauterbos

Om de omgeving van het havenplateau en het strandje aantrekkelijk te maken voor een breder publiek, kunnen er functies worden toegevoegd die passen in de natuurlijke omgeving. Er wordt gedacht aan natuurlijk spelen met water en zand (waterspeeltuin), waarbij gebruik gemaakt kan worden van de hoogteverschillen en een meer natuurlijk duinlandschap. De speelelementen moeten laag zijn en van natuurlijke materialen gemaakt. Denk bijvoorbeeld aan een waterpomp, stapstenen, klauterhout of taludglijbaan. Ook de omgeving van het kreekbos kan als aanvulling op de horeca, voor natuurlijk spelen worden benut.

5.5 Economie verbeteren

Natuur en landschap hebben naast de hoge ecologische waarde, ook een economische waarde. Schouwen-Duiveland en de Schelphoek zijn als onderdeel van de Deltaregio een ecologisch belangrijk gebied voor natuurwaarden. Recreatie en toerisme zijn een belangrijke economische motor. Natuur en landschap bieden een basis voor ontwikkeling van deze economische tak. Het versterken van ecologische waarden gaat hand in hand met het creëren van toeristisch/economische activiteiten. Dit is ook wel de ECO2-benadering genoemd, goed voor economie en ecologie.

Vertrekpunten

- Om de Schelphoek en de voorzieningen op een kwalitatief niveau te krijgen en te houden is het nodig om de recreatieve infrastructuur meer bekend en beter beleefbaar te maken. Door de realisatie van een informatievoorziening en een aantrekkelijke entree van het gebied wordt de Schelphoek meer onder de aandacht gebracht bij de recreant (natuur liefhebber, vogelaar, wandelaar, fietser, watersporter, dagjestoerist, ruiter).
- Het (verder)ontwikkelen van horeca- en recreatieve voorzieningen dient aan te sluiten op de recreatieve infrastructuur. Dit kan leiden tot een extra economische spin-off voor het toerisme op Schouwen-Duiveland.
- Staatsbosbeheer en natuurmonumenten zetten in samenwerking met andere partijen in op promotie van de Zuidkust (visie Zuidkust). De maatregelen en scenario's die voorgesteld worden in de visie sluiten hier op aan.

Ambities

Dagrecreatieve voorzieningen en horeca aantrekkelijker

De Schelphoek moet aantrekkelijker worden als recreatief gebied zonder aantasting van de natuur, het landschap of de cultuurhistorische waarden. Dit is mogelijk door de westzijde van het gebied alleen de functie natuur te geven en aan de oostzijde beperkte recreatie en economische activiteiten toe te staan. Met deze verdeling blijft de balans tussen natuur, recreatie en economie in evenwicht en worden de kernkwaliteiten van het gebied gerespecteerd. Door het versterken en toevoegen van verschillende functies in het gebied wordt de aantrekkelijkheid van de Schelphoek vergroot.

Naast een aantrekkelijk gebied voor dagrecreatie is de Schelphoek ook een schakel in het fietsgebied langs de zuidkust van Schouwen-Duiveland en een entreegebied tot de Oosterschelde. In dit gebied is de connectie tussen de Oosterschelde en het land op een unieke manier beleefbaar.

Ruimte voor horeca

Met het versterken van verschillende functies wordt de Schelphoek aantrekkelijker als gebied voor dagrecreatie. Om de bezoekers aan het gebied ook naar de toekomst toe blijvend te kunnen faciliteren, geeft de gebiedsvisie ruimte voor het verbeteren en versterken van de horeca in het gebied. Het gaat om een restaurant met groot terras, een vaste cafetaria (met klein terras) en een klein verkooppunt in het seizoen voor ijs en snacks bij het strandje/havenplateau. De horeca moet in de zone 'centrumgebied' gerealiseerd worden.

Hotel

De Schelphoek is een interessante plek om te verblijven, maar verblijfsrecreatie in de vorm van vakantieparken of een camping is niet toegestaan vanwege de verstoring die daarvan uitgaat voor de natuur. Uitbreiding van de verblijfsmogelijkheden in de Schelphoek moet daarom plaatsvinden binnen de bestaande functie van het hotel. De ruimtelijke draagkracht van het gebied bepaalt uiteindelijk de maximale uitbreidingscapaciteit van het hotel. Verder kunnen er afhankelijk van de grootte van het hotel-restaurant functies aan worden toegevoegd die een aanvulling zijn op de bestaande horeca (bijvoorbeeld multifunctionele zaal/zalen, gebruik en verkoop streekproducten) of die een bijdrage leveren aan educatie en voorlichting over het gebied en de daarin voorkomende activiteiten (denk aan duikinstructie, informatie onderwaterwereld, educatie watersnood en landschap). In de bijlage is de ruimtelijke modellenstudie opgenomen waarin ruimtelijk en landschappelijk onderzocht is wat deze draagkracht is. De ruimtelijke paspoorten bevatten de voorwaarden waaraan concrete plannen worden getoetst. Bij een concreet plan vindt eveneens een natuurtoets plaats op basis van het daarvoor geldend wettelijk kader (Natuurbeschermingswet, Natuurnetwerk Zeeland).

5.6 Visserij stimuleren

Een van de functies van de Schelphoek is visserij. De Schelphoek als onderdeel van de Oosterschelde levert vooral een bijdrage voor het aas van de sportvisserij en de aanwezige trailerhelling biedt de mogelijkheid om de Schelphoek als uitvalsbasis te gebruiken voor de visserij in de Oosterschelde.

Vertrekpunten

Met de gemeentelijke Strategische visie Tij van de toekomst als stip op de horizon zet de gemeente de komende jaren in op:

- Behoud van de traditionele visserij en het benutten van de toeristische

- potentie hiervan;
- Innovatie op het gebied van onder meer aquacultuur;
 - Het stimuleren van watersportgerelateerde initiatieven op, aan en onder het water.

Ambities

Trailerhelling

De Schelphoek is een belangrijk gebied voor de vissers. Zowel voor de sportvisser als de beroepsvisser. Belangrijk hierbij is de trailerhelling in het gebied. De trailerhelling in de Schelphoek is op Schouwen-Duiveland de enige mogelijkheid om met een boot van land de Oosterschelde op te gaan. Ook duikers gebruiken de trailerhelling om naar een duiklocatie te varen. Op dit moment wordt het gebruik van deze trailerhelling bemoeilijkt door de ondiepe vooroever voor de trailerhelling. Bij laagwater is de trailerhelling daardoor helemaal niet meer te gebruiken.

Het verbeteren van deze voorziening staat hoog op de wensenlijst voor de Schelphoek. Door de vooroever te verdiepen en het aanbrengen van een voorziening om de boot aan te leggen verbetert het gebruiksgemak sterk. Naast de trailerhelling is het gebied nog voor meer visserijactiviteiten van belang.

Spitgebied

De oostzijde van de baai is en blijft een aangewezen spitplek voor sportvissers.. Het gebied in de Schelphoek is gezien zijn opbrengst aan aas een erg geliefde spitplek voor de sportvissers.

Mosselperceel

In de baai ligt een aangewezen en uitgegeven mosselperceel. Hoewel dit gebied op dit moment niet actief als mosselperceel in gebruik is, blijft het gehandhaafd, waardoor het eventueel wel als zodanig gebruikt kan gaan worden.

Visgebied

Het gebied om in de Schelphoek te kunnen sportvissen wordt verkleind. De denkbeeldige lijn tussen de natuurfunctie en de recreatiefunctie zal verder naar het oosten worden verschoven waardoor de natuurkwaliteiten beter geborgd worden. Het visgebied komt in de nieuwe situatie ten oosten van de lijn hoofd westelijke nol en trailerhelling te liggen. Daarnaast is en blijft ook de kreek een viswater.

Ook voor de beroepsvisser zal er echter niets aan hun visgebied veranderen. Het gebied waar ze vergunning voor hebben om te mogen vissen blijft onder de

zelfde condities voor hen beschikbaar.

Zeeboerderij

In de Schelphoek is enige jaren (2011-2015) een zeeboerderij geweest. Op een ponton is door onder andere universiteit Wageningen onderzoek gedaan naar de teelt van zeewieren in de Oosterschelde. Onlangs is de studie afgerond en is het ponton verwijderd. De resultaten van de proef waren echter hoopgevend. Vandaar dat de Schelphoek op dit moment nog gezien wordt als potentiële locatie voor de kweek van zeewier. Bij een concrete aanvraag zal beoordeeld moeten worden, afhankelijk van de grootte en de locatie, wat eventuele positieve of negatieve effecten zullen zijn op de natuurwaarden, op het aanzicht, op het medegebruik. Mocht het positief zijn, dan wordt de productie van zeewier als nieuwe activiteit toegestaan.

Aquacultuur

Nationaal park Oosterschelde heeft een belangrijke functie voor de natuur, recreatie en visserij. De Schelphoek maakt onderdeel uit van de Oosterschelde. Mochten er nieuwe kansen zijn voor aquacultuur in de Schelphoek zonder dat dit geweld aan doet aan de natuur- en recreatiefunctie, dan zijn die alternatieven in de Schelphoek ook zeker mogelijk.



Trailerheilling



5.7 Infrastructuur verduidelijken

De Schelphoek is goed bereikbaar maar ligt relatief verborgen aan de doorgaande route N59/N57. Er is een bushalte en de Schelphoek en Serooskerke zijn opgenomen in het fiets- en wandelroutenetwerk waardoor het gebied aantrekkelijk en goed ontsloten is voor inwoners en toeristen. Hoewel er volop wegen rond de Schelphoek lopen ontbreekt een duidelijke entree. Ambitie is om de Schelphoek beter toegankelijk te maken.

Vertrekpunten

- Verbetering doorstroming doorgaand verkeer in zomermaanden.
- Veiligheid bij overstekende voetgangers naar en uit het dorp Serooskerke waarborgen.
- Helder bewegwijzering en koppeling van paden en wegen op een aantal locaties in het gebied bewerkstelligen.
- Duidelijke en verzorgde entree van de Schelphoek realiseren.
- Verbeteren van de vindbaarheid en zichtbaarheid vanaf de openbare weg van bestaande parkeervoorzieningen.
- Optimaliseren bereikbaarheid bushalte aan de N59 richting Zierikzee.
- In verband met de veiligheid aandacht vragen voor de uitvoegstrook naar hotel/restaurant Schelphoek vanuit de richting Burgh-Haamstede.

Ambities

Nieuwe wegenstructuur aansluiting N59 en N57

De Schelphoek ligt op een knooppunt van belangrijke (auto)routes. De N57 en N59 hebben een gebiedsontsluitende functie en met name in de zomermaanden kan het erg druk op deze wegen zijn met een moeizame doorstroming tot gevolg. Rijkswaterstaat onderzoekt op welke wijze de aansluiting N57 op de N59 en de Stoofweg verkeerskundig verbeterd kan worden en voert een tracéstudie uit. In juli 2016 wordt het besluit genomen over het nieuwe tracé ter vervanging van het huidige kruispunt van de Stoofweg/N57/N59. De voorkeursvariant is opgenomen in de visiekaart. De nieuwe wegenstructuur en de herinrichtingsmaatregelen voor de Schelphoek moeten op elkaar zijn afgestemd. Aandacht is gevraagd voor de veiligheid bij de aansluiting van de Stolpweg op de N57 zowel voor autoverkeer als overstekende fietsers. Duidelijk is al dat de bushalte op de N59 richting Zierikzee zal worden verplaatst naar het kruispunt met de Delingsdijk, bij de entree van de Schelphoek. Deze locatie is met een nieuwe voetgangersverbinding uit het dorp goed bereikbaar. Vanwege de verkeersonveilige situatie zal de mogelijkheid om rechtsaf te slaan voor het hotel-restaurant-café de Schelphoek verdwijnen. Al

het autoverkeer rijdt via de entree bij de Delingsdijk de Schelphoek in en uit. Bij de inrichting van het centrumgebied en de aanleg van de centrale parkeerplaats moet hier rekening mee worden gehouden.

Verbeteren entree

De entree bij het kruispunt Delingsdijk wordt de enige entree van de Schelphoek. Deze entree is het visitekaartje van de Schelphoek en wordt als zodanig heringericht. Het moet voor iedere inwoner en recreant uitnodigen om een kijkje te komen nemen in de Schelphoek. Er komt duidelijke bebording waar geparkeerd kan worden en welke voorzieningen er in de Schelphoek aanwezig zijn. Dit wordt meegenomen in de herinrichtingsmaatregelen en bebording.

Centrale Parkeerplaats

In het gebied en langs de rand van de Schelphoek liggen diverse kleine parkeerterreinen. Deze zijn veelal weinig zichtbaar vanaf de weg en moeilijk vindbaar. Het havenplateau wordt veelvuldig gebruikt als parkeerplaats en niet alleen door gebruikers van de trailerhelling. Om het parkeren in de Schelphoek te verbeteren wordt in het centrumgebied bij de entree een centrale parkeerplaats aangelegd voor bezoekers van de Schelphoek. Voorwaarde is dat de parkeerplaats in het groen gelegen is. Hoe dit uitgevoerd gaat worden hangt af van de uiteindelijke locatie. De kleinere parkeerplaatsen langs het krekengebied en bij het uitkijkpunt de Prunjehil kunnen behouden blijven. Bij de herinrichting van het havenplateau komen parkeerstroken voor de auto's met trailers die gebruik maken van de trailerhelling.

Fietsvoorzieningen

Voor de fietsers komt er in het centrumgebied een centrale fietsenstalling om de fietstocht te combineren met een wandeling in het gebied of een strandbezoek. De locatie is in de nabijheid van horecavoorzieningen vanwege de sociale controle maar ook om de combinatie te kunnen maken met een horecabezoek en het opladen van de elektrische fiets.

Bewegwijzering en bebording

Verschillende organisaties hebben informatieborden en routeaanduidingen in de Schelphoek geplaatst. De informatie op sommige borden is niet altijd meer leesbaar of is niet meer actueel. In het kader van het project Van Zierik tot Zee is een start gemaakt om de informatievoorziening eenduidiger te maken. Bij de geplaatste schanskorven en uitkijkpunten is de huisstijl van "Van Zierik tot Zee" geplaatst. Deze eenduidigheid in vormgeving en inhoud van de

informatievoorziening en routeaanduiding moet verder gestalte krijgen. De overige bebording wordt daarop aangepast. De bebording wordt afgestemd op de informatievoorziening over de Schelphoek bij de entree van het gebied.

Routestructuren verbeteren

De Schelphoek is onderdeel van het fiets- en wandelnetwerk op Schouwen-Duiveland. Langs de doorgaande routes liggen vrijliggende fietspaden en er lopen verschillende routes door de Schelphoek. De paden liggen op zodanige plekken dat genoten kan worden van het gebied en de mooie gevarieerde uitzichten. Een deel van de route is alleen toegankelijk voor wandelaars. Er zijn verharde en onverharde informele paden. Er is een wandelroute door het krekengebied en langs de Oosterschelde. Langs de Oosterscheldedijk kan er vanuit het oosten en westen naar de Schelphoek worden gefietst. Op enkele plaatsen in de Schelphoek ontbreekt een koppeling tussen paden en wegen.

Er zijn verschillende maatregelen met betrekking tot de routestructuren uit te voeren om het recreatief medegebruik van de Schelphoek op te waarderen en daarmee het gebied een impuls te geven:

- Aanleggen van ontbrekende schakels tussen paden;
- Het onverharde fietspad dat nu onderaan de dijk langs het kreekbos loopt wordt omgevormd tot wandelpad. Een nieuw fietspad wordt aangelegd op de kruin van de dijk tot aan het caisson met het uitkijkpunt. Bij het fietsen op de dijk kan genoten worden van de verscheidenheid van het landschap (binnen- en buitendijks). Ook is dit een verbetering voor de veiligheid van de fietser vanwege het hoogte verschil bij het huidige onverharde fietspad richting het kreekbos. Bij hevige regenval ontstaan gevaarlijke sleuven in dit onverharde pad met valpartijen als gevolg.
- Voor voetgangers een logische verbinding tussen Serooskerke en de Schelphoek realiseren met een veilige oversteek over de N59. Voorkomen moet worden dat voetgangers de kortste maar minst veilige route over de N59 naar de Schelphoek nemen. Het meest voor de hand is een korte looproute vanaf de Dijkweg naar de voetgangersoversteek bij het kruispunt met de Delingsdijk.
- Verbindingen maken tussen wandelroutes van Prunjehil - Kreekbos en dorp Serooskerke;
- Aangeven van een duidelijke routing in het gebied (met verwijsborden op bepaalde locaties). Er blijven ook struinpaden.
- Bij de herinrichting van het centrumgebied wordt aandacht besteed aan de toegang van de horecavoorzieningen voor fietsers en wandelaars. Deze moet op een logisch plaats, vanuit de verschillende paden in het gebied, zijn gelegen;

- Bij de herinrichting conflicten tussen het autoverkeer en langzaam verkeer zoveel als mogelijk voorkomen.
- Aanleggen van ontbrekende schakel in bestaande ruiterroutes door een ruitepad aan te leggen vanaf de parkeerplaats Stolpweg via de noordzijde van de kreek naar de entree (rustpunt met aanbindplaats). Deze route kan voortgezet worden richting Prunjehil om daar aan te sluiten op de Inlaagweg.
- De wegaanduiding en het pad naar het uitkijkpunt Prunjehil verbeteren zodat deze route duidelijk herkenbaar en begaanbaar is.

5.8 Bebouwingmogelijkheden verkennen

Vertrekpunten

In de bestaande situatie is er ter hoogte van het centrumgebied van de Schelphoek bebouwing aanwezig. Het gaat om het bestaande hotel/restaurant aan de N59, een naastgelegen woning en de semi-permanente frituur tegen de dijk. Verder staat er in het kreekbos nog een groepsverblijf bestaande uit twee losse gebouwen

Het is belangrijk om te bepalen wat de ruimtelijke draagkracht van het gebied is voor het eventueel toestaan van nieuwe bouwinitiatieven, om zodoende het minimale en maximale ambitieniveau voor het gebied te bepalen. Hoever kunnen we gaan met ingrijpen, welke bouwvolumes zijn vanwege de kwetsbaarheid van het gebied in de toekomst aanvaardbaar en welke functies zijn daarbij gewenst? De mate van ingrijpen is teruggebracht naar een aantal scenario's voor de Schelphoek, om een beeld te krijgen van het gewenste ambitieniveau: Vanuit de inventarisatie is gebleken dat de Schelphoek uniek is vanwege de ligging, de natuurwaarden en de bijzondere cultuurhistorie. Het is belangrijk om te zoeken naar een balans tussen enerzijds deze kernkwaliteiten en anderzijds de economische kansen voor het gebied en het eiland Schouwen-Duiveland.

Huidige situatie
in de Schelphoek

Scenario 3:

We investeren in innovatie en nieuwe ontwikkelingen en doelgroepen

ambitie: stimuleren en investeren

Scenario 2:

We zetten de sterke punten in en benutten kansen vanuit bestaande functies

ambitie: verbinden en versterken

Scenario 1:

We pakken de zwakke punten aan

ambitie: problemen oplossen

Scenario 0:

We saneren tot een niveau wat onderhouden kan worden

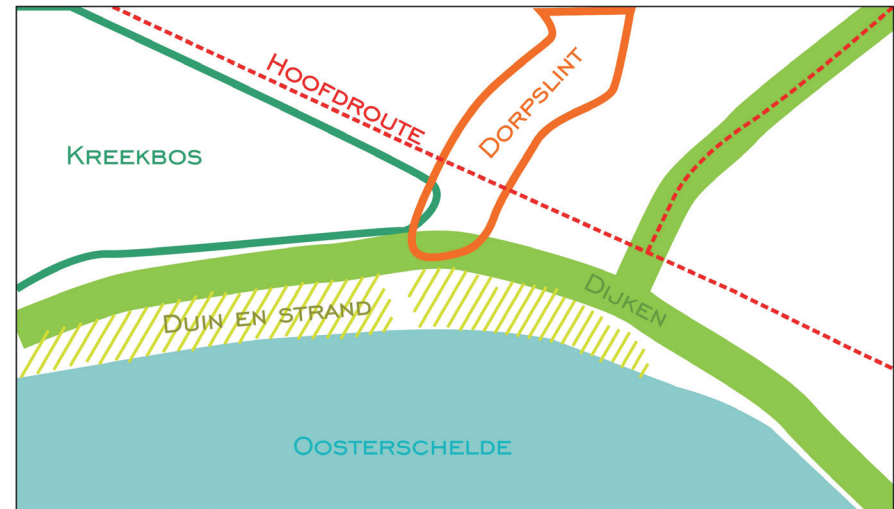
ambitie: zwakke punten verwijderen

Door middel van een ruimtelijke modellenstudie is de mogelijke invulling per scenario onderzocht (zie bijlage ruimtelijke modellenstudie). Hieruit blijkt het volgende:

- Het gebied de Schelphoek is vooral interessant voor dagjesmensen en kort verblijf. Hier moet met de voorzieningen ook op worden ingespeeld.
- Bebouwing is alleen gewenst en toegestaan in het centrumgebied van de Schelphoek;
- De aanwezige bebouwing wordt als ruimtelijk en functioneel vertrekpunt genomen;
- Uitgangspunt is dat de frituur een bijdrage levert aan het accentueren van de entree van het gebied;
- Het hotel/restaurant zal benut worden als scharnierpunt in de structuur van paden en wegen en mogelijk ook als koppeling tussen de binnendijkse en de buitendijkse wereld van de Schelphoek;
- Wanneer wordt ingezet op vergroting van het programma van het aanwezige hotel/restaurant dan kan dit op de bestaande locatie aan de Serooskerkseweg (beperkte vergroting van het bouwvolume) of aan de oostzijde van het kreekbos (forsere vergroting van het bouwvolume) plaatsvinden;
- De bebouwing moet worden ingepast in de omgeving en goed vindbaar, bereikbaar en zichtbaar zijn voor de gebruikers. De zichtbaarheid van de bebouwing staat op gespannen voet met de inpassing in de natuurlijke omgeving. De kenmerken van het landschap en de aanwezige structuren in de directe omgeving bepalen op welke wijze de bebouwing het beste kan worden ingepast, zodat er zo min mogelijk verstoring van bestaande waarden plaatsvindt. Afhankelijk van de locatie gelden er andere ruimtelijke kenmerken. Deze kenmerken zijn uitgewerkt in 'paspoorten'. Dit betekent dus dat de bebouwing in uitstraling niet allemaal familie van elkaar is maar dat er juist voor gekozen wordt om de architectuur van de nieuwbouw volgend te laten zijn op de specifieke stedenbouwkundig/landschappelijke kenmerken.
- Investeren in nieuwbouw betekent ook investeren in een kwaliteitsverbetering van de omgeving. Hiermee worden bijvoorbeeld een centrale parkeervoorziening, het verbeteren van de padenstructuur, het vergroten van het kreekbos en maatregelen op het havenplateau bedoeld. Dit is aan elkaar gekoppeld.

Ambities

Uit de ruimtelijke modellenstudies (zie bijlage) komt naar voren dat er enkele locaties in het centrumgebied zijn waar (nieuwe) bebouwing een goede bijdrage kan leveren de ruimtelijke kwaliteit van het centrumgebied. Die locaties zijn op



de figuur hiernaast weergegeven. Voor de frituur betekent dit dat er ingezet wordt op een plaats bij de entree ten oosten of ten westen van het kruispunt met de Delingsdijk. De huidige locatie aan de teen van de zeedijk komt te vervallen, waardoor het zicht op de dijk en mogelijk ook een opgang naar het strandje in de toekomst weer hersteld kan worden. Voor het hotel-restaurant De Schelphoek worden mogelijkheden gezien op de huidige locatie of aan de oostzijde in het kreekbos, één en ander afhankelijk van het gewenste programma. Dit betekent dat er voor de ontwikkeling van het hotel-restaurant gekozen moet worden voor één van beide locaties, waarmee de andere locatie daarna als potentiële bouwlocatie komt te vervallen. Op het havenplateau zijn mogelijkheden om tijdens het hoogseizoen een klein verkooppunt voor ijs en snacks te plaatsen. Het gaat dan wel om een tijdelijke, seizoensgebonden invulling. De zoekgebieden hebben elk een ruimtelijk paspoort waarin de belangrijkste ruimtelijke kenmerken en beeldkwaliteit zijn vastgelegd. Deze paspoorten vormen het ruimtelijk toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen.

De paspoorten worden op de volgende pagina's verder uitgelegd en uitgewerkt.

Serooskerke





Paspoort daghoreca/frituur



Zoekgebied

Nabij de entree van de Schelphoek, ten oosten of ten westen van de kruising met de Delingsdijk



Bouwvolume

Maximaal 150 vierkant meter footprint
1 bouwlaag (bouwhoogte 3 maximaal 4.00 meter)

Terras

Bij de voorziening mag een terras van 100 vierkante meter geplaatst worden. Terrasschermen zijn toegestaan mits volledig transparant uitgevoerd.



Parkeren

Parkeren direct bij de voorziening op de parkeerplaats Prunehil (10 - 15 plaatsen) of op de nieuwe centrale parkeerplaats.

Bijzonderheden

Mogelijkheid voor een vast gebouw. Jaarrond geopend.
Integratie van openbaar toilet in het programma mogelijk.

Beeldkwaliteit

Zie inspiratiebeelden. De gebruikte materialen refereren aan de natuurlijke omgeving.

basismaterialen: hout

- cortenstaal
- schanskorven
- metselwerk (in gedempte kleuren)

overigen:

- donkere kleuren in kozijnen en boeiboorden
- overstekken en luifels toegestaan
- geïntegreerde LED-verlichting
- duurzaam gebouwd
- reclame en naamgeving integreren in ontwerp

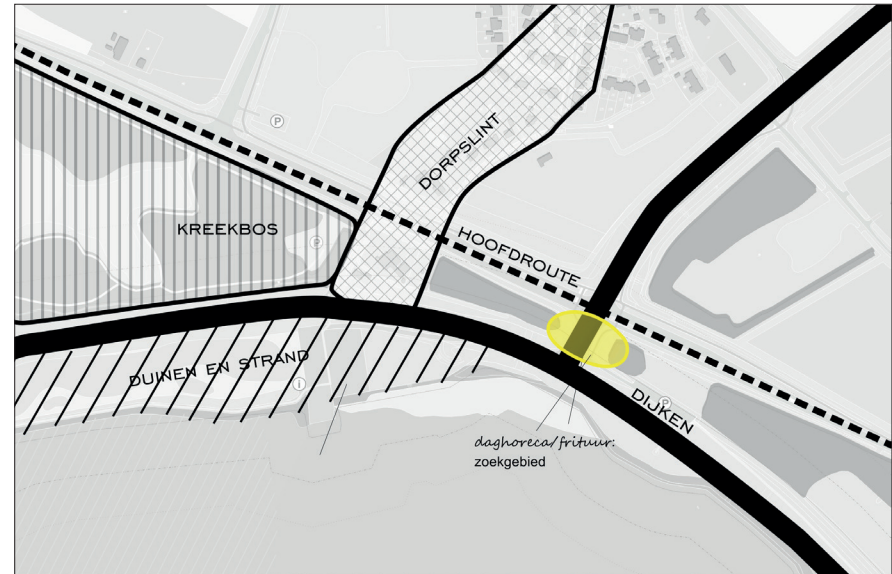
Voorziening moet 's nachts helemaal afgesloten kunnen worden (inclusief terras meubilair)



INSPIRATIEBEELDEN

Zoekgebied en paspoort voor locatie kleinschalige daghoreca/frituur

De entree van de Schelphoek valt samen met de plaats waar twee belangrijke landschapsstructuren samenkomen, namelijk de Delingsdijk (tweede waterkering) en de Zeedijk (eerste waterkering). Het stoere en robuuste karakter van de zeeweringen is de inspiratie voor een mogelijke nieuwe invulling van deze locatie. Hoewel de omvang van een frituur ruimtelijk geen tegenwicht kan bieden aan deze grotere landschappelijke structuren, is het wel gewenst om hier op in te spelen met de materialen en uitstraling. Daarom op deze locatie kiezen voor een eenvoudige en eenduidige hoofdvorm en materialen die voorkomen in het gebied. Het gebouw oogt fris en eigentijds. De positie is in de 'oksel' van het kruispunt van beide dijken geeft een bepaalde intimiteit aan de plek. Er worden dan ook geen grote volumes voorgesteld (maximaal 150 m² footprint) en de bebouwing blijft met één bouwlaag ruim onder de kruin van de zeedijk maar is wel goed zichtbaar vanaf de rijksweg.



Paspoort seizoenshoreca



Zoekgebied

Tussen het havenplateau ten oosten van de trailerhelling en het strandje

Bouwvolume

Maximaal 20 vierkante meter footprint
1 bouwlaag (bouwhoogte 3 maximaal 3.00 meter)

Terras

Bij de voorziening mag een klein terras van 60 vierkante meter geplaatst worden. Terrasschermen zijn niet toegestaan.

Parkeren

Eigen parkeerplaatsen bij deze voorziening zijn niet toegestaan. Deze worden gerealiseerd op de centrale parkeerplaats. Wel rekening houden met het stallen van fietsen.

Bijzonderheden

Het betreft hier een semi-permanent gebouw met een seizoensplaats van juni tot en met september. Buiten deze periode moet het gebouw verwijderd worden.

's nachts is de voorziening gesloten in verband met lichtvervuiling

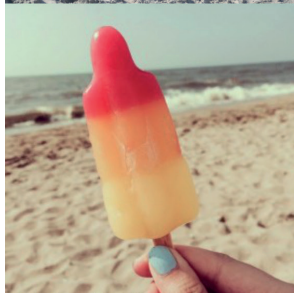
Beeldkwaliteit

Zie inspiratiebeelden. De gebruikte materialen refereren aan de natuurlijke omgeving.

basismaterialen: hout
cortenstaal
schanskorven
metselwerk (in gedempte kleuren)
overigen: donkere kleuren in kozijnen en boeiboorden
overstekken en luifels
geïntegreerde LED-verlichting
duurzaam gebouwd

Eventueel inpassen in de nieuwe duintjes, waardoor het gebouw gedeeltelijk aan het zicht onttrokken wordt.

Voorziening moet 's nachts helemaal afgesloten kunnen worden (inclusief terras meubilair)

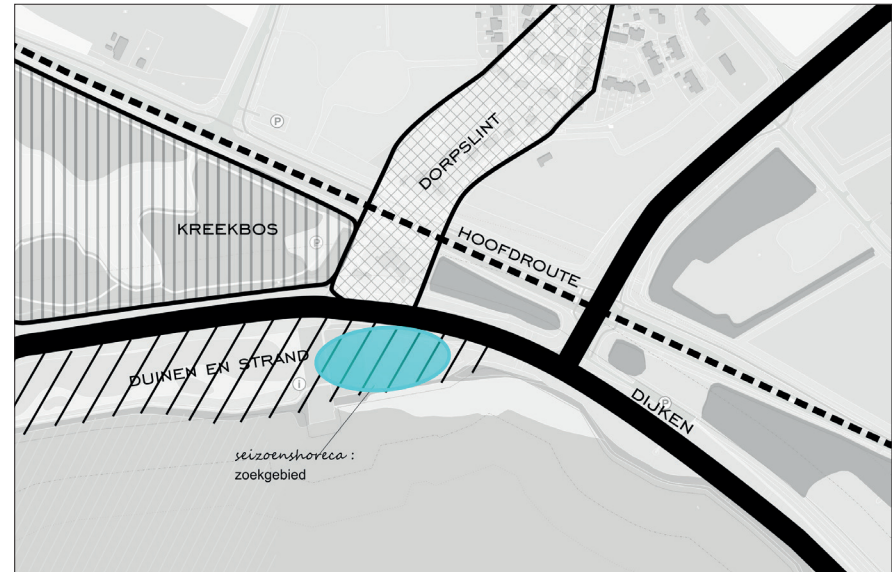


INSPIRATIEBEELEN

Zoekgebied en paspoort voor locatie seizoenshoreca

Aan de buitenzijde van de zeedijk wordt de imposante omgeving van de Schelphoek in al haar facetten duidelijk. Hier waait de zilte wind om je oren en geeft het getijdewater een steeds weer wisselend beeld op de schorren en slikken. Het strandje en de trailerhelling op het havenplateau zijn plekken waar de meeste bezoekers het contact met het water maken; pootje baden, zwemmen, boot te water laten. Met name in het zomerseizoen is dit de plek waar de activiteiten geconcentreerd zijn en waar fietsers even afstappen om van het uitzicht te genieten. Op deze plek worden kansen gezien voor de situering van een klein verkooppunt van ijs en snacks. Deze voorziening maakt op een bescheiden manier de koppeling tussen het strandje en de activiteiten rondom de trailerhelling en geeft tevens de fietser en wandelaar de gelegenheid om even wat langer en comfortabeler te genieten van het uitzicht. Het havenplateau krijgt zodoende in het hoogseizoen een extra functie/invulling waarbij tegelijkertijd ook de inrichting van deze omgeving kan worden meegenomen door bijvoorbeeld fietsparkeerplaatsen te realiseren of een waterspeeltuin.

Voor deze locatie geldt dat het gebouw zeer bescheiden in omvang is (maximaal 20 vierkante meter) zich moet schikken naar de kwetsbare omgeving en ingepast moet worden in een nieuw (duin)landschap op het havenplateau. Het gebouw is semi-permanent dus makkelijk verwijderbaar, duurzaam gebouwd en in het ontwerp wordt rekening gehouden met het feit dat er geen lichthinder mag ontstaan in relatie tot de geconstateerde duisternis in de Schelphoek. De gekozen architectuur en materialen zijn familie van de frituur bij de entree van het gebied.





Paspoort Lintbebouwing

Zoekgebied

bestaande bouwpercelen ten oosten van de Dijkweg, huidige bestemming horeca en wonen.

Bouwvolume

Maximaal 600 vierkant meter footprint (excl. bestaande woning). Footprint verdelen over minimaal twee aparte hoofdvolumes.

2 bouwlagen met een goothoogte van maximaal 6.00 meter en een kap tot een maximaal 10 meter bouwhoogte.

Terras

Bij de voorziening mag op eigen terrein een terras geplaatst worden, omvang in overleg te bepalen. Terrasschermen zijn toegestaan mits volledig transparant uitgevoerd.

Parkeren

Op de nieuwe centrale parkeerplaats (zie zoekgebied parkeren) parkeernorm CROW
Inschatting parkeer capaciteit 90 - 100 plaatsen

Bijzonderheden

Mogelijkheden om hotel uit te breiden en nieuwe functies toe te voegen zoals bijvoorbeeld een informatiepunt Schelphoek, kleine zaal/instructie.

Beeldkwaliteit

Zie inspiratiebeelden. De gebruikte materialen en architectuur refereren aan de authentieke lintbebouwing aan de Dijkweg. Neo-klassieke architectuur met een duidelijke Zeeuwse inspiratie.

basismaterialen: hout
wit geverfde of gekeimde gevelstenen
gepotdekseld hout, zwart
metselwerk (in gedempte kleuren)
glasgevels
zink, staal

Dak: pannen
overigen: geen felle keuren toepassen, ook niet op terras
duurzaam gebouwd
reclame en naamgeving integreren in ontwerp

terrein wordt afgeschermd door middel van groen en lage hekken



INSPIRATIEBEELDEN

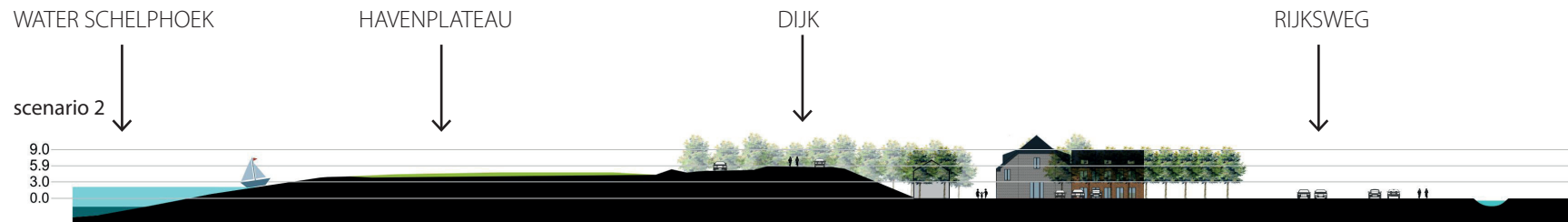
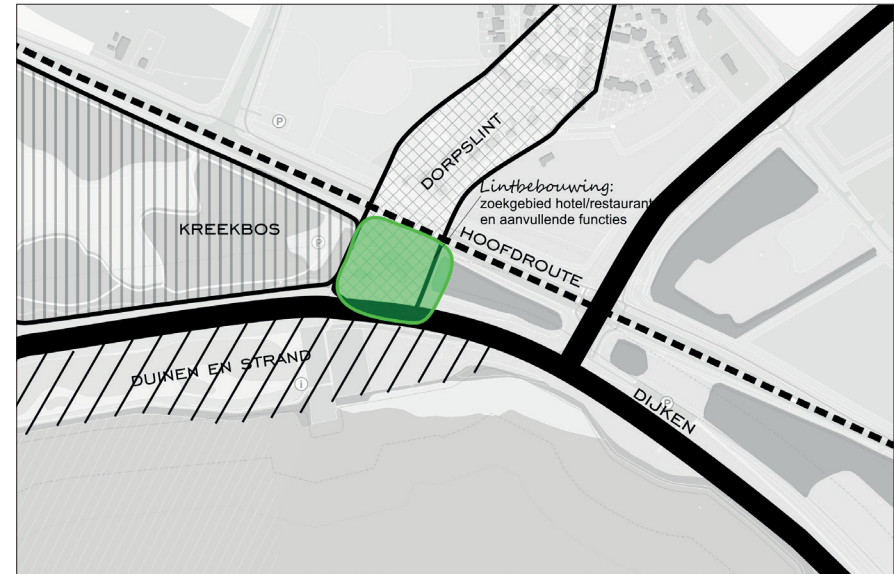
Zoekgebied en paspoort voor locatie lintbebouwing

De locatie van het huidige hotel/restaurant ligt in het verlengde van de Dijkweg, het bebouwingslint dat vanuit Serooskerke richting de Schelphoek loopt. Voor de watersnoodramp en de aanleg van de N59 liep de Dijkweg verder door in zuidelijk richting. De bestaande woning onderaan de zeedijk herinnert daar nog aan. Nieuwbouw op het huidige perceel moet zich daarom schikken naar de schaal en maat van de bebouwing aan het dorpslint.

Dit betekent dat het nieuwe bouwvolume wordt opgedeeld in meerdere, kleinere volumes die samen een ensemble vormen dat past bij de lintbebouwing. Ook het erf krijgt een passende, groene inrichting.

De maximaal toegestane bouwhoogte bestaat uit twee lagen en een kap. Het volume van de woning onderaan de dijk blijft gehandhaafd en wordt opgenomen in de functie van het hotel/restaurant.

De bijzondere kwaliteit van deze locatie zit vooral in de nabijheid van het kreekbos. Door het huidige parkeerterrein aan de oostzijde van het kreekbos op te heffen en hier het bos en het kreekwater te vergroten, wint de locatie sterk aan kwaliteit.



Paspoort Paviljoens in bos

Zoekgebied

Omgeving oostzijde kreekbos, inclusief huidige Dijkweg en deel van de bestaande bouwpercelen.

Bouwwolume

Totale footprint gebouwen, 2000 vierkante meter, 60% daarvan is 2 bouwlagen, maximaal 6 meter hoog
40% daarvan is maximaal 3 bouwlagen, 9 meter hoog
Derde bouwlaag uitvoeren als kap.

Terras

Bij de voorziening mag op eigen terrein een terras geplaatst worden, omvang in overleg te bepalen.
Tegen de dijk is een dakterras toegestaan (in overleg met Waterschap!), met een direct verbinding naar de bovenzijde van de dijk. Terrasschermen zijn toegestaan mits volledig transparant uitgevoerd.

Parkeren

Op de nieuwe centrale parkeerplaats (zie zoekgebied parkeren) parkeernorm CROW
Inschatting parkeer capaciteit 130 - 150 plaatsen

Bijzonderheden

Mogelijkheden om hotel uit te breiden en nieuwe functies toe te voegen zoals bijvoorbeeld een informatiepunt Schelphoek, congreszalen, winkel, duikinstructie, informatie onderwaterwereld, educatie watersnood, natuurlijk spelen, activiteiten op het kreekwater.

Beeldkwaliteit

Zie inspiratiebeelden. De gebruikte materialen en architectuur spelen in op de groene, bosrijke omgeving.

basmaterialen: hout (naturel of gepotdekseld zwart)
beton
groene gevels, groene daken
metselwerk (in gedempte kleuren)
glasgevels
zink, staal

overigen: geen felle keuren toepassen, ook niet op terras
duurzaam gebouwd
reclame en naamgeving integreren in ontwerp

terrein is openbaar toegankelijk en faciliteert een doorgang naar het kreekbos vanaf de centrale parkeerplaats



INSPIRATIEBEELEN

Zoekgebied en paspoort voor locatie kreekbos

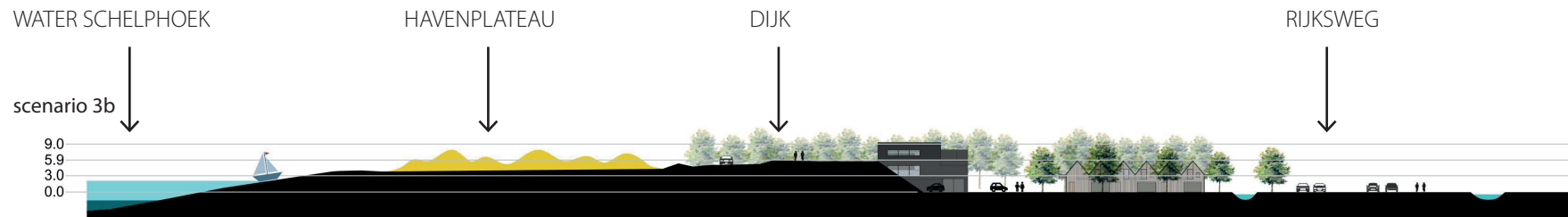
Een groter programma met meer functies vraagt om meer ruimte. Die ruimte kan alleen gevonden worden door met de bebouwing het kreekbos in te schuiven. Hier buigt het verloop van de dijk naar het zuiden af waardoor er een grotere maat tussen de dijk en de rijksweg beschikbaar is. De locatie ligt op de rand van het bos maar ook in het verlengde van het havenplateau en de trailerhelling, precies op het punt waar een aantal belangrijke ruimtelijke structuren samenkomen.

Een grotere bouwmassa betekent niet dat de bebouwing het gebied mag gaan domineren. De volumes zullen zich juist moeten schikken naar de groene omgeving en gekozen bouwhoogtes moeten ondergeschikt zijn aan de hoogte van het bos, maximaal 2 bouwlagen. Bebouwing en kreekbos worden zodoende met elkaar verweven. Dit vraagt dan wel een grotere footprint en een andere opzet van het hotel (hotelpaviljoens). Aan de kant van Serooskerke en de N59 is het mogelijk om tussen de bebouwing door het groen van het bos te ervaren. Hier worden geen lange, gesloten gevels gemaakt.

Het is belangrijk om te bepalen dat de ruimtelijke draagkracht van deze locatie beperkt is. De locatie voor nieuwbouw moet gevonden worden in de directe omgeving van het bestaande parkeerterrein aan de rand van het kreekbos in combinatie met de locatie waar nu reeds bebouwing aanwezig is (horeca, woning en de Serooskerkeweg). Op die manier kan het verlies van een gedeelte van het bos beperkt worden.

Door de bijzondere situering op het snijvlak van bos, dijk, dorpslint en het havenplateau is dit het enige ruimtelijke model waarbij het mogelijk is om een koppeling te maken tussen het binnendijkse en de buitendijkse milieu door een

koppeling te maken met de bovenzijde van de dijk, zowel fysiek (pad naar de dijk) als visueel (zicht op het havenplateau en het water). Dit betekent dat de bebouwing alleen op dit specifieke punt in 3 lagen wordt uitgevoerd en dat de bovenste laag boven de dijk uitsteekt. In de uitwerking van de architectuur moet uitdrukkelijk worden gezocht naar het 'verzachten' van deze bovenste laag bijvoorbeeld door deze uit te voeren in een kap en rekening te houden met een zo min mogelijk verspreiding van licht naar de omgeving. Uiteraard mag ook de waterveiligheid door deze manier van bouwen niet negatief worden beïnvloed.



5.9 Onderhoud en beheer regelen

De Schelphoek herbergt een groot aantal functies en voorzieningen die vanaf de doorgaande weg niet allemaal zichtbaar zijn. De uitgestrektheid en het robuuste karakter van de Schelphoek is een kwaliteit maar biedt ook mogelijkheden voor ongewenste activiteiten, zoals vernielingen, graffiti en dumpen van afval omdat er weinig sociale controle is.

De aanwezige voorzieningen zijn overwegend sober van aard. Voor deze voorzieningen en de dagrecreatieve functie die de Schelphoek heeft, sluit het bestaande onderhoud en beheer van delen van het gebied (zoals havenplateau, strandje, trailerhelling, paden, parkeren) niet aan bij het gebruik. Goed beheer en onderhoud vormt dan ook een wezenlijk onderdeel van de visie.

Vertrekpunten

- Het tegengaan van ongewenst gedrag op een aantal locaties in de Schelphoek.
- De wijze van toezicht heeft de aandacht bij Staatsbosbeheer.
- Staatsbosbeheer wil de beheerlasten terugdringen en streeft naar een ten minste quitte businesscase voor het gebied als het gaat om de beheerlasten.
- De ondergrond van een aantal locaties, paden en parkeervoorzieningen afstemmen op het huidige gebruik.
- Om de trailerhelling en het familiestrand in de toekomst te kunnen blijven gebruiken is aandacht nodig voor onderhoud en beheer.

Ambities

Huidig beheer en onderhoud

Door de grootte en openheid van het gebied is het voor de beheerders lastig om het gebied netjes te houden. Er zijn veel verschillende beheerders in het gebied, De grootste beheerders zijn waterschap Scheldestromen en Staatsbosbeheer. Langs het gebied ligt de Oosterschelde en de N59 welke in beheer zijn bij Rijkswaterstaat. Gemeente heeft het schelpenfietspad in het kreekbos in beheer. Ook eigenaren/gebruikers zijn verantwoordelijk voor het beheer.

Havenplateau

Het havenplateau heeft zijn functie verloren. Er is daarom geen noodzaak om de voorziening in zijn huidige vorm in stand te houden. Er is veel zwerfvuil in het gebied aanwezig. De inrichting van het gebied moet worden aangepast op het gewenst gebruik en ongewenst gebruik tegengaan. Het wordt daardoor voor de beheerders eenvoudiger om het gebied netjes en veilig te houden.

Zwerfvuil

Het voorstel is om het beheer van het strand na de kwaliteitsverbetering als tegenprestatie over te dragen aan de bewoners van Serooskerke. Zij zijn de dagelijkse gebruikers van het gebied en zien het eerst als er vuil blijft liggen op het strandje. De verantwoordelijkheid voor het opruimen van zwerfafval in de directe omgeving van de horecalocaties ligt bij de horeca-exploitanten (frituur, evt. strandtent, hotel/restaurant)

Afspraken

Er moet een duidelijk overzicht komen wie verantwoordelijk is voor het onderhoud en beheer. Deze verantwoordelijke partijen leggen de afspraken hierover schriftelijk vast. Dat geldt voor de aanwezige zaken, maar ook voor de nieuwe te realiseren voorzieningen. Bij de verbetering van de trailerhelling met een aanlegvoorziening komt het onderhoud en beheer te liggen bij de gebruikers sportvissers/vissers/duikers). In ieder geval dragen ze financieel bij aan het beheer. Hetzelfde geldt voor een ruiterroute. Het onderhoud van een dergelijke route wordt door de ruiters zelf (ruiter- en menvereniging Schouwen-Duiveland) in samenwerking met de beheerder Staatsbosbeheer uitgevoerd. Onderhoud en beheer van de fietspaden ligt bij het waterschap of gemeente. Staatsbosbeheer is verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van de natuur. Voor het overige is een ieder die iets realiseert zelf verantwoordelijk voor beheer en onderhoud. Mocht dit anders zijn dan dient dit door beide partijen schriftelijk vastgelegd te zijn.

Ophogen strand

Door het getij zal het opgehoogde strand gedeeltelijk weer eroderen. Het eventueel aanbrengen van nieuw zand is daardoor een structurele aangelegenheid. Als deze activiteit gekoppeld kan worden aan andere werken ontstaan er haalbare kansen.

Baggeren baai

Voor het op diepte houden van de baai voor optimaal gebruik van de trailerhelling moet er regelmatig gebaggerd worden. Het baggeren van de geul is kostbaar. Door het dynamisch systeem zal de vooroever van de trailerhelling weer verzanden. Hoewel het nut (en noodzaak) van de trailerhelling wordt onderschreven, bestaat er geen zekerheid dat het baggeren voor de trailerhelling structureel zal zijn. Mogelijk dat er kansen voordoen waar bij kan worden aangesloten.

Het doel van de gebiedsvisie voor de Schelphoek is om gezamenlijk met betrokken partijen te komen tot een toekomstbestendige visie voor het gebied. De ambities om de Schelphoek een kwaliteitsimpuls te geven moeten realistisch en uitvoerbaar zijn. Naast de ruimtelijke studie naar de bebouwingmogelijkheden in het gebied is ook een plan economische analyse uitgevoerd.

6.1 Planeconomische analyse

De voorgestelde maatregelen en ontwikkelscenario's voor het centrumgebied zijn globaal beoordeeld op hun financiële haalbaarheid. Op het niveau van de visie zijn aannames gedaan. Er is gebruik gemaakt van kengetallen en globale berekeningen. Indien uitgegaan wordt van de bestaande situatie dan zal er gelet op de huidige onderhoudstoestand van het gebied op termijn groot onderhoud noodzakelijk zijn. Aan de hand van de gegevens van de beheerders in het gebied blijkt er een structureel tekort te zijn voor onderhoud en beheer. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat niet investeren in het gebied zal leiden tot een verdere achteruitgang van het gebied. Wordt er geïnvesteerd in inrichtingsmaatregelen in het gebied dan kan dat leiden tot structureel lagere onderhoudslasten. Dit is een kans om ook daadwerkelijk tot uitvoering over te gaan. De verschillende ontwikkelscenario's zijn globaal financieel doorgerekend. Daaruit is de conclusie dat, uitgaande van het verdienmodel uit gronduitgifte, tegenover grote investeringen in het gebied voldoende vastgoedontwikkeling moet staan. Hieraan voldoen alleen de bebouwingmogelijkheden uit het ontwikkelscenario 'Paviljoens in het bos'. Bij de globale berekeningen is wel uitgegaan van investering van de terrein beherende organisaties (Staatsbosbeheer en Waterschap).

Omdat blijkt dat het een lastige opgave is om een sluitende businesscase te vinden is gekeken naar andere verdienmodellen. Gedacht kan worden aan:

- Betaald parkeren;
- Betaald gebruik trailerhelling;
- Gebiedstoegang, vrijwillige bijdragen;

- Crowdfunding;
- Betaalde recreatie (verhuur kano's, fietsen, GPS,
- SBB buitencentrum;
- Meer gronduitgifte (in erfpacht);
- Dubbel gebruik van parkeervoorziening, zowel recreatief als functioneel (combinatie carpoolplaats);
- Overheidsbijdragen;
- Bijdrage ondernemers.

Na vaststelling van de gebiedsvisie zal dit bij de verdere uitwerking onderzocht moeten worden. In de analyse is de kanttekening gemaakt dat hoe meer ontwikkelingen en investeringen in de plannen worden opgenomen hoe hoger de financiële risico's van het project. In de volgende fase naar meer concrete plannen zijn een uitgebreider marktonderzoek en een risicoanalyse noodzakelijk. Vanwege de maatschappelijke baten wordt van de overheid een bijdrage verwacht aan de ontwikkelingsmogelijkheden. Dit vraagt nader onderzoek. De gemeente neemt hierover een besluit bij de vaststelling van de gebiedsvisie. Het uiteindelijke beschikbare budget zal bepalen welke inrichtingsmaatregelen op de korte termijn tot uitvoering kunnen komen. Eveneens wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn om subsidies aan te vragen voor de uitvoering van onderdelen uit deze gebiedsvisie.

6.2 Uitvoeringsparagraaf

De terrein beherende organisaties, gemeente en andere overheden en ondernemers in het gebied staan gezamenlijk aan de lat om de gebiedsvisie daadwerkelijk tot uitvoering te brengen. Het project houdt niet op bij de vaststelling van de gebiedsvisie maar start dan feitelijk pas. Niet alle maatregelen en ontwikkelingen kunnen gelijktijdig worden opgepakt. In onderstaande uitvoeringsparagraaf is een overzicht opgenomen van alle voorgestelde inrichtingsmaatregelen en ontwikkelingen in het gebied. Daarbij is aangegeven welke maatregelen/ontwikkelingen een hogere urgentie hebben dan andere.

Uitvoeringsparagraaf Gebiedsvisie Schelphoek

Maatregelen/plannen ingedeeld op basis van de zonering uit de visie:

	Doel/ambitie	Soort product	Activiteit	Deelnemers/initiatiefnemer (trekker vetgedrukt)
ALGEMEEN				
1	Convenant afspraken onderhoud en beheer Schelphoek	convenant	vastleggen afspraak	gemeente , SBB, WS, particuliere eigenaren, vrijwilligers
2	Bewegwijzeringsplan schelphoek en omgeving o.a. Wegaanduiding en wandelpad richting Prunjehil verbeteren	uitvoeringsplan	vervangen, verplaatsen, toevoegen borden	SBB/NM , RWS, WS en gemeente
ONTOEGANKELIJK NATUURGEBIED				
3	Stiltegebied slikken westbaai versterken door dijk ontoegankelijk maken voor wandelaars en uitlaten honden en plaatsen van informatie over stiltegebied	herinrichtingsplan/ maatregel	herinrichting tbv gebied (plaatsen borden, pacht van de dijk voor het roven van gras te ruilen voor het weiden van schapen)	RWS vanuit beheerplan deltawateren, SBB, provincie, WS
4	Afsluiten gebied voor auto's	maatregel	slagboom verplaatsen	RWS vanuit beheerplan deltawateren, SBB, provincie, WS
5	Rust versterken Onverhard wandelpad langs boulevard	maatregel	herinrichten en vergroten duintjes en wandelpad langs boulevard (onderhoudsweg behouden)	SBB, WS, gemeente , RWS
6	Afsluiten rustgebied vogels voor recreatievaart	maatregel	Plaatsen betonningslijn	RWS vanuit beheerplan deltawateren, SBB , provincie, WS
BEPERKT TOEGANKELIJK NATUURGEBIED				
7	Uitbreiden natuur gekoppeld aan uitbreiding horeca	Inrichtingsplan	Natuur verbinden aan nieuwe horeca bebouwing	SBB, gemeente, initiatiefnemer
8	Verbeteren toegang tot trailerhelling vanaf het water	maatregel	Onderzoek naar waterbodembodem en baggeren Schelphoek	RWS, gemeente , (sport)visserij
9	Verbeteren trailerhelling en onderhoud/beheer	inrichting en afspraken onderhoud/beheer in overeenkomst	Realiseren aanlegvoorziening en verbeteren talud; Regelen onderhoud en beheer trailerhelling	RWS, WS, gemeente , (sport)visserij
10	Stimuleren aquacultuur	inrichting	Realiseren zeevierenkwekerij	initiatiefnemer , WUR, SBB, provincie, gemeente

	Doel/ambitie	Soort product	Activiteit	Deelnemers/initiatiefnemer (trekker vetgedrukt)
RECREATIEF MEDEGEBRUIK				
11	toeristische informatievoorziening	uitvoeringsplan	Informatie over het gebied	RWS, WS, SBB/NM, NPO, gemeente, initiatiefnemers
12	Familiestrand verbeteren	maatregel uitvoering	zandsuppletie	RWS, gemeente
13	Aanleg ontbrekende schakels wandel- en fietspaden. Fietspad op de dijk	inrichtingsplan / maatregelen	aanleggen paden; fietspad en onderhoudsweg over bestaande dijk	gemeente, WS
14	Realiseren ruiterspad aan de noordzijde van kreek naar entree en vervolgen richting Prunjehil.	maatregel	aanleggen ruiterspaden en aanbindplaats met rustpunt	Ruitervereniging en Stichting Landschapsbeheer Zeeland, SBB, gemeente
CENTRUMGEBIED				
15	Ontwikkeling hotel-restaurant-café De Schelphoek	ontwikkelplan/ bouwplan	opwaarderen/ vernieuwen/ uitbreiden	ondernemer (in samenhang met 7)
16	Herinrichten havenplateau (natuurlijke inrichting met gras of duin)	herinrichtingsplan	verbeteren havenplateau met nieuwe natuurlijke inrichting	ondernemer (in samenhang met 12 en 20)
17	Ontwikkeling Fritureluur	ontwikkelplan/ bouwplan	Opwaarderen/ vernieuwen/ uitbreiden	ondernemer, gemeente, WS
18	Realiseren extra trappen over de dijk; Realiseren extra rust- en kleine uitkijkpunten	maatregel	aanleggen trappen realiseren rust en uitkijkpunten (zoals banken)	ondernemer, gemeente, WS
20	Semi-permanente kiosk en waterspeeltuin	ontwikkelplan	versterken dagrecreatie en opwaarderen familiestrand	ondernemer, gemeente, WS (in samenhang met 16)
21	Verbeteren en herinrichten van de entree. Aanleg centrale parkeerplaats in samenhang met uitbreiding horeca. Aanleg fietsenstalling	inrichtingsplan	herinrichten openbare ruimte, aanleggen parkeerplaats en fietsenstalling	ondernemers, WS, gemeente, SBB
WOONOMGEVING				
22	Voetgangersverbinding vanuit dorp naar kruispunt bij entree Schelphoek verbeteren	uitvoerings- maatregel	nieuw wandel-/fietspad	gemeente, RWS (ikv project N57/N59)



BIJLAGE: RUIMTELIJKE MODELLEN

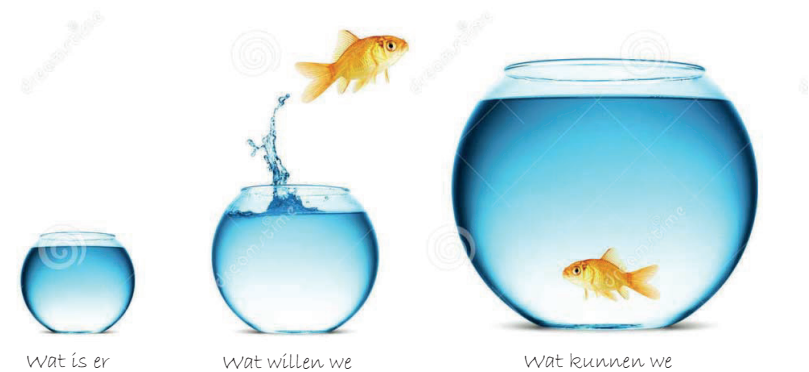
Bijlage scenariostudies – bebouwingsmodellen

Ambitie

Het is belangrijk om te bepalen wat de ruimtelijke draagkracht van het gebied is voor het eventueel toestaan van nieuwe bouwinitiatieven, om zodoende de minimale en maximale mogelijkheden voor het gebied te bepalen. Hoever kunnen we gaan met ingrijpen, welke bouwvolumes zijn vanwege de kwetsbaarheid van het gebied in de toekomst aanvaardbaar en welke functies zijn daarbij gewenst? De mate van ingrijpen is teruggebracht naar een aantal scenario's voor de Schelphoek, om zodoende een beeld te krijgen van het gewenste ambitieniveau:



Vanuit dit scenario-denken zijn de ruimtelijke mogelijkheden voor de Schelphoek samen met de klankbordgroep verkend, via de volgende stappen:



Het vastgestelde inventarisatie en analysedocument geeft een antwoord op de eerste deelvraag. De daaruit voortvloeiende strekte/zwakte analyse (SWOT) is opgenomen in de analyse van deze gebiedsvisie.

De tweede vraag “wat willen we” geeft inzicht in het gewenste toekomstbeeld voor de Schelphoek. Aan de hand van foto's, moodboards en schetsen is in september 2015 samen met de klankbordgroep gezocht naar de gemene deler in dat toekomstbeeld. Hierbij is vastgehouden aan het denken in de scenario's. Scenario 0 is niet vertaald in een moodboard omdat dit scenario uitgaat van ‘verwijderen en opschonen’ in plaats van ‘verbeteren en toevoegen’.

Op de volgende pagina zijn de resultaten van de gezamenlijke moodboards opgenomen. Hierbij is per scenario het algemene beeld omschreven in woorden en voorbeelden.

Wanneer een beeld door meerdere mensen gekozen werd, is dit door middel van de turfstreepjes onderaan de afbeelding aangegeven.

Moodboard scenario 1

“we pakken de zwakke punten aan”

We waarderen de Schelphoek zoals die is.

De afwisseling van de landschappen en de bijzondere natuurwaarden maken de Schelphoek waardevol

Rust en ruimte, waar vind je dat nog zo?

Kleinschalige initiatieven gericht op educatie en beleving

De dijk als ruggengraat door de landschappen

Behouden en opknappen



Moodboard scenario 2

“we zetten de sterke punten in en benutten kansen vanuit bestaande functies”

Er zijn bestaande functies die een aanvulling kunnen krijgen

Verbeteren van het strand en de trailerhelling met nieuw zand en nieuwe steiger

De Schelphoek mag bij de entree best wat meer opvallen

Gebruik en koppeling naar het kreekbos zou een goede aanvulling zijn op bestaande (recreatieve) functies in het gebied

Verbeteren van de ontsluiting van het gebied



Moodboard scenario 3

“we investeren in innovatie en nieuwe ontwikkelingen en doelgroepen”

De Schelphoek is de moeite waard om in te investeren.

Nieuwe doelgroepen kunnen hier ook ontvangen worden.

Nieuwbouw is zeker denkbaar, waarbij bestaande functies worden uitgebreid en nieuwe functies beperkt worden toegevoegd.

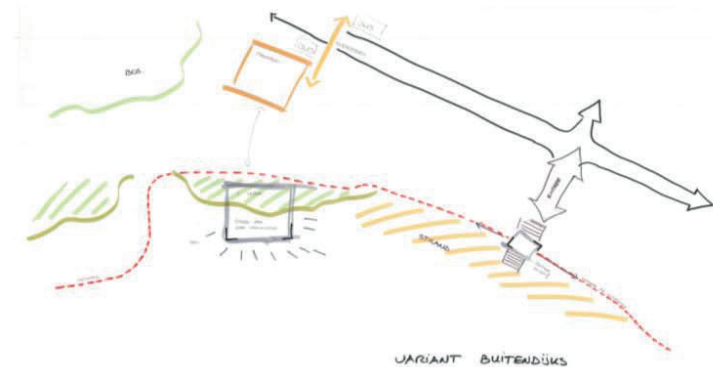
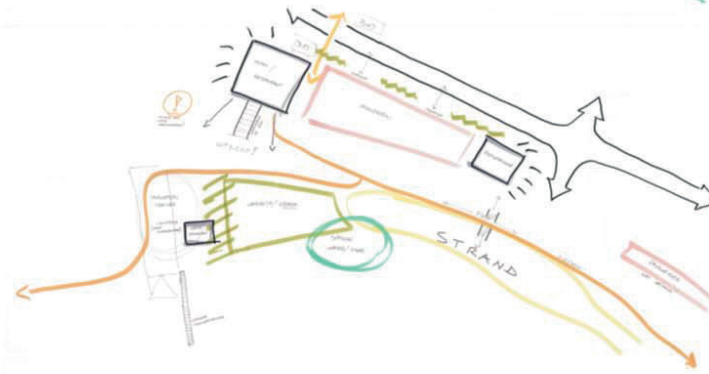
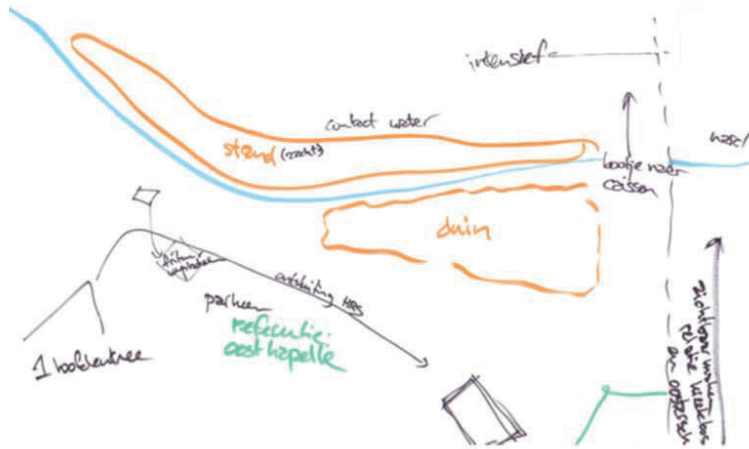
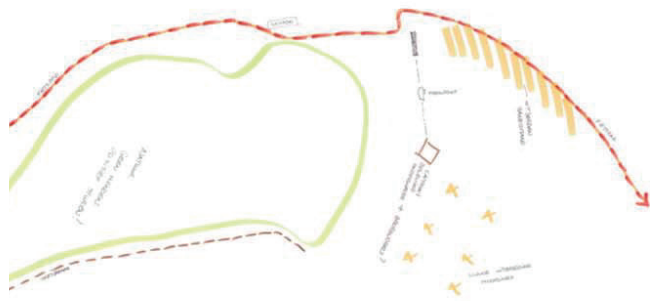
De architectuur van nieuwe gebouwen moet geïnspireerd zijn op het landschap.

Nieuwe en logische verbindingen tussen water en land maken

Unieke onderwater wereld zichtbaar maken



Om de dromen voor de Schelphoek nog concreter te maken is de klankbordgroep daarna in twee groepen uiteen gegaan en is er onder leiding van de stedenbouwkundige van de gemeente en de landschapsarchitect van RHDHV geschetst aan de toekomstvisie voor de Schelphoek (zie schetsen). Deze schetsen vormen de basis voor de verdere ruimtelijke verkenningen en modellen.

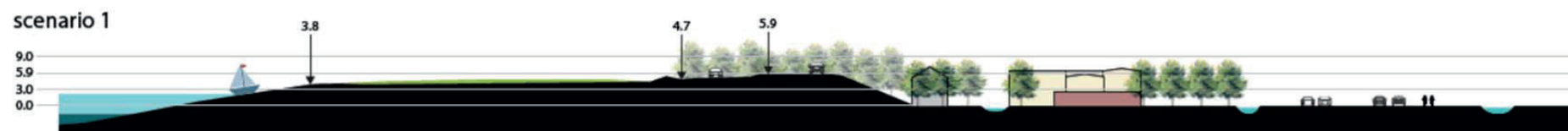


In de daarop volgende bijeenkomst van de klankbordgroep (16 november 2015) zijn de eerste ruimtelijke modellen gepresenteerd voor het centrumgebied van de Schelphoek. De modellen zijn gebaseerd op de scenario's zoals eerder beschreven en geïnspireerd op de schetsen en de moodboards.

Dit scenario gaat uit van behoud van het bestaande, waardoor de situatie ten opzicht van de huidige situatie nauwelijks verandert. Voorzieningen blijven gehandhaafd en waar mogelijk worden er minimale verbeteringen doorgevoerd, zoals het opknappen van de buitenruimte rond de woning en het hotel/restaurant en het opschonen van de omgeving van het strand en het havenplateau.

Bouwwolumes veranderen niet in dit scenario. Bestaande paden en wegen blijven in tact.

Scenario 1 'we pakken zwakke punten aan'



Scenario 2 :

'we zetten in op kansen vanuit bestaande functies'

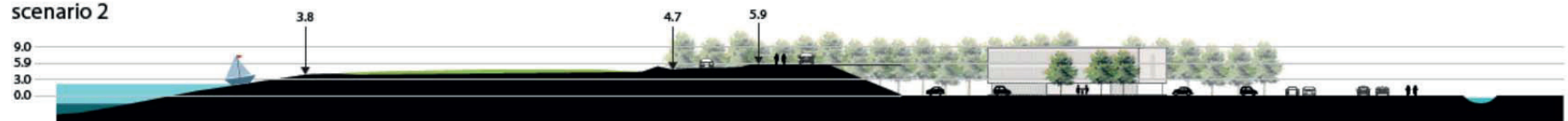


- Maakt gebruik van bestaande bouwkvavels
- Kansen voor bescheiden vergroten van het bosgebied
- Verbeteren van de parkeervoorziening
- Geen relatie met havenplateau
- Sociale controle strandje
- Slechte koppeling met entree/kruispunt

Vanuit de eigen kracht van het gebied en de bestaande functies willen we de kansen die er liggen beter gaan benutten. Uitgaande van de huidige locaties van de bebouwing worden de mogelijkheden verkend om verbeteringen en aanvullingen op de aanwezige functies in te passen. Als richtlijn voor een maximaal toelaatbare bouwmassa worden (voor de bebouwing) de bouwmogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan gehanteerd. Er is dan ruimte om de horeca verder uit te breiden. Als gevolg van de keuze voor nieuwbouw/uitbreiding zal er ook geïnvesteerd worden in een betere parkeervoorziening. Op die manier ontstaat er binnen de bescheiden ambitie van dit scenario, een vliegwiél voor aanvullende maatregelen en kleinere initiatieven die een kwaliteitsimpuls voor de Schelphoek betekenen.



scenario 2



Scenario 3:

'inzetten op nieuwe ontwikkelingen en doelgroepen'

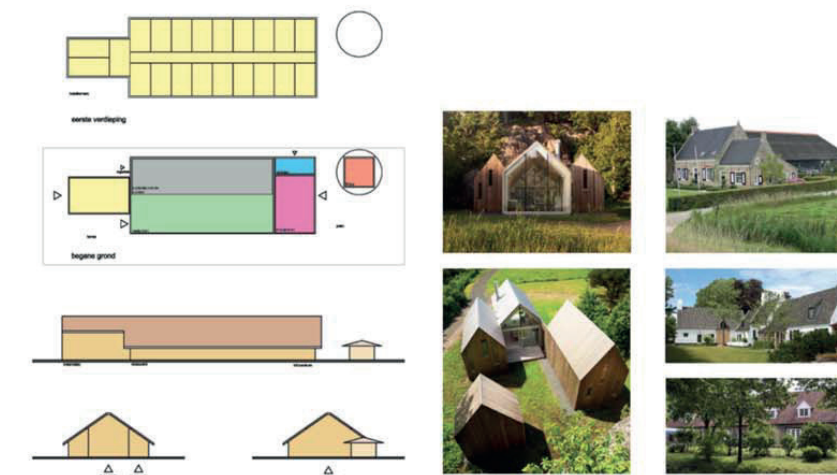


- Gebaar bij de entree van de Schelphoek
- Kansen voor vergroten van het bosgebied
- Koppeling naar het strand
- Sociale controle
- Geen relatie met havenplateau
- Beperkt bouwvolume ivm beschikbare maat en dominante plek
- Parkeren achter de bebouwing
- Kwaliteit van de plek - verkeersknooppunt

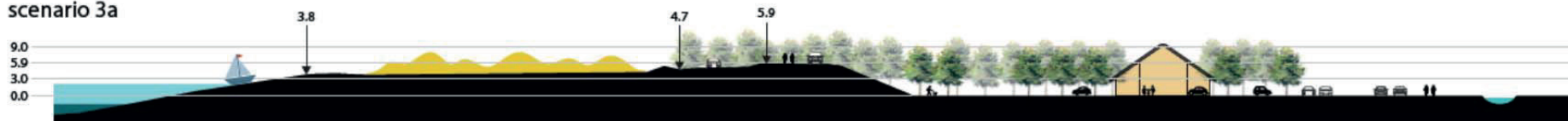
Model 3a: 'Poortwachter/Zeeuwse boerderij'

In dit scenario zoeken we naar de extra ruimte die nodig is om een ruimer programma te kunnen realiseren waarbij er verder gekeken wordt dan de bestaande functies. Gedacht wordt aan het toevoegen van functies die een aanvulling zijn op de bestaande horeca (zalen, congressentrum, winkel) of die een bijdrage leveren aan educatie en voorlichting over het gebied en de daarin voorkomende activiteiten (duikinstructie, informatie onderwaterwereld, educatie watersnood, natuurlijk spelen, activiteiten op het kreekwater). Dit betekent dat het gebied aantrekkelijker wordt voor dagrecreatie en meer bezoekers zal trekken dan nu het geval is. Dit ruimtelijke model gaat daarom vooral over de balans tussen ingrijpen in het gebied en respecteren van de bestaande (natuur)waarden.

In model 3a "Poortwachter" wordt een nieuw bouwvolume nabij het kruispunt met de Delingsdijk geplaatst om zodoende de entree van het gebied te verstevigen.



scenario 3a



Scenario 3:

'inzetten op nieuwe ontwikkelingen en doelgroepen'

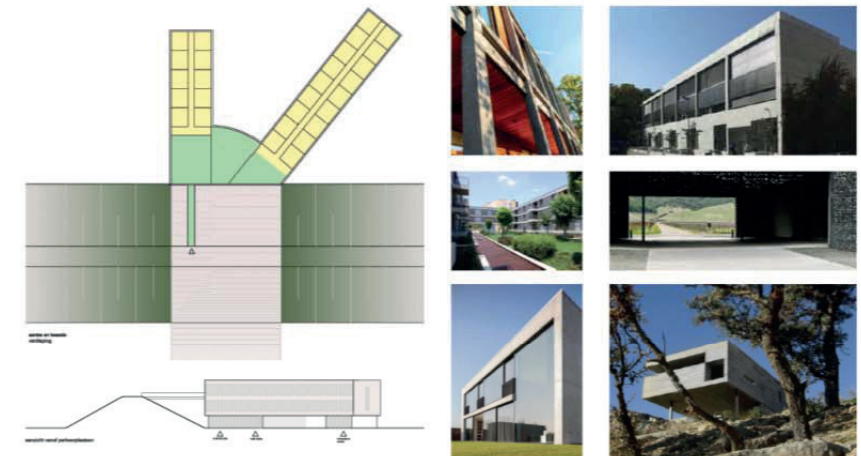
- Gebouw op de schakel van landschappen duin, bos, polder
- Aan de dijk of zelfs zicht/koppeling over de dijk met relatie naar havenplateau
- Locatie verdraagt groter volume
- Minder sterke entree
- Geen directe relatie met strand
- Oversteek naar Serooskerke onduidelijk

Model 3b: 'Schakel tussen kreekbos en havenplateau'

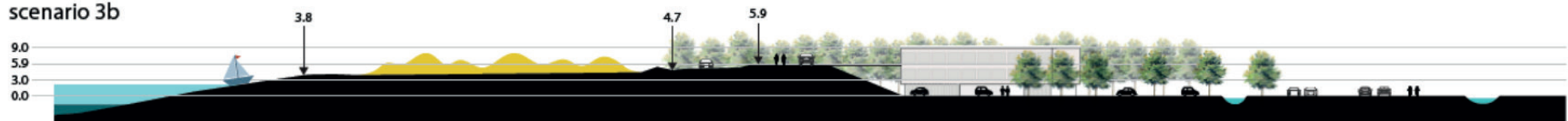
In model 3b "Schakel tussen kreekbos en havenplateau" wordt een nieuw en groter bouwvolume aan de rand van het kreekbos gesitueerd, op het punt waar het havenplateau de dijk raakt. Hierdoor is het gebouw een ruimtelijke schakel tussen de binnendijkse en de buitendijkse activiteiten. Wanneer het gebouw in drie bouwlagen wordt uitgevoerd is het mogelijk om een fysieke en functionele koppeling over de dijk te maken.

Om te voorkomen dat het gebouw de relatie tussen het parkeerterrein en het kreekbos blokkeert moet er een doorgang onder het gebouw gemaakt worden voor wandelaars richting het kreekbos. De vorm en architectuur van het volume verwijst naar de in het gebied aanwezige caissons.

Een nieuwe frituur markeert de entree van het gebied.



scenario 3b



Scenario 3:

'inzetten op nieuwe ontwikkelingen en doelgroepen'

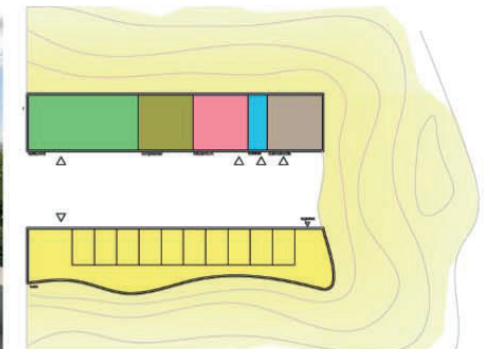


- Koppeling met het water en strand
- Alle activiteiten rond het havenplateau
- Gebouw onderdeel van duinlandschap
- Niet zichtbaar vanaf de entree
- Beperkte bouwhoogte en volume vanwege kwetsbaarheid omgeving
- Geen relatie met kreekbos
- Buitendijks bouwen

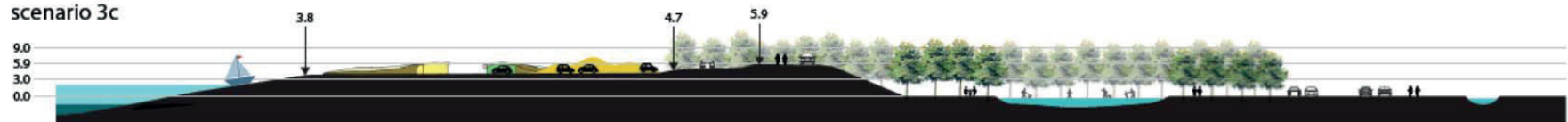
Model 3c: 'bouwen op het Havenplateau'

In model 3c "bouwen op het havenplateau" wordt een bouwvolume op het havenplateau gesitueerd, als spil in de activiteiten die daar plaatsvinden. Vanwege de kwetsbaarheid van de omgeving (aansluiting op het rust en stiltegebied en grenzend aan het open landschap van de Schelphoek en de Oosterschelde) mag het gebouw maar in één bouwlaag worden uitgevoerd en wordt het zo ontworpen dat het verweven is met het nieuwe duinlandschap. Ook de bijbehorende parkeervoorziening wordt op dezelfde manier ingepast.

Een nieuwe frituur markeert de entree van het gebied.



scenario 3c





Afweging

De verschillende scenario's en ruimtelijke modellen zijn voorgelegd aan de leden van de klankbordgroep, met de vraag welk van de modellen ze vanuit hun belang het meest en het minst gewenst vinden voor de Schelphoek. De keuzes werden daarna in de groep besproken en verder toegelicht.

Model 3c vond weinig draagvlak bij de klankbordgroep omdat dit model teveel ingrijpt in het ongerepte landschap van de Schelphoeken gezien wordt als buitendijk bouwen. Na de klankbordgroep van 16 november 2015 is er in overleg met de betrokken wethouder besloten om de variant 3c "bouwen op het Havenplateau" niet verder aan te passen en te laten vervallen, vanwege het ontbreken van breed draagvlak voor deze locatie. Verder valt op dat als minst gewenst scenario 3b vaak is genoemd. Daarbij werd als reactie vaak aangegeven dat niet zozeer de plek van de bebouwing maar wel de bouwmassa binnen dit scenario als problematisch worden ervaren. Op basis van deze input zijn de ruimtelijke modellen verder verfijnd en getoetst op

uitvoerbaarheid. Hiervoor heeft het projectteam van de gemeente Schouwen-Duiveland gesprekken gevoerd met de andere betrokken overheden. Het resultaat van deze gesprekken was dat het model 3b 'Poortwachter' technisch als onrealistisch wordt gezien vanwege de ligging in de beschermingszone van de zeedijk, het verhoogde groepsrisico en het wegverkeerslawaai. Dit model heeft nog wel een extra uitwerkingsslag gekregen om dit inzichtelijk te kunnen maken voor de klankbordgroep.

De ruimtelijk modellen die horen bij scenario's 0 en 1 zijn niet verder uitgewerkt omdat hier feitelijk nauwelijks iets veranderd ten opzichte van de huidige situatie.



Organisatie	Meest gewenst	Minst gewenst	Overig
Provincie	3a	3b, vanwege omvang	1 kan altijd
SBB	3c, mits met goede landschappelijke inpassing, vraagt zich wel af of dit scenario realistisch is	3b, situering en omvang bebouwing zet verbinding op slot	2 is een goed alternatief
RWS	geen voorkeur of ongewenst scenario.		
HRC De Schelphoek	3c, vormgeving moet dan wel beter. Interne oriëntatie moet extern gericht worden en ligging parkeerterrein elders. Als alternatief heeft 3b de voorkeur.	scenario 1 en 2	Voorstander van een scenario 3 variant. Daarbij is oog voor de historie van de plek belangrijk (we gaan de strijd aan met het water) en huidige havenplateau is in huidige vorm te lelijk om een foto van te maken
NFN	Alles behalve 3b	3b, vanwege omvang	
Dorpsraad Serooskerke	1 en anders combi van 2 en 3a. De locatie van 2 met de beeldkwaliteit van 3a. Dus puntdak en boerderij uitstraling	3b vanwege locatie en volume	
BIRDS	1 en anders combi van 2 en 3a. De locatie van 2 (bestaande locatie benutten) of het concentreren van het bouwvolume en functies bij de entree zoals in 3a.	3b, vanwege omvang en hoogte boven de dijk uit / 3c vanwege buitendijks bouwen	Juist het niet maken van verbinding tussen binnen en buitendijks dus onderscheid behouden is een kracht (dhr. Breuker). Vrees voor ontstaan parkeeroverlast door te weinig parkeerplaatsen.
Waterschap	1 is gewenst en 3c kan maar dan met het risico op wateroverlast voor rekening van eigenaar/exploitant	3b, vanwege bouwvolume en locatie dicht tegen de zeedijk	
Watersportbond	2 maar dan in 2 lagen. In 3 lagen is ongewenst.		
Beroepsvisserij	3a meest gewenst, mooie locatie bij entree met kansen voor uitbreiding natuur	3b en 3c niet gewenst	
Stad en Lande	3a, meest interessante variant op goede plek	3b vanwege volume	3c goede variant maar alleen als het intern gericht is en landschappelijk ingepast
Fritureluur	Scenario waarin ruimte is voor een permanente of semipermanente (in nood binnen 24 uur verwijderbaar) in de directe nabijheid van de entree		Door verschillen tussen behoefte dagrecreant en verblijfsrecreant is een combi van die twee ongewenst
Natuur en vogelwacht	1, huidige plek is prima en aan de schelphoek zelf hoeft niet veel te veranderen. Is nu laagdrempelig en toegankelijk voor iedereen.		3a, "leukertje". Sympathiek door beeldkwaliteit bebouwing en er komen veel functies samen. Volume niet te groot maken.
NPO			

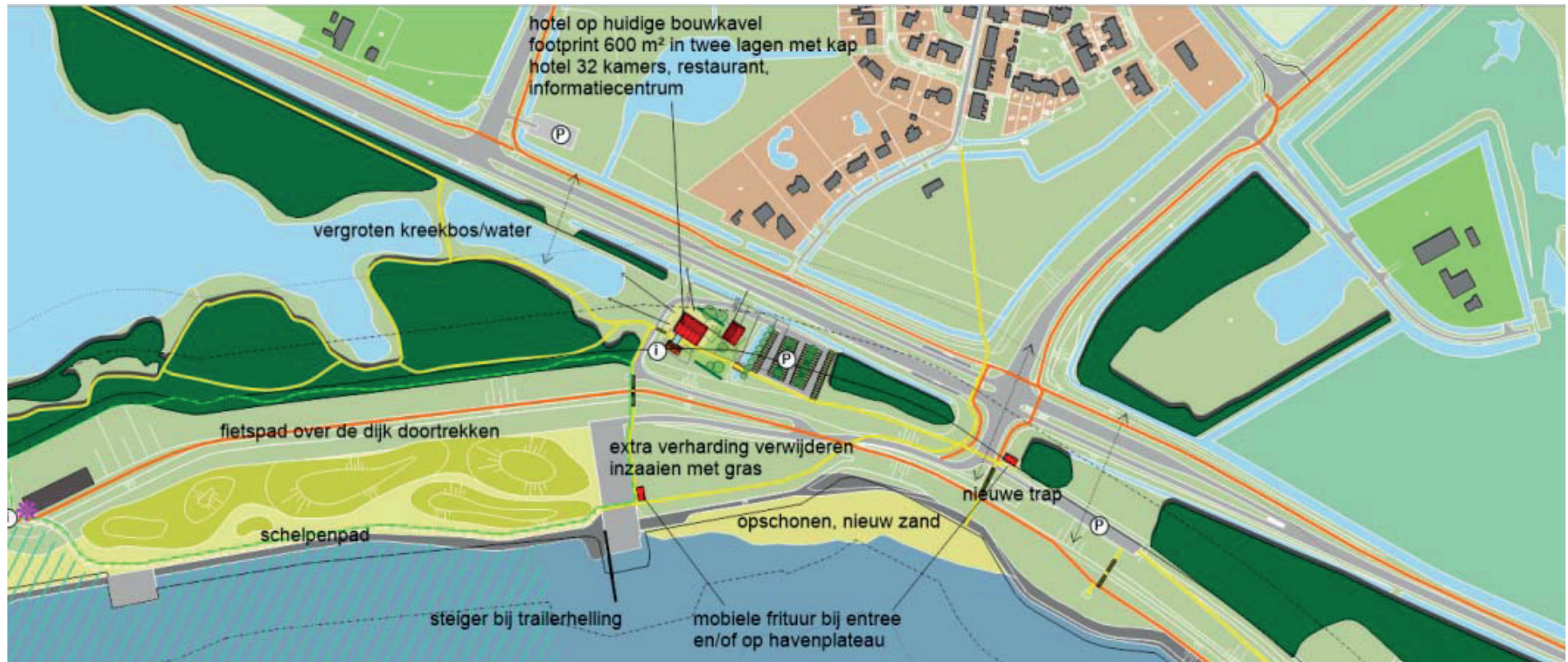
Uitwerking scenario 2 “Lintbebouwing”

Programma gebouwen:

Bebouwing	Hotel 32 kamers (indicatief), restaurant, informatiepunt	Footprint: 600 m ² Bouwhoogte: 2 lagen goot max. 6 meter, en een kap tot maximaal 10 meter hoogte
	Frituur, openbaar toilet	Footprint: 60 m ² Bouwhoogte: 1 bouwlaag max. 4 meter
	Seizoenspaviljoen havenplateau	Footprint: 20 m ² Bouwhoogte: 1 bouwlaag max. 3 meter

Programma parkeren:

Parkeren horeca	Hotel restaurant	90 – 100 plaatsen
	Frituur	5 – 10 plaatsen
	Seizoenspaviljoen havenplateau	Geen parkeerplaatsen
Parkeren havenplateau	Trailerplaatsen	5 – 20 plaatsen



Vanuit de eigen kracht van het gebied en de bestaande functies willen we de kansen die er liggen beter gaan benutten. Uitgaande van de huidige locaties van de bebouwing worden de mogelijkheden verkend om verbeteringen en aanvullingen op de aanwezige functies in te passen. Als richtlijn voor een maximaal toelaatbare bouwmassa worden (voor de bebouwing) de bouwmogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan gehanteerd. Er is dan ruimte om de horeca verder uit te breiden. Als gevolg van de keuze voor nieuwbouw/uitbreiding zal er ook geïnvesteerd worden in een betere parkeervoorziening. Op die manier ontstaat er binnen de bescheiden ambitie van dit scenario, een vliegwieltje voor aanvullende maatregelen en kleinere initiatieven die een kwaliteitsimpuls voor de Schelphoek betekenen.

Locatie, programma en bouwmassa



De locatie van het huidige hotel/restaurant ligt in het verlengde van de Dijkweg, het bebouwingslint dat vanuit Serooskerke richting de Schelphoek loopt. Voor de watersnoodramp en de aanleg van de N59 liep de Dijkweg verder door in zuidelijk richting. De bestaande woning onderaan de zeedijk herinnert daar nog aan. Nieuwbouw op het huidige perceel moet zich daarom schikken naar de schaal en maat van de bebouwing aan het dorpslint. Dit betekent dat het nieuwe bouwvolume wordt opgedeeld in meerdere, kleinere volumes die samen een

ensemble vormen dat past bij de lintbebouwing. Ook het erf krijgt een passende, groene inrichting. De maximaal toegestane bouwhoogte bestaat uit twee lagen en een kap. Het volume van de woning onderaan de dijk blijft gehandhaafd en wordt opgenomen in de functie van het hotel/restaurant.

De bijzondere kwaliteit van deze locatie zit vooral in de nabijheid van het kreekbos. Door het huidige parkeerterrein aan de oostzijde van het kreekbos op te heffen en hier het bos en het kreekwater te vergroten, wint de locatie sterk aan kwaliteit.

De frituur kan de entree van de Schelphoek (kruispunt met de verkeerslichten) op een meer hoogwaardige manier benadrukken dan in de huidige situatie. Door de positie van de standplaats of bescheiden gebouw niet direct aan de teen van dijk te kiezen maar juist te koppelen aan de toegangsweg en het aanwezige parkeerterrein bij Prunehil, ontstaat er een open zicht op de dijk en een nieuwe trap. De bebouwing van de frituur heeft een bescheiden omvang en bouwhoogte (maximaal 1 bouwlaag) en oogt modern, open en verzorgd. Eventueel kan er in het hoogseizoen een klein paviljoen/standplaats in het gebied tussen het havenplateau en het standje gerealiseerd worden om zodoende het verblijfsklimaat voor de recreanten te verbeteren.

's Avonds is deze voorziening gesloten waardoor er geen verstoring van de rust en duisternis plaatsvindt.

Verkeer en parkeren

De relatie tussen de bebouwing in het entreegebied en het kreekbos verbetert door het vergroten van het de kreek en het bos in de richting van de bebouwing. Het parkeerterrein verplaatst naar het centrale deel van het gebied ten oosten van het hotel/restaurant. Hierdoor is de voorziening niet meer alleen gekoppeld aan het kreekbos maar kunnen bezoekers aan het strandje en de natuurgebieden ook van de parkeerplaatsen gebruik maken. Bovendien is het parkeerterrein beter zichtbaar vanaf de openbare weg wat de vindbaarheid en de veiligheid ten goede komt. Het parkeerterrein wordt bereikt via de bestaande wegen. Hierdoor blijven de investeringen relatief laag wat past bij het bescheiden verdienmodel van dit scenario. Het zou echter idealer zijn om de ontsluiting van het parkeerterrein aan de achterzijde van het hotel/restaurant te leggen, waardoor de nieuwe gebouwen echt aanhaken aan het kreekbos.

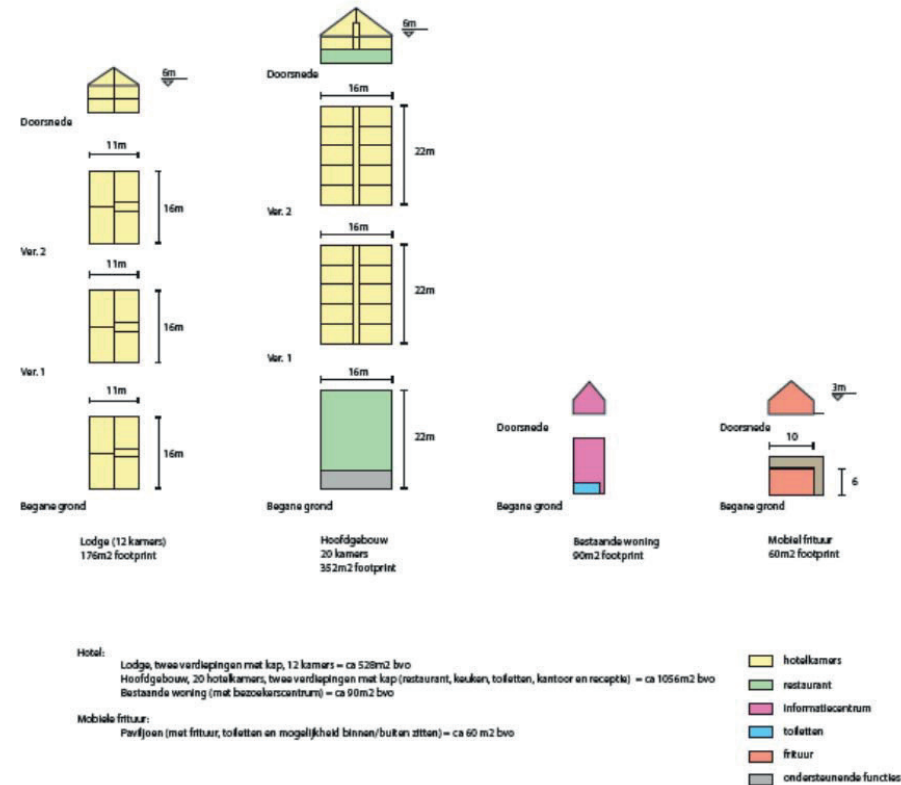
Vanuit Serooskerke wordt ingezet op een nieuwe, rechtstreekse verbinding voor voetgangers vanaf het begin van de Dijkweg richting het kruispunt Delingsdijk. Hier worden ook de bushaltes naartoe verplaatst zodat alle oversteekbewegingen via de verkeerslichten kunnen plaatsvinden. Bij binnenkomst van het gebied trekt een nieuwe trap bij de frituur de aandacht en leidt de bezoeker naar het strandje. Een nieuw voetpad langs de teen van de dijk verbindt het parkeerterrein met de horeca en het kreekbos. Op de kruin van de dijk wordt het fietspad doorgetrokken tot aan het uitzichtpunt bij de caissons. Op die manier vertelt het zicht op de verschillende landschappen bijna vanzelf het verhaal van de watersnood en wordt het bijzondere uitzichtpunt en de informatie niet gemist. Vanwege de aanwezigheid van het buitendijkse rust en stiltegebied wordt vanaf het havenplateau de verharding aan de buitenzijde van de dijk verwijderd en vervangen voor een schelpenpad. Zodoende is het niet aantrekkelijk om hier nog te fietsen of te rijden.

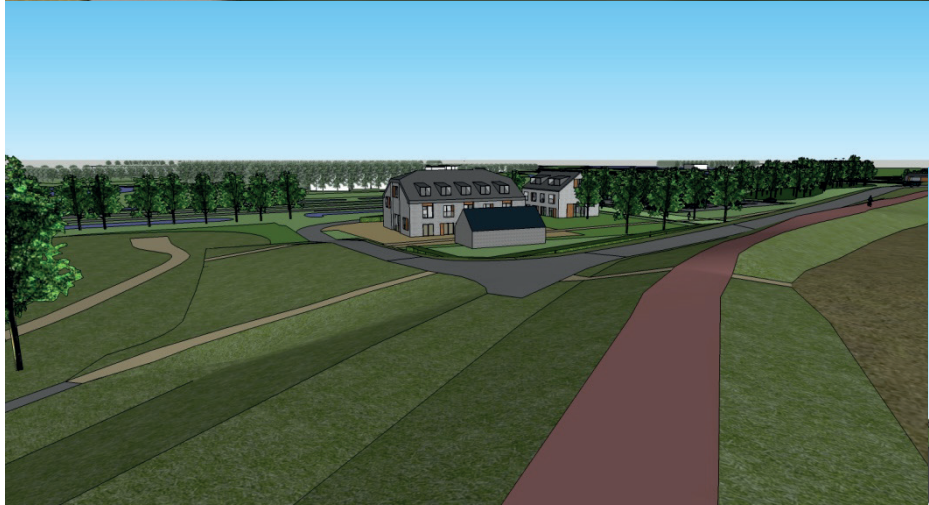
Overige maatregelen

- extra verharding ter plaatse van het havenplateau verwijderen en inzaaien met gras
- herinrichting havenplateau en trailerhelling en aanleg nieuwe lange steiger
- strandje opschonen en nieuw zand
- Informatieborden verplaatsen naar centrale parkeerplaats

Scenario 2: lintbebouwing Dijkweg

Footprint totaal: 600m² (+ontheffing)
 Footprint hotel totaal: 528 m²
 Footprint mobiel frituur: 60m² (10% van totale footprint)
 Goothoogte: max 6m
 Integratie bestaande woning (ca 90 m² footprint)
 Aansluiting op lintbebouwing
 Einde bebouwing lint op havenplateau
 Clustering





Uitwerking scenario 3 “paviljoens in het bos”

Programma gebouwen:

Bebouwing	Hotelpaviljoens 60 kamers (indicatief)	Footprint: 1600 m ² Bouwhoogte: 2 bouwlagen max. 6 meter
	Restaurant, congres, zalen, winkel, informatiecentrum,	Footprint: 400 m ² Bouwhoogte: 2 lagen met kap max. 9 meter
	Frituur, openbaar toilet	Footprint : 150 m ² Bouwhoogte: 1 bouwlaag max. 4 meter
	Seizoenspaviljoen havenplateau	Footprint: 20 m ² Bouwhoogte: 1 bouwlaag max. 3 meter

Programma parkeren:

Parkeren horeca	Hotel restaurant en aanvullende functies	130 - 150 plaatsen
	Frituur	10 – 15 plaatsen
	Seizoenspaviljoen havenplateau	Geen parkeerplaatsen
Parkeren havenplateau	Trailerplaatsen	5 – 20 plaatsen



In dit scenario zoeken we naar de extra ruimte die nodig is om een ruimer programma te kunnen realiseren waarbij er verder gekeken wordt dan de bestaande functies. Gedacht wordt aan het toevoegen van functies die een aanvulling zijn op de bestaande horeca (zalen, congrescentrum, winkel) of die een bijdrage leveren aan educatie en voorlichting over het gebied en de daarin voorkomende activiteiten (duikinstructie, informatie onderwaterwereld, educatie watersnood, natuurlijk spelen, activiteiten op het kreekwater). Dit betekent dat het gebied aantrekkelijker wordt voor dagrecreatie en meer bezoekers zal trekken dan nu het geval is. Dit ruimtelijke model gaat daarom vooral over de balans tussen ingrijpen in het gebied en respecteren van de bestaande (natuur)waarden.

Locatie, programma en bouwmassa

Een groter programma met meer ambitie vraagt om meer ruimte. Die ruimte kan alleen gevonden worden door met de bebouwing het kreekbos in te schuiven. Hier buigt het verloop van de dijk naar het zuiden af waardoor er een grotere maat tussen de dijk en de rijksweg beschikbaar is. De locatie ligt op de rand van het bos maar ook in het verlengde van het havenplateau en de trailerhelling, precies op het punt waar een aantal belangrijke ruimtelijke structuren samenkomen.



Een grotere bouwmassa betekent niet dat de bebouwing het gebied mag gaan domineren. De volumes zullen zich juist moeten schikken naar de groene omgeving en gekozen bouwhoogtes moeten ondergeschikt zijn aan de hoogte van het bos, maximaal 2 bouwlagen. Bebouwing en kreekbos worden zodoende met elkaar verweven. Dit vraagt dan wel een grotere footprint en een andere opzet van het hotel (hotelpaviljoens). Aan de kant van Serooskerke en de N59 is het mogelijk om tussen de bebouwing door het groen van het bos te ervaren. Hier worden geen lange, gesloten gevels gemaakt.

Het is belangrijk om te bepalen dat de ruimtelijke draagkracht van deze locatie beperkt is. De locatie voor nieuwbouw moet gevonden worden in de directe omgeving van het bestaande parkeerterrein aan de rand van het kreekbos in combinatie met de locatie waar nu reeds bebouwing aanwezig is (horeca, woning en de Dijkweg). Op die manier kan het verlies van een gedeelte van het bos beperkt worden.

Door de bijzondere situering op het snijvlak van bos, dijk, dorpslint en het havenplateau is dit het enige ruimtelijke model waarbij het mogelijk is om een koppeling te maken tussen het binnendijkse en de buitendijkse milieu door een koppeling te maken met de bovenzijde van de dijk, zowel fysiek (pad naar de dijk) als visueel (zicht op het havenplateau en het water). Dit betekent dat de bebouwing alleen op dit specifieke punt in 3 lagen wordt uitgevoerd en dat de bovenste laag boven de dijk uitsteekt. In de uitwerking van de architectuur moet uitdrukkelijk worden gezocht naar het 'verzachten' van deze bovenste laag bijvoorbeeld door deze uit te voeren in een kap en rekening te houden met een zo min mogelijk verspreiding van licht naar de omgeving. Uiteraard mag ook de waterveiligheid door deze manier van bouwen niet negatief worden beïnvloed.

De positie van het hotel/restaurant met aanvullende functies komt in dit model nog verder van de entree van de Schelphoek te liggen. Ook bij dit model is het daarom belangrijk dat de positie van de frituur de entree van de Schelphoek benadrukt. In dit scenario krijgt ook de frituur meer mogelijkheden om uit te breiden, waardoor het gebaar bij de entree nog sterker is. Het paviljoen bij het havenplateau/strandje is ook in dit scenario als optie voor de zomermaanden ingetekend. Hiervoor geldt dat de afmetingen nog steeds zeer bescheiden is en dat het paviljoen in de avonden gesloten moet zijn. Er is ingezet op het verder versterken van de verblijfskwaliteit van deze omgeving door de aanleg van nieuwe duintjes op het havenplateau en het toevoegen van speelelementen. Het seizoenspaviljoen moet in dit nieuwe duinlandschap worden ingepast.

Verkeer en parkeren

Veel van de verkeerskundige elementen uit het model "Lintbebouwing Dijkweg" (scenario 2) komen ook in dit model terug zoals het voetpad vanaf Serooskerke, het verplaatsen van de bushaltes, het doortrekken van het fietspad over de dijk en voetpad langs de teen van de dijk. Het centrale parkeerterrein wordt gedeeltelijk ontsloten via de bestaande wegen door het gebied.

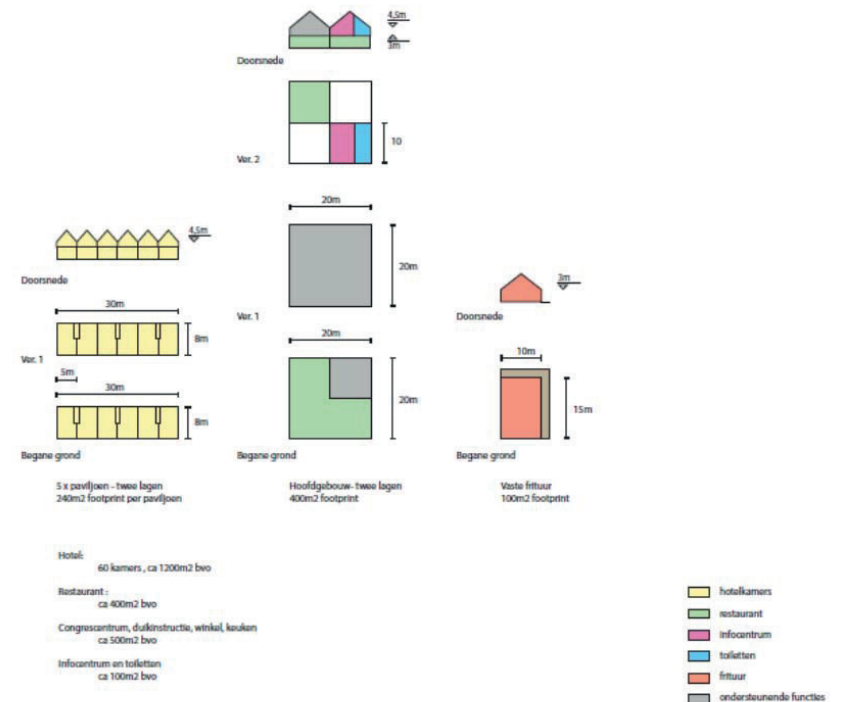
Belangrijk nieuw element is het pad vanaf de kruin van de dijk naar het hoofdgebouw van het hotel/restaurant en doorlopend naar het gebied van het hotel en het parkeerterrein. De nieuwe trap bij de entree leidt nu via een extra uitzicht- of rustpunt naar het strand. Er is nog een aanvullende verbinding met trap ingetekend vanaf het centrale parkeerterrein zodat bezoekers aan het strand niet om hoeven te lopen. Het openbare pad naar het kreekbos loopt door het gebied van de hotelpaviljoens. Omdat het hotel tussen het parkeerterrein en het kreekbos in ligt moet de ruimte tussen de paviljoens toegankelijk zijn en onderdeel uitmaken van het openbare bos. Afsluiten van dit gebied zou anders leiden tot een verslechting van de toegankelijkheid van het bosgebied. Ook de oevers van het kreekwater moeten openbaar toegankelijk blijven. Mogelijk ontstaat er in dit model financiële ruimte om enkele extra kortsluitingen over het kreekwater te maken door middel van een brug of een trekpontje. Hierdoor ontstaan er meer keuzemogelijkheden binnen het aanbod van de routes door het bos (grote en kleine rondes).

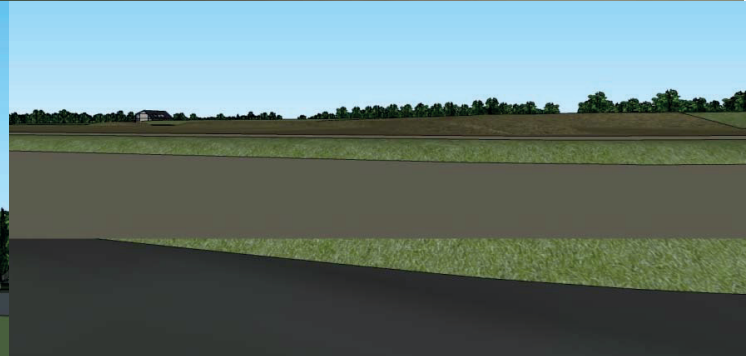
Overige maatregelen

- extra verharding ter plaatse van het havenplateau verwijderen, aanleg van een nieuw duinlandschap
- herinrichting havenplateau en trailerhelling en aanleg nieuwe lange steiger
- strandje opschonen en nieuw zand
- Informatieborden verplaatsen naar centrale parkeerplaats
- Nieuwe speelvoorzieningen bij het strand en/of het kreekbos (waterspeeltuin, klauterbos)
- Aanleg ruitersmenroute
- Kunstobject bij de entree van de Schelphoek
- Trekpontje of brug over de kreek
- Aanlegsteiger voor fiets/voetveer bij de trailerhelling

Scenario 3b: paviljoens in het bos

Footprint totaal: 1600m²
Hoofdgebouw en semi-openbaar pad op verhoogd maaiveld
Parkeren laag
Paviljoens georiënteerd op hoofdgebouw en laag
Ontsluiting via paden door het bos







Laan van St. Hilaire 2
4301 SH Zierikzee

Postadres:
Postbus 5555
4300 JA Zierikzee

T (0111) 452 000
F (0111) 452 452

gemeente@schouwen-duiveland.nl
www.schouwen-duiveland.nl

