

structuurschets

# RONDOND **K**AMPERLAND



**ROTHUIZEN**

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN





Vastgesteld door de raad van de gemeente Noord-Beveland  
bij besluit van 11 februari 2016

, voorzitter

, griffier



Middelburg Kleverskerkseweg 49  
Postbus 29 4330 AA  
telefoon: +31 118 653737  
fax: +31 118 615921

Breda Reduitlaan 31  
Postbus 2128 4800 CC  
telefoon: +31 76 5317444  
fax: +31 76 5317455

email: [rdh@rdh.nl](mailto:rdh@rdh.nl)  
website: [www.rothuizen.eu](http://www.rothuizen.eu)

<b>gemeente</b>	Noord-Beveland
<b>titel</b>	Rondom Kamperland
<b>projectnummer</b>	NB4054
<b>datum</b>	15 december 2015

# Inhoudsopgave

Inhoudsopgave .....	3
Hoofdstuk 1 Inleiding .....	5
1.1 Aanleiding en doel .....	5
1.2 Aanpak .....	5
1.3 Het gebied .....	6
1.4 Procesorganisatie .....	7
1.5 Totstandkoming structuurschets .....	7
1.6 Leeswijzer .....	8
Hoofdstuk 2 Gebiedsomschrijving .....	9
2.1 Algemeen .....	9
2.2 Kamperland en omgeving .....	11
Hoofdstuk 3 Hoofdpijnen ruimtelijk beleid .....	13
Hoofdstuk 4 Inventarisatie projecten .....	17
4.1 Algemeen .....	17
4.2 Horeca en detailhandel .....	19
4.3 Wonen .....	19
4.4 Bedrijven en werkgelegenheid .....	20
4.5 Verblijfsrecreatie .....	20
4.6 Cultuur en (dag)toerisme .....	21
4.7 Infrastructuur en openbare ruimte .....	22
Hoofdstuk 5 Analyse .....	25
5.1 Algemeen .....	25
5.2 Wonen .....	27
5.3 Werken .....	29
5.4 Recreatie .....	31
5.5 Voorzieningen .....	33
5.6 Ruimtelijke structuur .....	35
5.7 Verkeer .....	37
Hoofdstuk 6 Visie op de toekomst .....	39
6.1 Prettig wonen en recreëren .....	39
6.2 Profilering .....	40
6.3 Verbindingen .....	41
6.4 Positiebepaling .....	43



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel

In 2008 is voor de gehele gemeente Noord-Beveland de Structuurvisie Noord-Beveland 2008 vastgesteld, waarin de ontwikkelingsrichting voor Noord-Beveland voor zowel de korte, middellange als lange termijn wordt geschetst. Eén van de actiepunten voortvloeiend uit de Structuurvisie Noord-Beveland 2008 is dat er voor diverse kernen een nadere visie wordt uitgewerkt die de koers en maatregelen per kern schetst. Hieruit voortvloeiend zijn 'Rondom Wissenkerke' en 'Rondom Kortgene' opgesteld.

De specifieke aanleiding om ook voor Kamperland een 'Rondom' op te stellen, is terug te voeren naar het initiatief 't Lint Verbindt van de Dorpsraad Kamperland. Mede door het nieuwe winkelcentrum aan de Ruitenplaatweg, is in de Veerweg – van oudsher de hoofdstraat van het dorp - namelijk een afname te zien aan voorzieningen, bezoekers en passanten. Het initiatief 't Lint Verbindt is een gebiedsaanpak om deze ontwikkeling te keren en de Veerweg weer het levendig hart van het dorp te laten zijn. Om deze aanpak van de grond te krijgen, heeft de Dorpsraad in 2014 de eerste contacten hierover gelegd met de gemeente Noord-Beveland.

Door het gemeentebestuur is steun uitgesproken voor het initiatief en inmiddels laat de Dorpsraad een aanpak c.q. uitwerking voor de Veerweg opstellen. Het gemeentebestuur heeft daarnaast verzocht om verder te kijken dan alleen de aanpak van de Veerweg. Er spelen in en rondom Kamperland immers een groot aantal (ruimtelijke) projecten, wat een goed teken is maar wat tegelijkertijd om onderlinge afstemming, ruimtelijke inpassing en bestuurlijke keuzes en prioritering vraagt.

Rondom Kamperland vormt in dat licht het visiedocument waarin deze projecten in samenhang gezien worden en de vraag centraal staat hoe zij elkaar en de ruimtelijke structuur, de uitstraling en de levendigheid van Kamperland kunnen versterken.

### 1.2 Aanpak

#### Projecten als basis

Waar een visie over het algemeen sturend is en vooraf gaat aan ruimtelijke projecten, is voor Rondom Kamperland bewust gekozen om actuele projecten en in studie zijnde initiatieven centraal te stellen. In praktische zin omdat hier in sommige gevallen te respecteren afspraken zijn aangegaan met ondernemers, maatschappelijke organisaties of investeerders, maar bovenal omdat uit deze projecten en initiatieven blijkt dat ondernemers en het maatschappelijk veld toekomst zien in het gebied en bereid zijn hier hun bijdrage aan te leveren.

Het gemeentebestuur wil dit zoveel mogelijk ondersteunen en ziet deze visie daarom als een instrument om tot een samenhangende ontwikkelingsrichting te komen waarin de projecten en initiatieven elkaar zoveel mogelijk versterken en gezamenlijk een zo groot mogelijke bijdragen leveren aan het versterken van de ruimtelijke structuur, de uitstraling en de levendigheid van Kamperland.

Om tot die ontwikkelingsrichting te komen, omvat dit visiedocument in de eerste plaats een beschrijving van de bestaande situatie. Dit is een globale verkenning van het dorp Kamperland en het gebied daaromheen.

Vervolgens wordt een overzicht gegeven van relevant ruimtelijk beleid en van de (lopende) projecten en initiatieven die in dit visievormingsproces zijn meegenomen.

#### Confrontatie en analyse

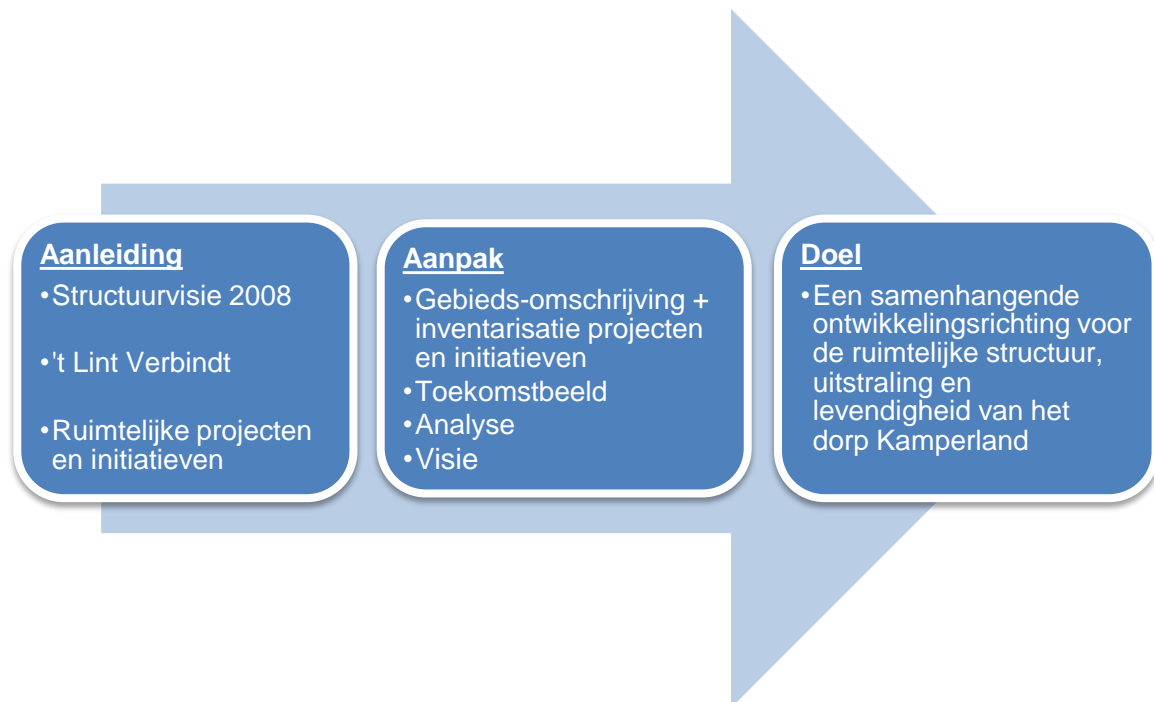
Aan de hand van deze inventariserende stappen, is een beeld samengesteld waarin de projecten en initiatieven over de bestaande situatie heen zijn geprojecteerd. Dit kan gezien

worden als het toekomstbeeld waarin alle projecten afzonderlijk tot ontwikkeling komen. Op dit fictieve toekomstbeeld is daarna een analyse uitgevoerd, kort gezegd om kwaliteiten en knelpunten te kunnen benoemen.

### Visie

Op basis van deze analyse is tot slot de visiekaart voor Random Kamperland vormgegeven. Hierin vormen de kwaliteiten uit de analyse belangrijke dragers, worden knelpunten aangemerkt als opgaven en worden richtinggevende uitspraken gedaan voor mogelijk toekomstige ontwikkelingen. De visie wordt immers opgesteld aan de hand van actuele projecten en initiatieven, maar is daarnaast ook het beoordelingskader voor toekomstige ontwikkelingen en initiatieven.

Een schematische weergave van deze aanpak is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1 – schematische weergave visievorming

### **1.3 Het gebied**

Bij de bepaling van het 'werkingsgebied' is het van belang een onderscheid te maken tussen het visievormingsproces en de uiteindelijke visie. In het visievormingsproces is grofweg de hele kop van het eiland meegenomen, van het dorp Kamperland tot aan de Veeerse Dam. De visie zelf focust zich daarentegen op het dorp en de directe omgeving, waar het havengebied en de woonparken aan het Veeerse Meer onder worden geschaard.

Dit onderscheid is gemaakt, omdat de visie tot doel heeft de ruimtelijke structuur, de uitstraling en de levendigheid van Kamperland te versterken en zich zodoende primair op het dorp focust. Om hier goede en onderbouwde uitspraken over te kunnen doen, is het echter noodzakelijk ook de (verdere) omgeving in beeld te hebben, bijvoorbeeld om uitspraken te doen over (fysieke) verbindingen of functionele relaties.

Gelet op het bovenstaande, laat het plangebied zich niet eenvoudig in een harde begrenzing vastleggen. In figuur 2 is het gebied waar de visie zich op focust scherp weergegeven. De rest van het gebied, waar in het visievormingsproces dus wel aandacht voor is geweest, is

daarentegen onscherp weergegeven. De enige harde grens tot slot, is de gemeentegrens die met een rode lijn is weergegeven.



Figuur 2 – werkingsgebied 'Random Kamperland'

#### **1.4 Procesorganisatie**

De procesorganisatie voor Random Kamperland is opgebouwd rondom drie organisatorische eenheden. In de eerste plaats is er de Projectgroep Random Kamperland. Deze projectgroep heeft de dagelijkse werkzaamheden en organisatie verzorgd en bestaat uit ambtelijke vertegenwoordiging van de gemeente Noord-Beveland, een vertegenwoordiging van de Dorpsraad Kamperland en een vertegenwoordiging uit Kamperland van de vereniging Gezamenlijke Ondernemers Noord-Beveland (GON).

De tweede organisatie-eenheid is de Commissie Random Kamperland. Deze commissie heeft bestuurlijk de regie gevoerd over de visie Random Kamperland en bestaat uit een afvaardiging van de gemeenteraad, te weten de fractievoorzitters, de verantwoordelijk wethouder en de burgemeester. De Projectgroep Random Kamperland heeft de visie voorbereid voor de Commissie Random Kamperland en heeft deze gepresenteerd en hierover geadviseerd. Het is vervolgens aan de Commissie Random Kamperland geweest om hierin te sturen en in te stemmen met het aanbieden van de visie aan de gemeenteraad. De gemeenteraad is daarmee tot slot de derde eenheid in de procesorganisatie. Als politieke volksvertegenwoordiging is het uiteindelijk aan de gemeenteraad om de visie vast te stellen.

#### **1.5 Totstandkoming structuurschets**

De Structuurschets Random Kamperland heeft niet de status van een structuurvisie, zoals bedoeld in hoofdstuk 2 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ligt in de bedoeling deze structuurschets in te bedden in de herziening van de Structuurvisie 2008. Alsdan zal de volledige inspraakprocedure worden doorlopen. Nu is volstaan met het bieden van

gelegenheid tot het aandragen van reacties op de conceptstructuurschets. Deze is gepresenteerd tijdens de informatieavond van 21 oktober 2015 en vervolgens per publicatie bekendgemaakt en op de website van de gemeente beschikbaar gesteld. De binnengekomen reacties zijn in een antwoordnotitie behandeld en hebben geleid tot enkele beperkte aanpassingen aan de structuurschets.

### **1.6 Leeswijzer**

Gelet op de eerder omschreven aanpak, omvat hoofdstuk 2 een gebiedsomschrijving van Kamperland en het (grotere) gebied daaromheen. Hierin wordt de bestaande situatie op hoofdlijnen omschreven.

Hoofdstuk 3 geeft vervolgens een beknopt inzicht in relevante, ruimtelijke beleidskaders. Hiermee wordt aangegeven welke beleidsdoelen reeds uitgesproken zijn en impliciet dus ook met welke kaders rekening gehouden dient te worden.

Daarna komen in hoofdstuk 4 de projecten en initiatieven aan bod die in en rondom Kamperland aan de orde zijn.

Op basis van deze inventariserende hoofdstukken, gaat hoofdstuk 5 vervolgens in op een analyse van de toekomstige situatie. Hierin worden de bestaande situatie en de projecten tot een (fictief) toekomstbeeld gecombineerd, waarvan wordt geanalyseerd welke kwaliteiten en knelpunten er ontstaan. Deze analyse vormt vervolgens de basis voor de visie die in hoofdstuk 6 wordt gepresenteerd en toegelicht.



## Hoofdstuk 2 Gebiedsomschrijving

### 2.1 Algemeen

Kamperland is de meest westelijke kern van Noord-Beveland. Zoals in hoofdstuk 1 reeds omschreven, omvat het werkingsgebied van Rondom Kamperland de westelijke kop van het eiland.

Dwars door dit gebied heen ligt de Oostwestweg, die op de kop van het eiland uitkomt op de N57, die via de Veerse Dam en de Oosterscheldekering voor verbinding zorgt met Walcheren en Schouwen-Duiveland. Naast een verbindende schakel vormen de Veerse Dam – Oosterscheldekering ook voor de grens met de Noordzee. Beide zijn in de eerste plaats onderdeel van de Deltawerken, ter bescherming tegen de Noordzee. Door de kunstmatige aanleg is de Veerse Dam ook een lichaam van contrasten. Met aan de ene zijde het open en robuuste karakter van de Noordzee en aan de andere zijde het Veerse Meer, dat juist door de aanleg van de dam een besloten, kleinschalig en intiem karakter heeft. Vanaf de Oostwestweg zorgt de Ruitersplaatweg voor de verbinding met de kern Kamperland, die centraal in het gebied ligt. Vanuit de kern zorgt de haven als uitloper voor de relatie met het Veerse Meer.

Het binnengebied van de kop van het eiland bestaat grotendeels uit agrarisch gebied. Het is ontstaan door de aanleg van diverse polders, van elkaar gescheiden door dijken. Deze structuur van polders en dijken is nog grotendeels in het landschap herkenbaar. De polders kennen een grootschalige, orthogonale verkaveling. Het landschap heeft dan ook een open karakter met verspreid liggende boerderijen. In dit gebied bevinden zich enkele, vaak aan een agrarisch bedrijf verbonden, recreatieve voorzieningen.

Langs de oevers van het Veerse Meer, de Noordzee en de Oosterschelde bevinden zich de woon- en recreatiegebieden. Aan de zijde van het Veerse Meer zijn dat, vanuit het dorp gezien, achtereenvolgens Rancho Grande, Schotsman, Ruitersplaat, vakantiepark De Schotsman, diverse recreatieve en watergerelateerde voorzieningen en natuur. Aan de Noordzeekust is een uitgestrekt strand aanwezig, alsook recreatiepark de Banjaard. Aan de Oosterschelde bevindt zich een strook met enkele watergerelateerde voorzieningen en Roompot Beach Resort. De grotere recreatieparken beschikken over hun eigen voorzieningen op het gebied van detailhandel en horeca.



Figuur 3 – Bestaande structuur kop van het eiland



Figuur 4 – Bestaande structuur Kamperland en omgeving

## 2.2 Kamperland en omgeving

### Het dorp

Kamperland is het jongste dorp op Noord-Beveland en herinnert aan de vroegere plaats Campen. Het oude Campen is al genoemd in 976 en is bij de stormvloed van 1530 en 1532 verdronken. In 1699 werd de Heer Janszolder bedijkt en werd de oude verbinding met Veere hersteld middels een veer vanaf de Veerweg. Rond de Veerweg ontstond in de tweede helft van de 18e eeuw een kleine nederzetting, die langzaam uitgroeide tot een kern.

Kamperland is een kern met een landelijk karakter, liggend op de overgang van de oeverzone van het Veerse Meer met haar recreatiecomplexen enerzijds en het landelijk gebied anderzijds. De ruimtelijke opbouw van Kamperland wordt bepaald door de Veerweg, die dwars door de polder naar het veer is aangelegd. De ruim 850 meter lange weg is sterk beeldbepalend voor het dorp. Met name de strakke rooilijn van de woningen aan de oostzijde van de Veerweg is zeer beeldbepalend. Door de combinatie met een diepe voortuin wordt dit nog eens versterkt. Deze beeldkwaliteit staat in contrast met het bebouwingspatroon, de verspringende rooilijnen en de diverse bebouwing aan de westzijde van de Veerweg.

Door het ontstaan langs deze weg kan Kamperland getypeerd worden als een wegdorp. Dit type dorp heeft vaak geen planmatige ontwikkeling doorgemaakt. Hierdoor ontbreekt een duidelijk centrum in het dorp. De voorzieningen liggen verspreid langs het lint (Veerweg), overwegend in de bebouwing aan de westzijde van de Veerweg. Enige concentratie van voorzieningen bevindt zich aan de noordelijke zijde van de Veerstraat, nabij het nieuwe winkelcentrum. Dit is gelegen op de kop van de Veerstraat, aan de kruising Noordstraat-Veerweg.

De grotere gebouwen met maatschappelijke voorzieningen (basisscholen, gymzaal en dorps huis) zijn, met uitzondering van de twee kerken aan de Veerweg, geconcentreerd aan weerszijden van de Korte Nieuwstraat. Van een concentratie van deze voorzieningen op een bepaalde locatie is echter geen sprake.

Kamperland kent meerdere 'monofunctionele' woonbuurten, die aan weerszijden van de Veerweg zijn ontstaan. De eerste (geleidelijke) uitbreiding van Kamperland heeft aan de A. van Heestraat plaatsgevonden. In de loop der jaren is evenwijdig aan weerszijden van de Veerweg woningbouw ontwikkeld. De meest recente uitbreiding heeft in oostelijke richting plaats gevonden (Kamperland III). Aan de noordoostzijde is vanaf de jaren zeventig het solitair gelegen landhuizerterrein Heer Janszorp gebouwd.

De Molenweg, die ten noordwesten van de kern is gelegen, wordt door de Ruitersplaatweg 'afgesneden' van kern. Aan de noordzijde van de Ruitersplaatweg bevinden zich ook bedrijventerrein 'Het Rip' en twee solitaire bedrijfspercelen in het gebied Molenpad-Ruitersplaatweg. De overige bedrijfsbebouwing is verspreid over de kern en rondom de haven gelegen.

De kern Kamperland wordt vanaf de Oostwestweg (N255) ontsloten via de Nieuweweg-Ruitersplaatweg. Het dorp sluit op deze weg aan door middel van het kruispunt Ruitersplaatweg-Noordstraat-Molenweg aan de noordzijde van de Veerweg en door middel van het kruispunt Ruitersplaatweg-Westhavendijk aan de zuidzijde van de Veerweg.

Met uitzondering van het woongebied Heer Janszorp (aan de oostzijde) en de Molenweg (aan de noordzijde), vindt de interne ontsluiting voor het gehele dorp plaats via de Veerweg.

### Havengebied

De Veerweg komt uit op de kop van de haven, direct ten zuiden van de kern gelegen. De dijken rondom de haven hebben formeel nog een waterkerende functie en liggen circa 4 meter hoger ten opzichte van het dorp en de buitendijkse gronden. Hierdoor wordt ervaren alsof de kern en het havengebied met de rug naar elkaar toe staan. De Veerweg vormt vanuit het dorp de natuurlijke toegang tot het havengebied, via een coupure in het genoemde dijklichaam.

De structuur van het havengebied wordt gekenmerkt door het lange havenkanaal dat Kamperland met het Veerse Meer verbindt. Het havengebied heeft momenteel deels een recreatief, en deels een industrieel karakter. Het landschap ten oosten van het havengebied is bijzonder open, in tegenstelling tot de westzijde. Langs de westzijde zijn een bosperceel en recreatiepark Rancho Grande gelegen.

#### *Handelshaven*

Het meest noordelijke deel van het havenkanaal had voorheen een gemengde functie als industriehaven én jachthaven. Na het beëindigen van de laad-/losvoorziening is de industriële functie vervallen, zodat er meer ruimte ontstond voor de jachthaven. De jachthaven telt nu 150 ligplaatsen.

In dit deelgebied was voorheen ook schrootbedrijf INTREC gevestigd. De bedrijfsactiviteiten van INTREC zijn enkele jaren geleden beëindigd. Het terrein biedt nu plaats aan parkeren en jachthavengerelateerde voorzieningen alsmede de Uithaven: een indoor activiteitencentrum. Het voormalige INTREC-kantoor is omgevormd tot restaurant en havenkantoor.

#### *Westoever*

Het spuikanaaltje vormt de grens tussen de Handelshaven en de Westoever. Ten zuiden van het spuikanaaltje ligt een recreatieve zone met een sterk groen karakter. Verderop ligt een bebouwingscluster met een scoutinggebouw en watersportgebonden bedrijvigheid.

#### *Havenmond*

Dit deelgebied wordt gekenmerkt door de grote jachthaven met circa 260 ligplaatsen. De jachthaven wordt aan de noordzijde begrensd door watersportgebonden bedrijven, en aan de zuidzijde door een rij woningen die hoofdzakelijk als tweede woning worden gebruikt.

Vanaf de zuidzijde van dit deelgebied is er een bijzonder zicht op het Veerse Meer met op de achtergrond de toren van Veere.

#### *Oostoever*

Aan de oostzijde van het havenkanaal ligt de heipalenfabriek Pit Beton. Tussen Pit Beton en het Veerse Meer ligt een strook grasland, die bestemd is voor de ontwikkeling van 28 woningen aan het water.

#### Veerse Meer

De haven van Kamperland mondt uit in het Veerse Meer. Door het relatief kalme water is het Veerse Meer een geliefd recreatie- en verblijfsgebied. Om die reden strekt zich langs de oevers van het Veerse Meer, een strook met woon- en recreatieparken en recreatieve voorzieningen uit. Deze strook loopt door tot het natuurgebied De Schotsman, in de oksel van de Veerse Dam.

## Hoofdstuk 3 Hoofdlijnen ruimtelijk beleid

In het verlengde van de bestaande ruimtelijke situatie, zoals omschreven in hoofdstuk 2, vormt ook het vigerend beleid een vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen. Daartoe is een analyse van ruimtelijk relevante beleidskaders gemaakt. Dit hoofdstuk voorziet in een beknopt overzicht van beleidsstandpunten. Deze zijn thematisch gesorteerd, waarbij beleid van het Rijk, de provincie, het regionaal samenwerkingsverband De Bevelanden en de gemeente verweven zijn.

### Algemeen

- goede leefomgeving (woonkernen);
- behoefte aantonen bij ruimtelijke ontwikkelingen;
- binnen bestaand bebouwd gebied;
- verevening;
- versterken identiteit Kamperland;
- voorzieningen op peil houden;
- goede en veilige infrastructuur.

### Water

- voldoende ruimte voor water;
- bescherming tegen het water.

### Natuur

- geen negatieve effecten op natuur;
- aaneengesloten netwerk van natuur;
- beleefbaar maken.

### Verblijfsrecreatie

- Veerse Dam en de oevers van het Veerse Meer aansluitend daarop aangemerkt als Hotspot, waar concentratie van voorzieningen is toegestaan;
- buiten dit gebied inzetten op innovatie en kwaliteitsverbetering, met beperkte uitbreiding om tot financiering te komen;
- geen uitbreiding aantal kampeerplaatsen;
- recreatiewoningen: kwaliteit en duurzaamheid door centrale exploitatie en bedrijfsmatig beheer;
- geen permanente bewoning;
- seizoenen verlengen door verbreding aanbod / activiteiten;
- beleven water en open natuur;
- accommodaties met een 'thuisgevoel';
- kwaliteitsverbetering van aanwezige verblijfsrecreatie: inspelen op luxe en comfort;

### Dagrecreatie

- grote dagrecreatieve voorzieningen (>250.000 bezoekers per jaar) worden geconcentreerd in Middelburg, Goes, Vlissingen en Terneuzen;
- kleinere voorzieningen kunnen ook elders gesitueerd zijn;
- groen netwerk voor wandelen en fietsen.

### Bedrijven

- clustering op bedrijventerreinen m.u.v. solitaire bedrijvigheid binnen de bebouwde kom, aan het buitengebied gerelateerde bedrijvigheid, nutsvoorzieningen en winningsindustrie.

Voorzieningen

- kwaliteit voorzieningen gaat voor nabijheid;
- goede bereikbaarheid;
- kernwinkelgebied van belang voor zowel economie als leefbaarheid en uitstraling;
- detailhandel clusteren aan noordzijde Veerweg.

Wonen

- 'keuzepakket' aan woningen vergroten, met respect voor principe om zo veel mogelijk binnen de woonkern op te vangen;
- wonen buitengebied alleen via compenserende principes (Rood-Rood, Rood-Groen, Ruimte-Ruimte);
- Kamperland: nieuwe, watergerelateerde woonmilieus, los van de kern, zelfstandige relatie aangaan met Veerse Meer of havenkanaal;
- havenplateau als schakel om Kamperland en Veerse Meer te verbinden.

Dit overzicht van beleidsstandpunten is verder verwerkt tot een visuele weergave, zoals opgenomen in figuur 5.



Figuur 5 – Visualisatie beleidsstandpunten





## Hoofdstuk 4 Inventarisatie projecten

### 4.1 Algemeen

Zoals in hoofdstuk 1 omschreven, zijn actuele ruimtelijke projecten in en om Kamperland het vertrekpunt geweest voor het opstellen van deze visie. Hiertoe heeft in het voorstadium een inventarisatie plaatsgevonden van plannen en projecten. Daarbij wordt opgemerkt dat de projecten en initiatieven zeer uiteenlopend van aard zijn en dat ook de status erg divers is.

De aard van de projecten loopt uiteen van vernieuwing of uitbreiding van bestaande voorzieningen tot geheel nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast is er zowel sprake van particuliere en bedrijfsmatige ontwikkelingen als van gemeentelijke (uitvoerings)projecten.

De status van de projecten loopt eveneens uiteen. In de inventarisatie komen bijvoorbeeld projecten voor die recent zijn gerealiseerd. Door de invloed die zij hebben op hun omgeving of de kansen die ze bieden voor gerelateerde ontwikkelingen zijn deze projecten in de lijst opgenomen. Daar tegenover zijn er ook diverse projecten die zich nog in een verkennende fase bevinden, waarbij onderzocht wordt of het project wenselijk en haalbaar is. Ook komen er projecten aan bod die planologisch al mogelijk zijn gemaakt, maar nog niet zijn uitgevoerd c.q. ontwikkeld. Juist door deze uiteenlopende projecten in die visievormingsproces mee te nemen, is het mogelijk ze in samenhang te zien, uitspraken te doen of er een overschot of tekort aan bepaalde functies is (of ontstaat), en op welk terrein de gemeente aanvullende en versterkende maatregelen kan treffen.

Benadrukt wordt dat de visie Random Kamperland niet als primaire bedoeling heeft om inhoudelijk te sturen op afzonderlijke projecten van derden. Zoals in hoofdstuk 1 al is aangehaald, blijkt uit de hoeveelheid projecten dat ondernemers en het maatschappelijk veld toekomst in het gebied zien en bereid zijn hier hun bijdrage aan te leveren. Bij deze projecten past het niet om als gemeente op de stoel van de initiatiefnemers te gaan zitten. Een kanttekening wordt gemaakt voor (uitvoerings)projecten van de gemeente zelf. Hier doet de visie waar mogelijk aanbevelingen.

In de volgende paragrafen van dit hoofdstuk zullen de meegenomen projecten afzonderlijk worden benoemd en omschreven. Een overzicht van deze projecten is weergegeven in figuur 6.



Figuur 6 – Overzichtskaart ruimtelijke projecten 'Rondom Kamperland'

## 4.2 Horeca en detailhandel

### 1. Winkelcentrum Ruiterslaan

Begin 2015 is het nieuwe winkelcentrum van Kamperland geopend, gelegen aan de Ruiterslaan. Op deze locatie was reeds een supermarkt gevestigd, die in het ontwerp van het nieuwe winkelcentrum is geïntegreerd. In het nieuwe winkelcentrum zijn onder andere een drogist, bloemenzaak, enkele winkels op het gebied van mode en accessoires, horeca en de Rabobank gevestigd. Het parkeren wordt geheel op eigen terrein gedaan. Autoverkeer wikkelt zich via twee entrees af via de Ruiterslaan. Voor langzaam verkeer is er bovendien een verbinding met de Veerweg.

### 2. Frituur Wimpey

Frituur Wimpey, gelegen aan het Veerse Meer tussen vakantiepark De Schotsman en watersportcentrum De Schotsman, heeft recent een permanente voorziening gerealiseerd.

### 3. Strandpaviljoen View

Strandpaviljoen View ligt als enige strandpaviljoen op de Veerse Dam in plaats van op het strand. Het paviljoen ligt ter hoogte van de eerste strandovergang gezien vanuit Noord-Bevelandse zijde. Door de ligging op de dam (verhard) en langs het fietspad is het paviljoen goed bereikbaar en heeft het een 'eigen' publiek.

De ondernemer ziet ruimte voor uitbreiding en heeft hier ook plannen voor. Dit is in de vorm van units, net als in de huidige situatie. Vanwege de ligging op de dam moet het paviljoen namelijk demontabel zijn. De mogelijkheden voor permanente bebouwing die op de dam lijken te ontstaan volgt de ondernemer op de voet, maar zijn in zijn plannen voor uitbreiding niet leidend.

Met de uitbreiding kan het horecagedeelte vergroot worden en kunnen moderne, in pandige sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Daartoe zal echter eerst riolering aangelegd moeten worden. Pas dan kan hij ook in aanmerking komen voor een drank- en horecaverunning. Voor een vaste aansluiting heeft de ondernemer reeds contact gelegd met Rijkswaterstaat, die een verbinding via het strand (ondergronds) als meest reële optie zien.

## 4.3 Wonen

### 4. Havenplateau westzijde

Aan de westzijde van de kop van de haven is een terrein gelegen van ca. 40 x 35 m. Hier stonden voorheen twee loodsen en momenteel bestaat het uit een trapveldje en een betonnen vloer.

In het Masterplan Havengebied was hier reeds een gemengde ontwikkeling voorzien, waartoe in het bestemmingsplan voor het havengebied de bestemming 'Centrum' is opgenomen. Hiermee zijn woningen en diverse centrumfuncties toegestaan tot een hoogte van 3 bouwlagen met een kap. In de tussentijd zijn meerdere ontwerpen gemaakt, maar nooit marktrijp uitgewerkt.

### 5. Campervelden

Aan de zuidzijde van het dorp, op de overgang naar het havengebied, ligt de planlocatie Campervelden. Deze ontwikkeling is gericht op woningbouw, met een totaal van circa 135 woningen. Van deze ontwikkeling, die in een eerder stadium reeds planologisch is mogelijk gemaakt, is een deel reeds uitgevoerd. Er resteren momenteel nog circa 69 te bouwen woningen.

### 6. Dijkwoningen Oosthavendijk

Op de kop van de haven is een bouwplan uitgewerkt voor 4 dijkwoningen. Deze zullen zich oriënteren op de Oosthavendijk, net voor het punt waar deze afbuigt langs de haven. Het plan is reeds in 2005 inmiddels planologisch mogelijk gemaakt en kan uitgevoerd worden. In de tussentijd zijn meerdere ontwerpen gemaakt, maar tot dusver nooit marktrijp uitgewerkt.

7. Gemeentelijke jachthaven, plan Herkon

Langs de gemeentelijke jachthaven, tussen de Veerse Muze en het gebouw van de watersportvereniging, heeft een ontwikkelaar het initiatief voor de bouw van appartementen. Dit plan wordt momenteel uitgewerkt tot een concreet voorstel. In samenhang met het plan zou ook de openbare ruimte rondom de gemeentelijke jachthaven worden aangepakt met behoud van parkeerplaatsen en de toevoeging van groen. Tevens maakt een nieuw gebouw met sanitair en ruimte voor de watersportvereniging onderdeel uit van de plannen.

8. Havenplateau oostzijde

Op de kop van de haven staat aan de oostzijde een oude loods. Het Masterplan Havengebied en het bestemmingsplan dat daaropvolgend is vastgesteld, hebben dit aangewezen voor centrumontwikkeling. Daarbinnen zijn detailhandel, horeca, dienstverlening en recreatief wonen toegestaan. Door de eigenaar van de loods zijn meerdere plannen opgesteld, maar nog niet marktrijp uitgewerkt.

9. Havengebied, oostelijke kanaaloever

Deze projectlocatie ligt langs de oostzijde van het havenkanaal, tussen Pit Beton en het natuurgebied grenzend aan het Veerse Meer.

Het plan omvat 3 insteekhavens die gegraven worden, waaromheen luxe woningen gebouwd worden. De indeling is vergelijkbaar met Kortgene, de kavels en huizen zullen groter en divers zijn. In het bestemmingsplan is de woningbouwontwikkeling reeds mogelijk gemaakt met een mogelijkheid voor 28 woningen. Er is inmiddels een ontwikkelaar gevonden, de overeenkomsten zijn getekend en de start van de verkoop staat voor de woonbeurs van 2 oktober 2015 gepland.

10. Plan Veerdam

De locatie ligt op de hoek waar het havenkanaal uitmondt in het Veerse Meer. De gemeente bestudeert de mogelijkheden om het openbaar gebied ter plaatse op te waarderen en meer dagrecreatieve voorzieningen aan te brengen en in samenhang daarmee, mede ter financiering, in zeer beperkte vorm woningbouw mogelijk te maken aan de westzijde van de Veerdam.

#### **4.4 Bedrijven en werkgelegenheid**

11. Uitbreiding Het Rip

Aan de noordzijde van het dorp ligt langs de westzijde van de Ruitersplaatweg bedrijventerrein Het Rip. Gebaseerd op regionale afstemming is hier ruimte om uit te breiden, waarvoor ook het bestemmingsplan reeds is vastgesteld. Door de achterblijvende vraag, is de uitbreiding nog niet gerealiseerd. Er is dus ruimte die aangewend kan worden wanneer zich hier bedrijven voor melden.

12. Ondernemersbron Zeeland in voormalige Rabobank

In het voormalige pand van de Rabobank, gelegen aan de Noordstraat, is het project De Ondernemersbron in gang gezet. Met dit project wordt in het pand voorzien in werkplekken volgens het principe van 'het nieuwe werken'. Hiermee wordt ruimte geboden voor (zelfstandige) ondernemers, zoals starters of zzp-ers. Het pand biedt daarnaast ondersteunende voorzieningen, zoals een sportschool, een creativiteitsruimte en een gezamenlijk dakterras.

#### **4.5 Verblifsrecreatie**

13. Landgoed Groote Duynen

Landgoed Groote Duynen omvat een landgoed met 105 recreatiewoningen, gelegen naast het natuurgebied De Schotsman. Het terrein zal voor een groot gedeelte met natuur en water worden ingericht. De woningen zijn reeds in verkoop.

14. Veerse Muze

Dit complex met een restaurant en 9 recreatie-appartementen is reeds gerealiseerd. Het complex ligt aan de havenmond, tussen de jachthaven en het Veerse meer.

15. Residence Zeeuws Goedt (park Ruitenplaat)

De projectlocatie ligt aan de Schotsmanweg, tussen de parken Schotsman en Ruitenplaat. Eerder is voor deze locatie een bouwplan gemaakt voor de ontwikkeling van 12 zorgappartementen, maar de verkoop heeft geen resultaat opgeleverd.

De ontwikkelaar heeft daarom verzocht een gewijzigd plan te mogen realiseren in de vorm van enkele grondgebonden woningen (zonder zorgcomponent).

16. Hotel Veerse Dam

Deze locatie ligt in het Veerse Meer, nabij de Veerse Dam. Het project omvat de realisatie van een hotel in het water, drijvend of op een aan te leggen eiland. Voor deze ontwikkeling is door de gemeente een ruimtelijk toetsingskader opgesteld, wat handvatten biedt voor de ontwikkelaar om het plan verder uit te werken.

De ontwikkelaar is de plannen momenteel aan het uitwerken, waarbij ook aandacht is voor de uitstraling en de verweving met de omgeving. Zo zal het eiland een openbaar karakter krijgen, zodat het ook bezocht kan worden door mensen die hier niet verblijven. Door bijvoorbeeld fiets- en wandelpaden, horeca en water(sport)gerelateerde voorzieningen kan de wisselwerking tussen hotel en omgeving verder versterkt worden.

Wanneer de plannen hiervoor verder zijn uitgewerkt, zal hier een afzonderlijke procedure voor gevolgd worden.

17. Recreatie rondom De Schotsman

Diverse recreatieondernemers rondom De Schotsman zijn met elkaar en met de gemeente in gesprek over verbetering van hun recreatief product. Hiervoor vindt een afzonderlijk proces plaats waarin wensen en mogelijkheden tussen de partijen onderling en met de gemeente worden besproken. Wanneer de partijen er onderling en met de gemeente uit zijn hoe zij hun 'product' c.q. terrein de komende jaren willen gebruiken en mogelijk willen verbeteren, zal hiervoor een afzonderlijke planologische procedure doorlopen worden.

18. Farm Camp Five Star Farm

De Five Star Farm is een minicamping met 25 eenheden aan de Baas Huisweg. Van die 25 eenheden worden er 15 gebruikt voor 'glamping' in luxe tenten (safari- en lodgetenten).

#### **4.6 Cultuur en (dag)toerisme**

19. Rondom De Pomp

De projectlocatie betreft de Veerweg 34, het pand van de vroegere aannemer Van Hee. Het betreft een authentiek woonhuis met schuur/loods.

Het project richt zich op behoud en herstel van deze panden door er in de eerste plaats een museum in te realiseren. Water en historie zijn centrale thema's waaraan gedacht wordt voor dit museum.

Naast een museum ziet de initiatiefnemer het ook vooral als project dat als aanjager kan dienen voor de levendigheid in het gebied Noordstraat-Veerweg. Op voorhand wil de initiatiefnemer geen activiteiten uitsluiten, zolang de thema's water en historie centraal staan. Het pand kan bijvoorbeeld deels in oude stijl ingericht worden, de schuur/loods is bijvoorbeeld geschikt om oude ambachten te laten zien en ook workshops of proeverijen kunnen bijdragen aan het thema. Daarnaast kan het pand ook benut worden voor dorpsactiviteiten of door het verenigingsleven.

Het project bevindt zich in een verkennende fase. De initiatiefnemer is met name benieuwd of hij draagvlak kan creëren, als basis om de plannen verder uit te werken.

#### 4.7 Infrastructuur en openbare ruimte

##### 20. Herinrichting Veerse Dam

Tussen de provincie Zeeland, gemeente Veere, gemeente Noord-Beveland, Rijkswaterstaat en Waterschap is een overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd om de Veerse Dam te kwalitatief aan te pakken. Het project is in twee fasen verdeel, met in de 1<sup>e</sup> fase de volgende onderdelen:

- vergroting strand Veere,
- verplaatsing en verlenging steiger Veere
- aanpassing zuidelijke parkeerplaats
- optimaliseren voetgangerstunnel
- natuurmaatregelen Schotsman
- verplaatsen loswal
- selectieve verkeersknip parallelweg
- duikhotspot

De 2<sup>e</sup> fase heeft betrekking op het aanpassen van de passerelles en parkeerplaatsen en de aanleg van een boardwalk. De overheden hebben bedragen toegezegd die voldoende zijn voor circa 40% van de publieke werkzaamheden in de 1<sup>e</sup> fase. Voor de andere 60% zou een beroep worden gedaan op mede-financieringsbronnen vanuit Europa en bedrijfsleven.

##### 21. Aanpak Ruiterslaan / Noordstraat / Veerweg

Op basis van het Mobiliteitsplan wordt de aanpak van de Ruiterslaan en de verbinding met de Noordstraat en Veerweg als belangrijk project gezien. De Ruiterslaan loopt buiten het dorp langs en is gericht op doorgaand verkeer (dus buiten het dorp om). Het project richt zich erop de entree van het dorp herkenbaarder en aantrekkelijker te maken, zodat meer mensen het dorp 'weten te vinden'.

##### 22. 't Lint Verbindt

Het project 't Lint Verbindt kan gezien worden als verlengde van het hiervoor omschreven project, waarbij gewerkt wordt aan een herkenbare entree van het dorp. 't Lint Verbindt is een project van de Dorpsraad Kamperland en richt zich in algemene zin op het aantrekkelijker en levendiger maken van het gebied Noordstraat-Veerweg. Mede door de komst van het nieuwe winkelcentrum, kent de omgeving van de Noordstraat-Veerweg namelijk een terugloop in bezoekers, voorzieningen en activiteiten.

Onderdelen van dit project zijn een aantrekkelijke buitenruimte, een goede bereikbaarheid en aandacht voor activiteiten.

Onder andere de relatie met de buitenruimte en het goed aansluiten op de entree vanaf de Ruiterslaan (project 26), wordt er door de Dorpsraad nauw samengewerkt met de gemeente.

##### 23. Aanpak langzaam verkeer van en naar recreatieve voorzieningen

Op basis van het Mobiliteitsplan wordt de aanpak van langzaam verkeer van en naar de recreatieve voorzieningen als belangrijk project gezien. Zowel voor de veiligheid als voor het versterken van de relatie met het dorp is een aanpak op dit punt van belang.

##### 24. Aanpak gebied Banjaardstrand

Onder deze noemer spelen eigenlijk twee projecten, die nauw met elkaar verweven zijn.

Er is in de eerste plaats het Interregproject Ecomobiliteit, waar in de raad al over besloten is. Dit project voorziet in duurzaamheidsvoorzieningen op het gebied van mobiliteit, voor zowel auto's als fietsen. Hierin kan worden voorzien op het parkeerterrein. De Interreg-aanvraag is echter afgewezen, waardoor naar alternatieve cofinanciering gezocht dient te worden.

In de tweede plaats is er een project gericht op de algehele kwaliteit van paden, overgangen, parkeerplaatsen en bijbehorende voorzieningen. Hiermee wil de gemeente de status van Blauwe Vlag en schoonste strand behouden. Daarnaast is een kwaliteitsslag nodig om mee te gaan in algehele ontwikkeling van het recreatief aanbod in Zeeland. Van belang bij deze gebiedsaanpak is nauwe samenwerking met overige gebiedsbeheerders en ondernemers. Om tot een dergelijke kwaliteitsslag te komen, zal een (strand)visie worden opgesteld.





Figuur 7 – 'Fictief' toekomstbeeld: projectie van projecten op de bestaande situatie



## Hoofdstuk 5 Analyse

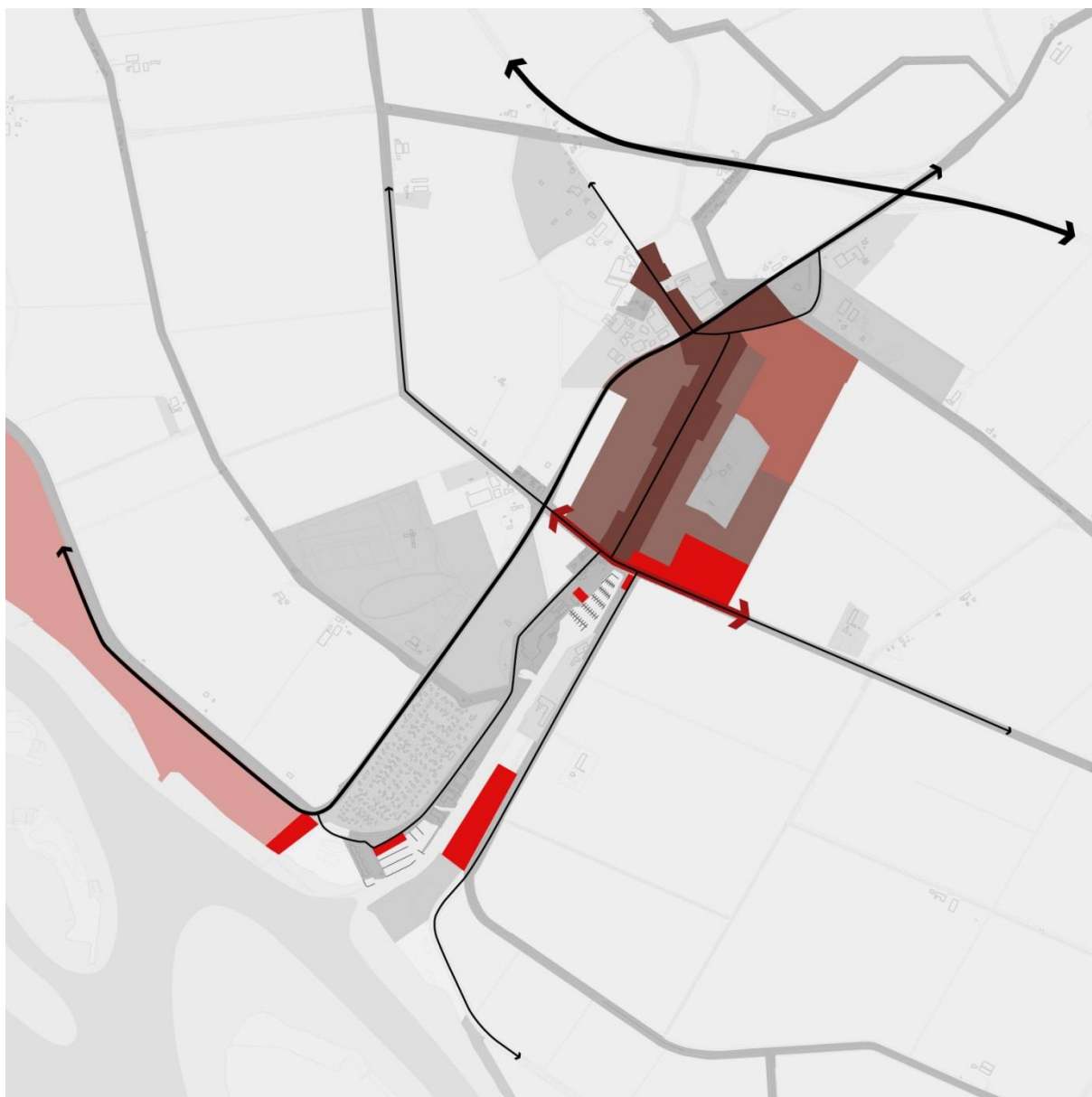
### 5.1 Algemeen

Nu in de voorgaande hoofdstukken de huidige situatie, het ruimtelijk beleid en de projecten in en rondom Kamperland zijn geïnventariseerd, wordt in dit hoofdstuk een analyse gemaakt van kwaliteiten, knelpunten en kansen.

Voor deze analyse is in de eerste plaats de toekomstige situatie geschetst die ontstaat wanneer de projecten uit hoofdstuk 4 worden geprojecteerd op de bestaande situatie. Deze projectie is weergegeven in figuur 7 en omvat als het ware een 'fictief' toekomstbeeld.

Overigens zijn hierin alleen de projecten weergegeven die zich binnen het aandachtsgebied (zie figuur 2) zijn gelegen. De nummering is daarbij ongewijzigd gelaten, om de projecten eenvoudig terug te kunnen vinden in hoofdstuk 4. Net als voor het werkingsgebied in figuur 2 geldt overigens dat er uiteraard ook wordt gekeken naar relaties met het gebied daarbuiten.

De analyse van deze kaart zal vervolgens eerst sectoraal plaatsvinden, op onderwerpen als wonen, werken, recreëren en verkeer. Per paragraaf wordt afgesloten met een overzicht van kwaliteiten, knelpunten en kansen. Deze vormen de opmaat voor hoofdstuk 6 waarin de visie op het gebied Ransom Kamperland wordt gepresenteerd en toegelicht.



Figuur 8 – Analyse wonen

## 5.2 Wonen

Kamperland beschikt in de huidige situatie reeds over diverse woonmilieus, waarbij het woningtype in hoofdzaak grondgebonden is. De Veerweg, Molenweg en Noordstraat vormen het historische deel van de kern met grondgebonden, deels vrijstaande, deels aaneengebouwde woningen. Westelijk van de Veerweg bevindt zich één van de eerste uitbreidingswijken van Kamperland, bestaande uit een mix van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen.

Buiten deze historische linten bestaat de woonstructuur in het dorp overwegend uit meer reguliere woonwijken met grondgebonden woningen, overwegend in de vorm van rijwoningen of twee-onder-één-kap woningen. Een uitzondering hierop vormt de wijk Heer Janszorp, bestaande uit vrijstaande woningen op ruime kavels in een groene setting.

Aan de zuidkant van het dorp is de uitbreidingswijk Campervelden, eveneens bestaande uit diverse woning typen, deels ontwikkeld. Het nog niet ontwikkelde deel is planologisch reeds mogelijk gemaakt en het is vooral een kwestie van marktwerking voordat dit resterende deel gerealiseerd zal worden. Aansluitend worden ook nog vier dijkwoningen voorzien, passend in het bebouwingslint aan de dijk.

De woonbebouwing van het dorp eindigt daarmee zo'n beetje aan de kop van de haven en kent om die reden weinig relatie met het water. Dit geldt niet voor de woningen op de woonparken langs het Veerse Meer. Deze horen uiteraard ook bij de woonstructuur van Kamperland, maar worden daarentegen ruimtelijk ervaren als solitaire eenheden. Niet alleen de fysieke afstand tot het dorp zorgt hiervoor. Ook de groene afscherming en het uniforme woningtype zorgen voor dit beeld. Tegelijkertijd zijn dit ook de eigenschappen die de kwaliteit van de woonparken juist bepalen.

Tussen het dorp en de woonparken zijn er aan de haven diverse woningbouwprojecten gepland. Anders dan de woonparken aan het Veerse Meer, zijn deze projecten niet naar binnen gekeerd. Woningen op deze locatie zullen zodoende meer onderdeel uitmaken van de dorpsstructuur en tegelijkertijd een relatie met het water hebben. De woningbouwprojecten voorzien hiermee in een aanvullend woonmilieu.

Zowel de woonparken aan het Veerse Meer als de woningbouwprojecten aan de haven zijn voor hun voorzieningen aangewezen op het dorp. Dit biedt kansen voor de woningbouwprojecten aan de kop van de haven waar namelijk ook andere (publieke) functies mogelijk zijn gemaakt. Een aandachtspunt daarbij is wel het extra verkeer dat rondom de haven ontstaat en met name bij de kop van de haven waar diverse ontwikkelingen samen komen.

Ook het bedrijf Pit Beton vormt een aandachtspunt. Er wordt vooropgesteld dat dit bedrijf planologisch geen belemmering vormt voor de woningbouw. Wel bepaalt het nu nog voor een belangrijk deel de uitstraling van het havengebied. In verband met de beoogde ontwikkelingen aan de haven, heeft de gemeente reeds een overeenkomst gesloten met het bedrijf dat zij deze locatie uiterlijk 2025 zullen verlaten.

### Conclusie

Kwaliteit - voldoende woningen en woningbouwprogramma

Kwaliteit - grote diversiteit aan woonmilieus

Kans - projecten aan haven voorzien in aanvullend woonmilieu

Kans – projecten aan haven dragen bij aan relatie dorp-water en dorp-woonparken

Kans - woonparken + nieuwbouw aan haven zijn qua voorzieningen op het dorp gericht

Kans – woningen havengebied bieden ook kansen voor voorzieningen havengebied

Knelpunt – extra verkeer via oost- en Westhavendijk als gevolg van woningbouw



Figuur 9 – Analyse werken

### 5.3 Werken

Voor bedrijvigheid kent Kamperland in de eerste plaats bedrijventerrein Het Rip. Aangezien er nog ruimte is voor uitbreiding, kunnen nieuwe of groeiende bedrijven hier worden opgevangen. Voor kantoren is er sinds kort de Ondernemersbron, het oude Rabobankkantoor waar tegenwoordig waar flexibel werkruimte gehuurd kan worden. Ook hier geldt dat er nog ruimte is voor nieuwe bedrijven of zzp-ers.

Nabij het Rip, aan de overzijde van de Molenweg, zijn van oudsher al enkele afzonderlijke bedrijfspercelen aanwezig. Aan het Molenpad zijn het gronden waar vanuit historisch gebruik agrarisch georiënteerde bedrijvigheid is toegestaan, zoals opslag en machineverhuur. Aangrenzend, met de entree aan de Ruitenplaatweg, zijn een garagebedrijf en benzinstation gesitueerd. Mede doordat direct daarnaast volumineuze detailhandel aanwezig is en het beeld aan de overzijde van de Ruitenplaatweg gedomineerd wordt door de achterzijde van Verscentrum Sandee, laat de ruimtelijke uitstraling op dit punt van de Ruitenplaatweg te wensen over.

Een ander aandachtspunt voor deze bedrijfspercelen aan de noordzijde van het dorp, is het feit dat deze percelen allemaal een 'algemene' bedrijfsbestemming kennen. Dat geldt eveneens voor het voormalige tuincentrum Sandee. Gelet op het grote terreinoppervlak en de specifieke bebouwing, is het terrein van het voormalig tuincentrum overigens slechts voor een beperkte groep bedrijven interessant. Deze eigenschap maakt wel dat, tegen de achtergrond van overige beschikbare gronden, functiewijziging voor dit terrein te overwegen valt.

Naast deze bedrijvigheid aan de noordkant van het dorp, zijn er daarnaast de meer locatiegebonden bedrijfspercelen. Dit zijn in de eerste plaats de agrarische bedrijven. Deze liggen verspreid over het buitengebied en hebben zodoende geen gecombineerde invloed op het dorp. Andere locatiegebonden bedrijvigheid bestaat uit Pit Beton en de jachtwerf, beide gelegen aan het havenkanaal. Beide bedrijven kunnen op deze locatie naar behoren functioneren. Wel wordt opgemerkt dat Pit Beton uiterlijk in 2025 zal vertrekken in verband met de woningbouw aan de haven. De bedrijfsvoering is strikt planologisch nog wel uitvoerbaar, maar past niet langer in het toekomstbeeld dat de gemeente voor de haven heeft. Dit is in het Masterplan voor het havengebied reeds eerder uitgesproken.

#### Conclusie

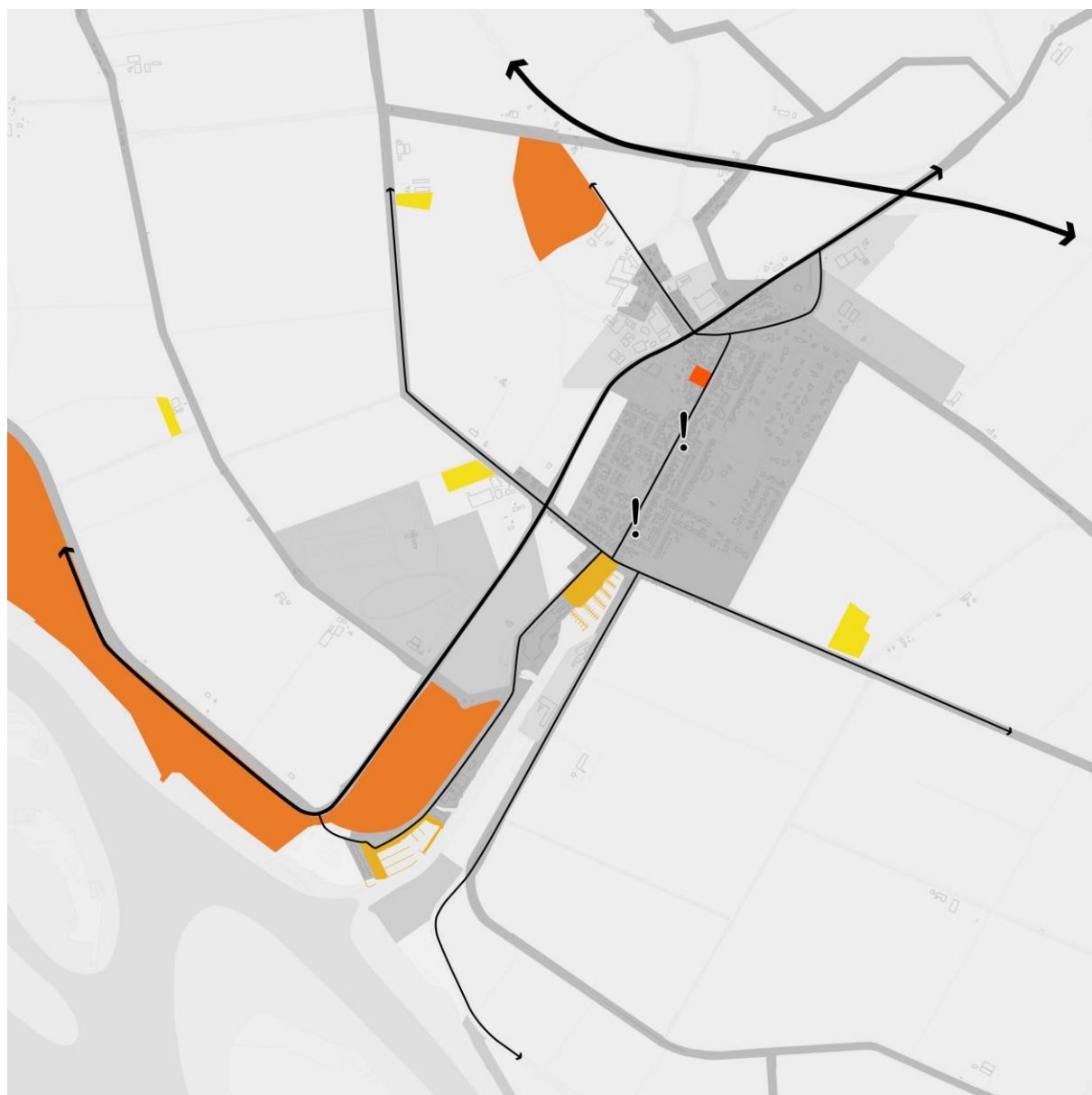
Kwaliteit – ruimte voor bedrijven

Kwaliteit – ruimte voor kantoren

Knelpunt – bedrijfsmatige uitstraling langs entree / Ruitenplaatweg

Knelpunt – ruime mogelijkheden voor algemene bedrijvigheid rondom Molenweg

Knelpunt – locatie tuincentrum Sandee als bedrijfslocatie



Figuur 10 – Analyse recreatie

## 5.4 Recreatie

Met name de randen van Noord-Beveland worden intensief recreatief gebruikt. Zowel langs het Veerse Meer, de Noordzee als de Oosterschelde zijn diverse voorzieningen aanwezig, zowel verblijfsrecreatie en watergerelateerde dagrecreatie (strand, watersport).

De drie grote verblijfsrecreatieparken (De Schotsman, De Banjaard en Roompot Beach Resort) zijn zowel ruimtelijk als functioneel sterk in zichzelf gekeerd. Zo zijn op deze parken onder andere horeca, een supermarkt en speelvoorzieningen aanwezig.

Van de locaties aan de rand van Noord-Beveland, is het Banjaardstrand het enige Noordzeestrand van de gemeente. Daarmee onderscheidt het zich van andere voorzieningen aan het water die veelal gelegen zijn aan het Veerse Meer of de Oosterschelde. Het Banjaardstrand behoort al jaren tot de mooiste stranden van Nederland, maar de ruimtelijke kwaliteit laat te wensen over. Om daar verbetering in aan te brengen, wordt een integrale aanpak voorzien die met name ziet op de openbare ruimte, infrastructuur en bijbehorende voorzieningen. Met haar onderscheidende karakter en goede zorg voor de kwaliteit, zal dit gebied een trekker blijven voor zowel de bewoners uit de omgeving als voor toeristen.

In het binnengebied, van de randen van het eiland af, bestaat de verblijfsrecreatie overwegend uit kleinere campings 'bij de boer'. Bezoekers van deze campings zijn voor een groot deel aangewezen op de voorzieningen in Kamperland. Camping De Molenhoek ontstijgt dat niveau wel en is een specifiek recreatiebedrijf met bijbehorende faciliteiten. Voor dagelijkse boodschappen zijn echter ook de bezoekers van deze camping op Kamperland aangewezen.

Op het gebied van spel en dagrecreatie zijn De Five Star Farm en het Ezelhuis in dit binnengebied het vermelden waard. Samen voorzien zij zowel in binnen als buitenactiviteiten die deels inspelen op het agrarisch c.q. plattelandskarakter.

In het dorp zijn de recreatieve voorzieningen schaars. Naast de jachthaven is er op het westelijk havenplateau een groot indoor-speelcentrum. De diversiteit aan sport- en spelvoorzieningen en de bereikbaarheid zijn zeer goed, al valt er kwaliteitswinst te boeken in de algehele uitstraling van het terrein. In het historische deel van het dorp valt het ontbreken van recreatieve voorzieningen op. Eén van de projecten speelt hier op in met plannen voor een 'museum/bezoekerscentrum' aan de Veerweg.

Andere projecten op recreatief gebied richten zich op twee locaties net buiten het dorp. Aan de noordkant wordt voor het voormalig tuincentrum gedacht aan een voorziening met fun- en adventuresporten, zowel indoor- als outdoor. Aan de zuidzijde van het dorp, in de oksel van de Ruitersplaatweg, worden de mogelijkheden voor een nieuw recreatiepark verkend. Puur recreatief gezien kan dit, bij een natuurlijke inrichting waaraan gedacht wordt, als aanvullend type verblijfsrecreatie gezien worden. In de ruimtelijke structuur wordt in dat geval wel gebroken met de heldere scheiding die er nu is met de (grotere) vakantieparken aan de buitenzijde van de hoofdinfrastructuur (Ruitersplaatweg/N57/Oostwestweg) en de kleinere campings in het binnengebied.

### Conclusie

Kwaliteit – vakantieparken op aantrekkelijke (kust)locaties

Kwaliteit – vakantieparken op gepaste afstand van woonkern

Kwaliteit – Banjaardstrand en omgeving

Kwaliteit – watersportvoorzieningen

Kwaliteit – verspreid liggende campings en (agrarische) nevenactiviteiten buitengebied

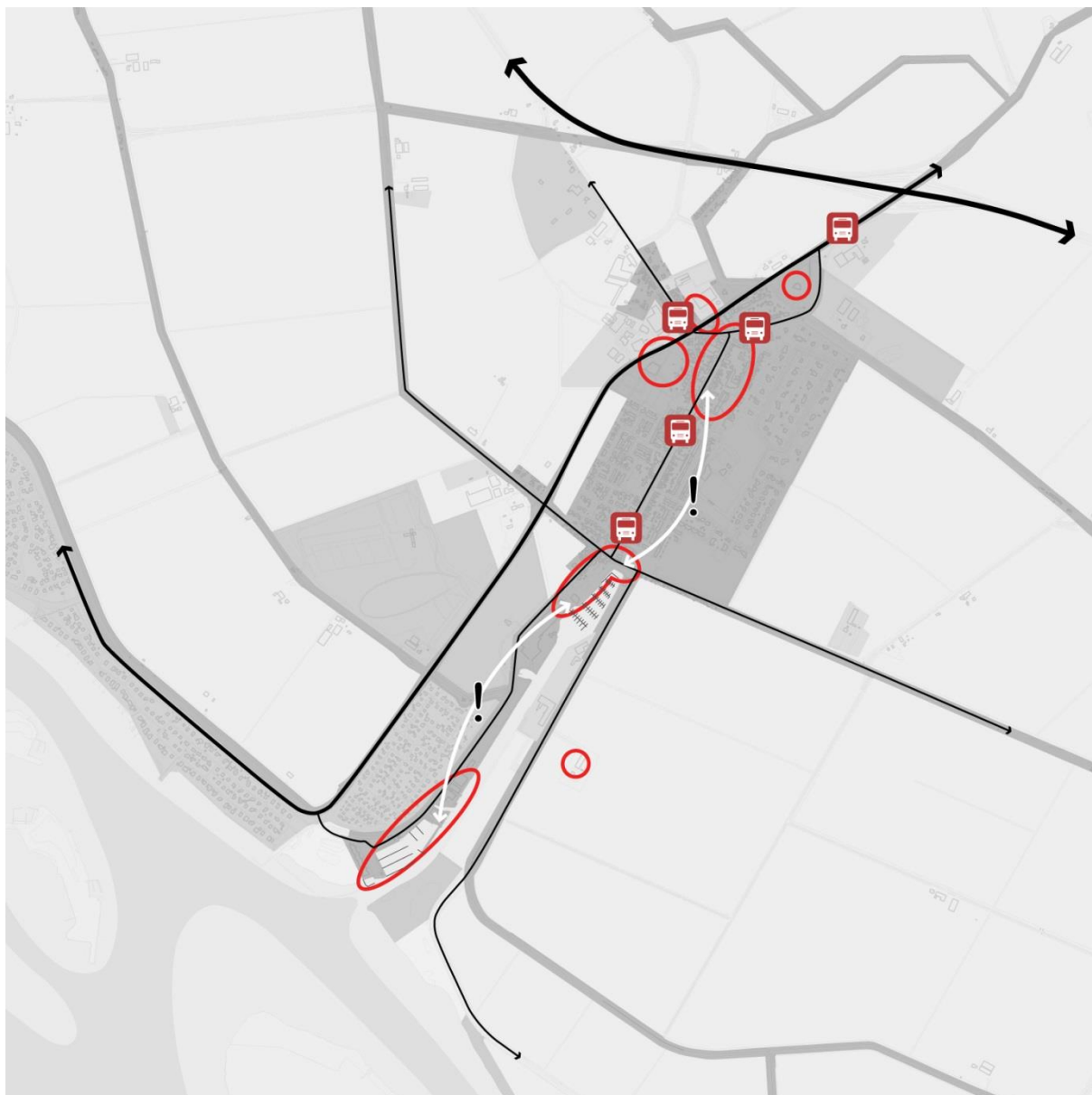
Kwaliteit – dagrecreatie havenplateau

Knelpunt – ontbreken toeristische voorzieningen / dagrecreatie in het dorp

Knelpunt – ontbreken koppeling recreatievoorzieningen Veerse Meer en binnengebied

Knelpunt – ruimtelijke kwaliteit Banjaardstrand en omgeving

Knelpunt – ontbreken specifieke voet- en fietspaden



Figuur 11 – Analyse voorzieningen



## 5.5 Voorzieningen

Het totale aanbod van detailhandel, horeca en dienstverlening in en rondom Kamperland kan als goed en compleet worden bestempeld. Het aanbod overstijgt ruimschoots het niveau van de primaire basisvoorzieningen. Zo zijn er naast een supermarkt ook diverse speciaalzaken en kleinere winkeltjes, kent het dorp enkele grotere winkelformules (volumineuze detailhandel) en specifieke vormen van detailhandel (watergerelateerd), zijn er op het gebied van horeca grote (groeps)locaties, restaurants en kleinschalige voorzieningen en zijn er uiteenlopende maatschappelijke voorzieningen zoals een basisschool, zorghuisvesting, een huisarts en een postagentschap.

De winkels bevinden zich van oudsher hoofdzakelijk aan de noordzijde van het dorp. Waar voorheen de Noordstraat en Veerweg de winkelconcentratie vormden, wordt die rol nu ingevuld door het (nieuwe) winkelcentrum aan de Ruitenplaatweg. In het gebied Noordstraat – Veerweg zijn nog steeds diverse winkels aanwezig, al is dit minder dan oorspronkelijk het geval was. Daarbij zijn oorzaak en gevolg overigens lastig uit elkaar te houden. Enerzijds was er behoefte aan een modern winkelcentrum met goede bereikbaarheid en bevoorradingsmogelijkheden, anderzijds zorgt het nieuwe winkelcentrum dat winkels die nog goed aan de Noordstraat-Veerweg passen nu met minder aanloop en bezoek te maken hebben. Deze combinatie van factoren maakt dat de Veerweg niet de levendigheid kent die hoort bij het centrum van het dorp.

Aan de overzijde van de Ruitenplaatweg bevinden zich nog enkele vormen van volumineuze detailhandel met onder andere een bouwmarkt en een winkel met woninginrichting. Aan de haven zijn bovendien nog enkele specifieke detailhandelsbedrijven aanwezig op het gebied van watersport. Voor dergelijke soorten specifieke detailhandel zijn overigens geschikte locaties. Gelet op de problematiek van de Veerweg is het echter wel zaak te voorkomen dat ook vormen van detailhandel die goed inpasbaar zouden zijn in de Veerweg zich aan de randen van het dorp gaan vestigen. Op basis van de huidige bestemmingslegging is dat overigens afdoende geregeld.

De horecavoorzieningen zijn verspreid over het dorp en in de omgeving gelegen op veelal markante locaties. Aan de uiteinden van de Veerweg zijn diverse horecavoorzieningen aanwezig, net als aan de kop van de haven en bij de havenmond. Deze voorzieningen liggen op die manier allemaal in elkaar verlengde, langs de centrale as door het dorp en langs de haven.

Aan de noordzijde van het dorp is langs de Ruitenplaatweg brouwerij Emelisse gelegen, met bijbehorend restaurant en mogelijkheden voor groepsevenementen en feesten. Aan de zuidkant van het dorp is er nog een groeps- en evenementenlocatie in de vorm van Land & Zeezicht. Deze locatie is meer solitair gelegen in het buitengebied.

Zoals eerder omschreven beschikken de vakantieparken De Schotsman, De Banjaard en Roompot Beach Resort over eigen voorzieningen, zowel op het gebied van horeca als detailhandel.

Kamperland heeft een directe busverbinding met Goes, die op diverse plaatsen in en om de kern haltes heeft. In de zomer rijden er daarnaast twee extra bussen door het gebied, gericht op de recreant. Deze bussen verbinden Kamperland met de diverse recreatiegebieden.

### Conclusie

Kwaliteit – divers aanbod (restaurants, zaalverhuur, winkelcentrum, detailhandel)

Kwaliteit – voorzieningen op markante locaties

Kwaliteit – bereikbaarheid van de voorzieningen

Knelpunt – Veerweg kent geen levendigheid die bij centrum hoort

Knelpunt – samenhang tussen voorzieningen langs de as havenmond - noordzijde Veerweg



Figuur 12 – Analyse ruimtelijke structuur

## 5.6 Ruimtelijke structuur

Ruimtelijk gezien bestaat de kop van het eiland uit een dynamische rand met diverse recreatieve voorzieningen, een vrij leeg, agrarisch middengebied en de compacte kern Kamperland daar centraal in gelegen. Via de haven en het havenkanaal is Kamperland verbonden met de rand van het eiland. Het water vormt daarbij het verbindende element.

Het dorp Kamperland zelf kent een eenduidige structuur van een weg dorp. De Veerweg is het centrale, historische deel van het dorp met aan weerszijden diverse woonbuurten en uitmondend op de kop van de haven.

Door de realisatie van het winkelcentrum aan de Ruitenplaatweg is de aantrekkende werking van de Veerweg sterk afgenomen. Dit effect wordt nog eens versterkt doordat het doorgaande over de Ruitenplaatweg langs het dorp wordt geleid. Het winkelcentrum ligt ook nog eens met de achterkant naar het dorp c.q. de Veerweg gekeerd, waarbij het ontbreekt aan een aantrekkelijke onderlinge verbinding.

Aan de zuidkant van de Veerweg zorgt de havendijk, die hoger ligt dan het dorp en de haven, ervoor dat er tussen dorp en haven nauwelijks een relatie bestaat.

In en om het dorp bevindt zich een aantal groene ruimtes van formaat. In het dorp zijn dat de begraafplaats en de sportvelden. Westelijk van de haven bevinden zich een bosje tussen de Spuidijk en de Ruitenplaatweg (met daarin een gemeentelijke grondpositie) en aan de overzijde van de Ruitenplaatweg ligt landgoed Kogelhof. Voor zowel het bosje als het landgoed geldt dat zij door hun inrichting, functie en het ontbreken van relaties met hun omgeving nagenoeg geen rol spelen in de beleving van het dorp.

Dat gaat niet op voor de twee open gebieden aan weerszijden van de havenmond. Door hun openheid en het openbare karakter kunnen bewoners en toeristen is dit een prettig verblijfgebied om het water te beleven met zicht op de historische stad Veere recht aan de overzijde van het Veerse Meer.

### Conclusie

Kwaliteit – opbouw dorp rondom centrale Veerweg die uitkomt bij kop van de haven

Kwaliteit – water als verbindend element

Kwaliteit – ligging bosgebied en landgoed

Kwaliteit – open en openbare gebied weerszijden havenmond

Kwaliteit – openheid buitengebied

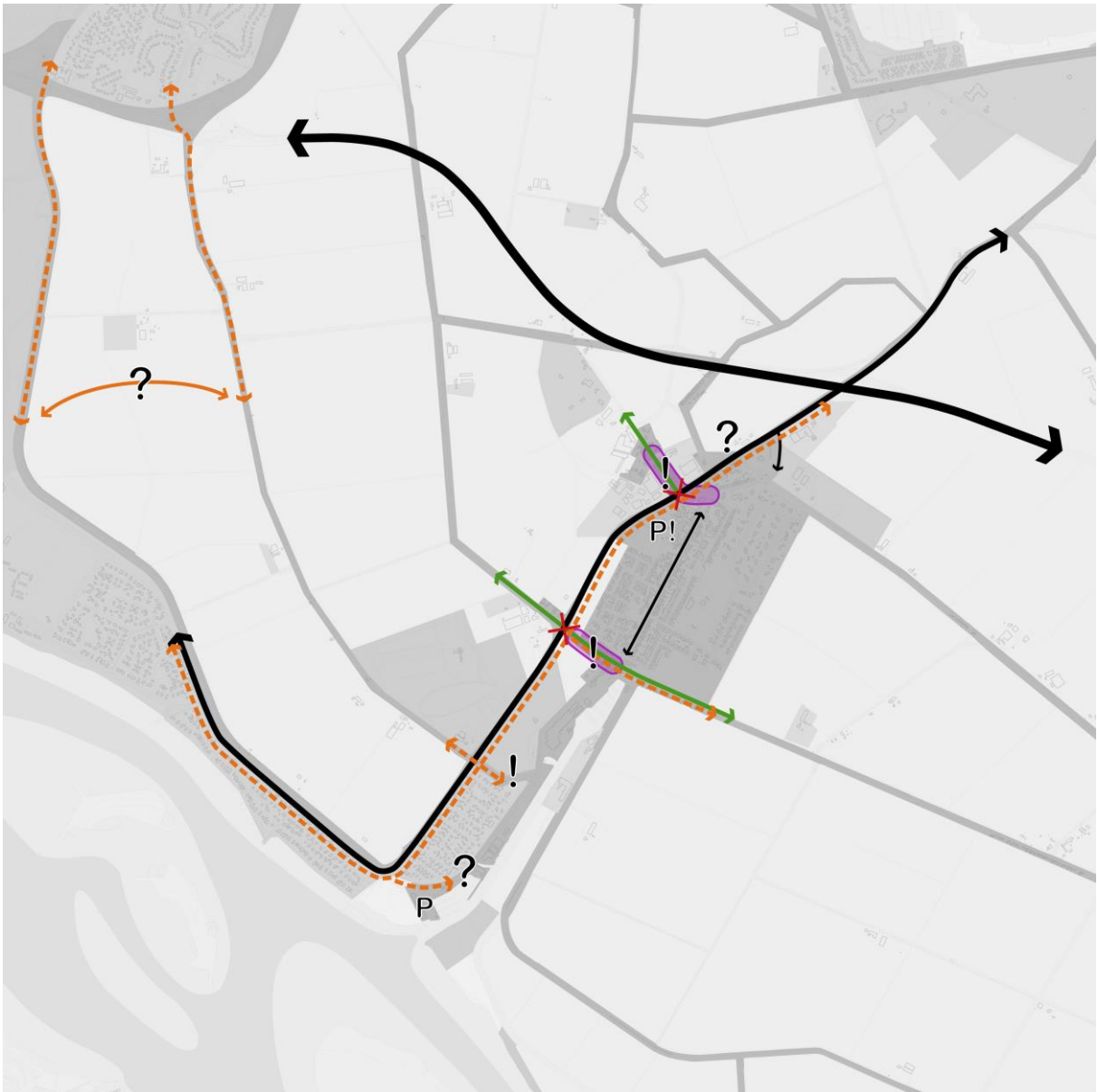
Kans – gemeentelijke grondpositie in bos bij de haven

Knelpunt – ligging en oriëntatie winkelcentrum

Knelpunt – dijk als scheiding tussen dorp en haven

Knelpunt – toegankelijkheid bos bij de haven

Knelpunt – toegankelijkheid landgoed Kogelhof



Figuur 13 – Analyse infrastructuur

## 5.7 Verkeer

De hoofdinfrastructuur op de kop van Noord-Beveland bestaat uit de Oostwestweg en de daarop aansluitende Ruitenplaatweg (in zuidelijke richting) en Nieuweweg (in noordelijke richting). Deze structuur is helder en functioneert goed voor het doorgaande autoverkeer en voor het autoverkeer tussen het dorp en de woon- en recreatieparken aan het Veerse Meer. Ook de meer op afstand gelegen parken De Banjaard, Roompot en camping Anna Friso zijn via deze wegen goed ontsloten voor autoverkeer.

Zoals in de paragraaf over de ruimtelijke structuur reeds benoemd, vervult binnen het dorp de Veerweg de functie van belangrijkste ontsluitingsweg. Het merendeel van de woonbebouwing vindt via de Veerweg zijn ontsluiting het dorp uit. Door het tweerichtingsverkeer is het ook de centrale as voor verbindingen binnen het dorp.

De Veerweg ligt parallel aan de Ruitenplaatweg. Via de Noordstraat en Westhavendijk zijn beide wegen met elkaar verbonden.

Hoewel het hemelsbreed een kleine afstand is om vanaf de Ruitenplaatweg in het dorp te geraken, zijn de entrees van het dorp niet specifiek herkenbaar. Deels komt dit door de ligging van het dorp. Daarnaast draagt ook de uniforme uitstraling van de Ruitenplaatweg hieraan bij, net als de bebording langs deze weg. Voor mensen die de weg weten is de afslag net voor Emelisse (Noordstaat) een functionele entree. Het ontbreekt op de Ruitenplaatweg echter aan een markant punt waarmee het dorp 'de voorbijganger' uitnodigt om vanaf deze weg het dorp in te komen. Voor de bebording geldt dat hierop een groot aantal voorzieningen staat benoemd, vooral buiten het dorp, terwijl een duidelijke bewegwijzering naar het 'centrum' ontbreekt.

Op het gebied van parkeren geldt dat veel voorzieningen over eigen parkeergelegenheid beschikken, met enkele openbare parkeerterreinen op interessante locaties als de havenmond en de kop van de haven. In het dorp is parkeren in het openbaar gebied over het algemeen ook goed mogelijk. Een aandachtspunt is het parkeren bij het winkelcentrum, met name tijdens het recreatie seizoen.

Voor fietsers valt op dat er talloze mogelijkheden zijn om zowel recreatief door het gebied te fietsen, als om functioneel van de ene naar de andere locatie te geraken. Op vrijwel alle wegen kan er ook gefietst worden, wat vanuit verkeersveiligheid overigens ook tot knelpunten kan leiden. In dat licht zien we het ook als kans dat de uitstraling van bepaalde gebieden, waaronder het havengebied en het aangrenzende bosje, aantrekkelijker gemaakt kunnen worden om zo fietsers een aantrekkelijke, alternatieve route te bieden.

Opmerkelijk is ook dat de fietsverbinding tussen het dorp enerzijds en het Banjaardstrand en de Veerse Dam anderzijds, per definitie binnendijks óf buitendijks aangelegd moet worden. De dijk zorgt parallel langs het Veerse Meer voor een afscherming tussen beide routes, zodat combinatie van beide routes maar ook een directe fietsverbinding tussen buitengebied en Veerse Meer uitgesloten is.

Tot slot zijn er twee knelpunten waar een combinatie van factoren samenkomt, te weten de Molenweg en de Westhavendijk. In beide gevallen is sprake van een smal profiel waar fietsers, autoverkeer en agrarisch verkeer zich van weerszijden op hetzelfde deel van de weg bevinden.

### Conclusie

Kwaliteit – Ruitenplaatweg als functionele verbindingsweg

Kwaliteit – Veerweg als centrale verkeersas in het dorp

Kwaliteit – parkeergelegenheid op markante havenlocaties

Kwaliteit – fietsmogelijkheden door het gebied

Knelpunt – uitstraling/herkenbaarheid entrees dorp vanaf Ruitenplaatweg (twee kruispunten)

Knelpunt – duidelijke routing fietsers

Knelpunt – kruispunt Ruitenplaatweg / Molenweg / Noordstraat

Knelpunt – verwerking verkeer via Westhavendijk

Knelpunt – parkeren bij supermarkt

Knelpunt – veiligheid fietsroutes



## Hoofdstuk 6 Visie op de toekomst

### 6.1 Prettig wonen en recreëren

#### Rijk aan voorzieningen

De analyse in hoofdstuk 5 toont aan dat het dorp en haar omgeving een groot en aanvullend aanbod aan voorzieningen kennen. Dat deze conclusie getrokken wordt op basis van een analyse waarin de projecten uit hoofdstuk 4 al zijn meegewogen, maakt ook dat deze visie ruimte ziet voor de ontwikkelingen zoals geïnterpreteerd.

Deels is er natuurlijk sprake van reeds gerealiseerde projecten of projecten die al mogelijk zijn gemaakt, maar ook voor de overige projecten geldt dat ze passen in het totaalaanbod van functies en voorzieningen.

Daar staat tegenover dat er vrijwel geen functies zijn die geheel gemist worden. Op dit gebied kunnen uitsluitend cultureel-toeristische voorzieningen in het dorp benoemd worden, waarover later in dit hoofdstuk meer. Overigens impliceert dit niet dat er voor andere functies geen ruimte is voor toevoeging of uitbreiding. Het blijft echter ten allen tijde een verantwoordelijkheid voor ontwikkelaars en initiatiefnemers om de behoefte aan te tonen van nieuwe plannen.

#### Afstand nodig.....

Waar het gebied als geheel een zeer compleet pallet aan functies en voorzieningen kent, is het zaak om de scheiding tussen diverse functies te bewaken. 'De inwoner' en 'de recreant' kunnen in zekere zin als vertegenwoordigers van twee gescheiden 'werelden' worden gezien. Niet alleen kent de verblijfsrecreatie een duidelijke piek van een beperkt aantal maanden per jaar, ook is vrijwel alle verblijfsrecreatie op afstand van het dorp gelegen.

Deze afstand tussen het dorp en de verblijfsrecreatieterreinen draagt in belangrijke mate bij aan de waardering van zowel bewoners als recreanten. Het feit dat de recreatieterreinen op gepaste afstand van het dorp liggen, draagt namelijk bij aan een prettige woonomgeving in het dorp voor de dorpsbewoners. Andersom geldt ook dat de ligging van het dorp op gepaste afstand van de recreatieterreinen bijdraagt aan het vakantiegevoel en de beleving van recreanten. Behoud van deze 'scheiding' is in dat opzicht van belang om zowel een prettig dorp voor de bewoners te blijven en tegelijkertijd een prettig verblijfsgebied voor recreanten te kunnen bieden.

#### ...en samenhang

Bovengenoemde 'scheiding' vormt tegelijkertijd een risico. Niet alleen de ligging en de omgeving bepalen namelijk de waardering van zowel de dorpsbewoners als de recreanten, ook de voorzieningen in en om het dorp dragen daar in grote mate aan bij. Deze voorzieningen hebben groot belang bij voldoende draagvlak. Hoewel er een aanzienlijk aantal projecten staat geprogrammeerd die het draagvlak voor deze voorzieningen verder vergroten, is het cruciaal te beseffen dat 'bewoners' en 'recreanten' samen het draagvlak vormen voor deze voorzieningen en dat zij elkaar daarom (indirect) nodig hebben.

Met de goede infrastructurele basis wordt voorzien in een eerste vereiste om deze samenhang te bereiken. Daarnaast is het echter zaak om recreanten en overigens ook de bewoners van de woonparken aan het Veerse Meer het dorp in te trekken.

#### Vraagt om evenwicht

Gelet om bovengenoemde belangen van 'afstand' en 'samenhang' is het zoeken naar een evenwicht om de inwoners een prettige woonomgeving te blijven bieden, de recreant voldoende vrijheid te bieden en ze op een passende manier samen te brengen om levendigheid en draagvlak te creëren voor het gebied als geheel.

## 6.2 Profilering

### Elkaar versterken

Een duidelijke profilering van verschillende delen van het dorp kan bijdragen aan het samenbrengen van 'de inwoner' en 'de recreant', zonder daarmee afbreuk te doen aan de beleving van beide groepen. Daarbij worden de Veerweg, het havengebied en het winkelcentrum als belangrijke pijlers gezien.

Zoals het dorp en de recreatievoorzieningen zowel afstand als samenhang nodig hebben, zo geldt dat ook voor deze drie delen van het dorp. Waar het winkelcentrum en de Veerweg nu (nog) deels in elkaars vaarwater zitten (waar de Veerweg overigens de meeste nadelige effecten van ondervindt) en het havengebied nog in afwachting is van de beoogde ontwikkeling, ligt de focus van het dorp op dit moment sterk op het winkelcentrum.

Door deze drie delen van het dorp elkaar met hun verschillende karakters aan te laten vullen, kan een nieuw evenwicht gevonden worden, zodat inwoners en mensen van buitenaf samen het dorp versterken.

### Haven en water als signatuur

De ligging aan het water en de aanwezigheid van de haven zijn karakteristieke elementen van het dorp. Uit de analyse blijkt echter dat het dorp als het ware van het water afgekeerd ligt en het havengebied ook niet als onderdeel van de woonkern wordt ervaren. Hier liggen dus kansen voor ontwikkeling.

Dat het water een uitgelezen kans is om het dorp meer mee te profileren, blijkt ook al uit het Masterplan voor dit gebied en de projecten die er beoogd worden.

Het merendeel van de recreatie- en woonparken zijn aan de zuid(west)kant van het dorp gelegen, waardoor het havengebied bij uitstek een verbindende functie tussen de twee werelden van 'het dorp' en 'woon- en recreatieparken daarbuiten' kan vervullen.

Voor de recreatieparken in de rest van het gebied geldt dat de mensen die daar verblijven ook op de betreffende parken of in bijvoorbeeld Wissenkerke in hun behoeften kunnen voorzien. Ook voor deze groep mensen is 'het dorp aan het water' juist een onderscheidend element dat ze naar Kamperland kan trekken.

Het feit dat het havengebied vanuit de woonkern niet als impliciet onderdeel hiervan wordt ervaren, maakt ook dat inwoner en recreant hier op een prettige manier kunnen samenkomen. Het havengebied ligt op voldoende afstand van de recreatieparken om daar het buitenaf-gevoel te behouden, terwijl bewoners van het dorp op hun beurt niet de drukte tot aan de spreekwoordelijke voordeur zullen ervaren door de aanpak van het havengebied.

Hoewel de grotere ontwikkelingen die het gebied verder kunnen laten bruisen mede door de marktsituatie nog van de grond moeten komen, sluit de recente aanpak van het openbaar gebied bij de kop van de haven al goed aan bij deze gedachte. Ook de aanwezigheid van diverse voorzieningen op zowel de kop van de haven als bij de havenmond, biedt een goede basis om dit gebied op deze manier te profileren.

### Veerweg als lint

Met de aanpak van het havengebied krijgt de Veerweg een duidelijke kop en staart, wat mogelijkheden biedt om de Veerweg (verspreid) over de gehele lengte weer tot een aantrekkelijk en interessant lint te maken.

De visie voor de Veerweg gaat daarbij uit van een authentieke dorpsstraat met historische elementen en kleinschalige voorzieningen. Met deze eigenschappen is de Veerweg onderscheidend ten opzichte van zowel het winkelcentrum als het havengebied. De kleinschaligheid en authenticiteit maken het bovendien aantrekkelijk voor bezoekers van buitenaf, zonder dat dit tot hinder leidt. Dit zorgt er tevens voor dat de Veerweg ook buiten het recreatiesizoen, als de Veerweg vooral een functie heeft voor het dorp en de



dorpsbewoners zelf, een uitstraling heeft die past bij zijn rol. Met deze visie op de Veerweg kan ook worden ingespeeld op het ontbreken van toeristische voorzieningen in het dorp, wat in de analyse reeds is aangestipt. Te denken valt aan cultureel-toeristische voorzieningen, zoals een dorpsmuseum, informatiecentrum of galerie. Ook kleinschalige mogelijkheden voor winkeltjes of bedrijfjes sluiten aan bij dit beeld, met bijvoorbeeld aandacht voor streekproducten en ambachten. Ook versoepeling van de mogelijkheden voor een beroep of bedrijf aan huis kan een bijdrage leveren om de gewenste invulling van de Veerweg te bereiken.

Er is ruimte voor de dorpsraad om met het project 't Lint Verbindt hier verder invulling aan te geven. Het uitgangspunt daarvoor is een aantrekkelijk en gezellig verblijfsgebied, kleinschalige c.q. laagdrempelige mogelijkheden voor ondernemers en afwisselende publieksfuncties. De Veerweg verandert daarmee van een 'place to buy' naar een 'place to be'.

Aangezien dit beeld voor de Veerweg aantrekkelijk is voor fietsers en voetgangers en de Veerweg bovendien ook het autoverkeer van de dorpsbewoners al verwerkt, is het geen streven op zich om meer autoverkeer de Veerweg in te trekken. Dat neemt niet weg dat de Veerweg voor bezoekers toegankelijk moet blijven. Een inrichting van de Veerweg waarin de auto zich 'te gast' voelt, speelt hier niet alleen verkeerskundig op in maar kan ook qua uitstraling bijdragen aan het gewenste karakter van de Veerweg.

#### Winkelcentrum

Met de visie op het havengebied en de Veerweg, wordt het winkelcentrum de locatie waar inwoners en bezoekers van het dorp functioneel hun inkopen kunnen doen. De inrichting en vormgeving is daar al op gericht, zodat hier weinig ingrepen nodig zijn. Wat verandert is juist de rol van het winkelcentrum in het dorp als geheel.

Als punt van aanpak geldt de verbinding met het dorp en de parkeergelegenheid. De vernieuwde rol voor de Veerweg kan verder worden versterkt door vanaf het winkelcentrum een betere en meer aantrekkelijke verbinding te maken voor fietsers- en voetgangers.

De aanpak van het parkeerprobleem is in de eerste plaats nodig gelet op de problematiek in de zomermaanden. Een mogelijkheid is om dit groter aan te pakken, waardoor bezoekers van het dorp hier ook kunnen parkeren en eventueel het dorpsbezoek en de boodschappen kunnen combineren. Ook in dat licht is het versterken van de eerder genoemde verbinding voor (fietsers en) voetgangers tussen winkelcentrum en Veerweg van groot belang.

### **6.3 Verbindingen**

#### Verleiding van verkeersstromen

Zoals uit de analyse blijkt, is de infrastructuur in de basis goed. Er zijn geen ontbrekende schakels in het systeem en het verkeer wikkelt zich over het algemeen goed af. De vraag of een locatie bereikbaar is, is op zich zelf echter niet voldoende. De winst is in dit geval te halen uit het verleiden van de diverse soorten verkeersdeelnemers om bepaalde routes meer of überhaupt te gebruiken. Op deze manier kunnen deze verscheidene gebruikers een bijdrage leveren aan de visie die in de vorige paragraaf is gegeven voor het dorp, het havengebied en de Veerweg.

De bereikbaarheid van het dorp met het openbaar vervoer is in de basis goed. Het is zaak om dit ook in de toekomst zo te houden en waar mogelijk de verbeteren. Met name de verbinding van de recreatiegebieden met het dorp en de omgeving vraagt – zeker in de zomermaanden – om extra aandacht.

#### Entrees van het dorp

De Ruitersplaatweg is de doorgaande weg voor autoverkeer en blijft dat ook. Vanuit verkeerstechnisch oogpunt vraagt dit om een eenduidige uitstraling en soepele afwikkeling van het verkeer. De Ruitersplaatweg is echter ook bij uitstek de weg waar grote groepen mensen het dorp passeren. Dit zijn potentiële bezoekers van het dorp (zij vormen daarmee

draagvlak voor de voorzieningen) die voor een deel wellicht niet opmerken welke voorzieningen er achter de Ruitenplaatweg aanwezig zijn.

Een duidelijke markering van de kruispunten met de Noordstraat en de Westhavendijk kan ervoor zorgen dat (een deel) van deze groep mensen uit interesse het dorp in komt.

Zoals bij de visie op de Veerweg al uitgesproken, is het streven niet om meer autoverkeer door de Veerweg te geleiden. Het gaat dus puur om de attendering en niet om ingrepen om meer autoverkeer te kunnen verwerken.

Dit zou onderdeel kunnen zijn van een meer integrale aanpak van deze twee kruispunten, waarbij ook de verkeersveiligheid van de Molenweg (voor het kruispunt Ruitenplaatweg-Noordstraat) en de Westhavendijk wordt meegewogen alsook de bebording die naar het 'centrum' leidt.

Ook de meest noordelijke entree van het dorp – het kruispunt Noordstraat-Ruitenplaatweg ter hoogte van brouwerij Emelisse – speelt een rol in de bereikbaarheid van Kamperland. Als bezoeker ervaar je op dit punt echter nog niet dat het dorp al 'begonnen' is. Het is dan ook niet voor de hand liggend om deze entree te markeren op een vergelijkbare manier als de twee andere entrees. Dit kruispunt speelt echter wel een belangrijke rol voor bewoners van Kamperland.

Een zorgvuldige afweging van de manier waarop de entrees gemarkeerd en bewegwijzerd worden, kan het onderscheid tussen entrees voor bewoners en voor bezoekers duidelijk maken.

#### Fietser van de Ruitenplaatweg

Uit het Mobiliteitsplan is al de wens naar voren gekomen om de verkeersveiligheid voor fietsers van en naar de woon- en recreatieparken aan de Ruitenplaatweg te verbeteren. Hiertoe zijn er ideeën voor een vrijliggend fietspad langs de Ruitenplaatweg.

Vanuit verkeerstechnisch oogpunt is het voor zowel fietsers als automobilisten wenselijk of in ieder geval logisch dit zo eenduidig mogelijk toe te passen.

Vanuit algemeen ruimtelijk oogpunt is het echter een kans om fietsers (en voetgangers) het dorp in te leiden. Waar uit de visie op de Veerweg extra autoverkeer niet gewenst is, daar kunnen fietsers en voetgangers juist het sfeerbeeld van de Veerweg als dorpsstraat versterken en zodoende ook bijdragen aan de voorzieningen in de Veerweg. Een vrijliggend fietspad langs de Ruitenplaatweg zou echter net als voor automobilisten kunnen leiden tot het voorbijrijden van het dorp.

Het uitgangspunt om fietsers van de Ruitenplaatweg te krijgen blijft zodoende staan. Daarbij is een vrijliggend fietspad een duidelijke oplossing voor het deel van de Ruitenplaat parallel langs het Veerse Meer. Vanaf het punt waar de Ruitenplaatweg in noord-zuid richting ligt, is een parallelle fietsstructuur door het havengebied en het dorp daarentegen zowel een oplossing op verkeerstechnisch vlak als een bijdrage aan de versterking van het dorp en de levendigheid. Samen met het waterschap wordt gezocht naar een oplossing voor de Schotsmanweg, zodat voor fietsers een verkeersveilige situatie ontstaat vanaf de Banjaard tot aan Kamperland.

#### Veerweg als prettig verblijfsgebied

De Veerweg is al aan bod gekomen in haar nieuwe rol in relatie tot het havengebied en het winkelcentrum. Verder is ook uitgesproken dat autoverkeer op de Ruitenplaatweg meer geattendeerd dient te worden op het feit dat ze Kamperland passeren, maar dat het geen doel op zich is meer autoverkeer door de Veerweg te geleiden.

Fietsers en voetgangers passen in dat licht beter bij de visie voor de Veerweg, daarbij ook rekening houdend met het feit dat het interne autoverkeer van het dorp zich ook veelal via de Veerweg afwikkelt.

Vanuit deze gedachte ligt er voor de Veerweg een inrichtingsopgave om lokaal autoverkeer en fiets- en voetgangers op een veilige en aantrekkelijke manier samen gebruik te laten maken van de Veerweg.

Daarbij wordt opgemerkt dat de kleinschaligheid en laagdrempeligheid van voorzieningen mede is gekozen om onderscheidend te zijn ten opzichte van het havengebied en het winkelcentrum, maar ook om de Veerweg buiten het recreatie seizoen een uitstraling te laten behouden die bij het dorp past. Bij de herinrichting van de Veerweg tot een aantrekkelijk verblijfsgebied dient een balans gevonden te worden tussen verblijfskwaliteit en uitstraling enerzijds en verkeersveiligheid en bereikbaarheid anderzijds. De uitkomsten van 't Lint Verbindt zijn leidend voor de uiteindelijke inrichting van de Veerweg.

#### Havengebied als samenhangend gebied

Het havengebied is al aangehaald als gebied om het dorp meer te profileren, wat ook aansluit bij de ontwikkelingen die in dit gebied reeds mogelijk zijn gemaakt. Niet alleen is dit een mooi overgangsgedebied tussen het dorp en de woon- en recreatieparken, ook als gebied op zich heeft het voldoende te bieden. Water, haventjes, (horeca)voorzieningen en open waterkanten maken het gebied voldoende interessant om zowel bewoners van het dorp als recreanten te trekken.

Langs de westzijde van de haven is al infrastructuur aanwezig die dit gebied intern ontsluit en als verbinding tussen dorp, Veerse Meer en de recreatieparken gezien kan worden voor langzaam verkeer. Door dit de aangewezen fiets- en voetgangersverbinding te maken, krijg je bovendien het fietsverkeer van de Ruitenplaatweg en leid je het langzaam verkeer op een logische manier richting Veerweg.

Samen met de parkeervoorzieningen bij de havenmond en de kop van de haven zorgt dit tevens voor goede bereikbaarheid van het havengebied op zich, wat het draagvlak voor de voorzieningen ter plaatse versterkt.

Een duidelijk punt in de bocht van de Ruitenplaatweg om fietsers hier het havengebied in te trekken is daarbij een eerste voorwaarde, evenals een aantrekkelijke uitstraling langs de fietsroute in het havengebied. Hiervoor zal op gerichte plekken openheid en afscherming geboden moeten worden.

Ook een herkenbare aansluiting tussen het buitengebied en het havengebied is van belang. Komend vanaf het Banjaardstrand, recreatiepark De Banjaard of landgoed Groote Duynen kan dit een alternatieve route zijn voor de Ruitenplaatweg. Het bosgebiedje aan de ene kant en landgoed Kogelhof aan de andere kant van de Ruitenplaatweg kunnen hier mogelijk in betrokken worden. Door deze groengebieden sterker met elkaar te verbinden en recreatieve routes aan te leggen dan wel beter toegankelijk te maken, kunnen beide gebieden een grotere rol spelen in de beleefbaarheid van zowel havengebied als buitengebied. Bovendien kunnen nieuwe en betere routes hier doorheen op zichzelf ook weer mensen trekken.

#### **6.4 Positiebepaling**

In deze afsluitende paragraaf wordt kort stilgestaan bij de positie van de visie Rondom Kamperland. Zoals de naam reeds zegt betreft het een visie en geen uitvoeringsplan. Dit betekent dat primair de ruimtelijke visie van de gemeente op het gebied wordt vastgelegd en hiermee duidelijkheid wordt verschaft aan ondernemers, bewoners, bezoekers en andere gebruikers van het gebied. De visie is tevens een uitnodiging aan deze partijen om samen met de gemeente bij te dragen aan het beoogde toekomstbeeld.

#### Faciliteren

De gemeente neemt in dit samenspel met ondernemers, bewoners, bezoekers en gebruikers een faciliterende rol in. Zoals in hoofdstuk 1 al uitgesproken, richt de gemeente zich hoofdzakelijk op het versterken en verbinden van functies en kwaliteiten in het gebied.

De daadwerkelijke uitvoering van projecten is voor een groot deel weggelegd voor ondernemers, ontwikkelaars en bijvoorbeeld het verenigingsleven.

De focus van de gemeente ligt op haar faciliterende rol, vandaar dat in hoofdstuk 6 ook ruim aandacht is voor zaken als bereikbaarheid, uitstraling en kwaliteit.

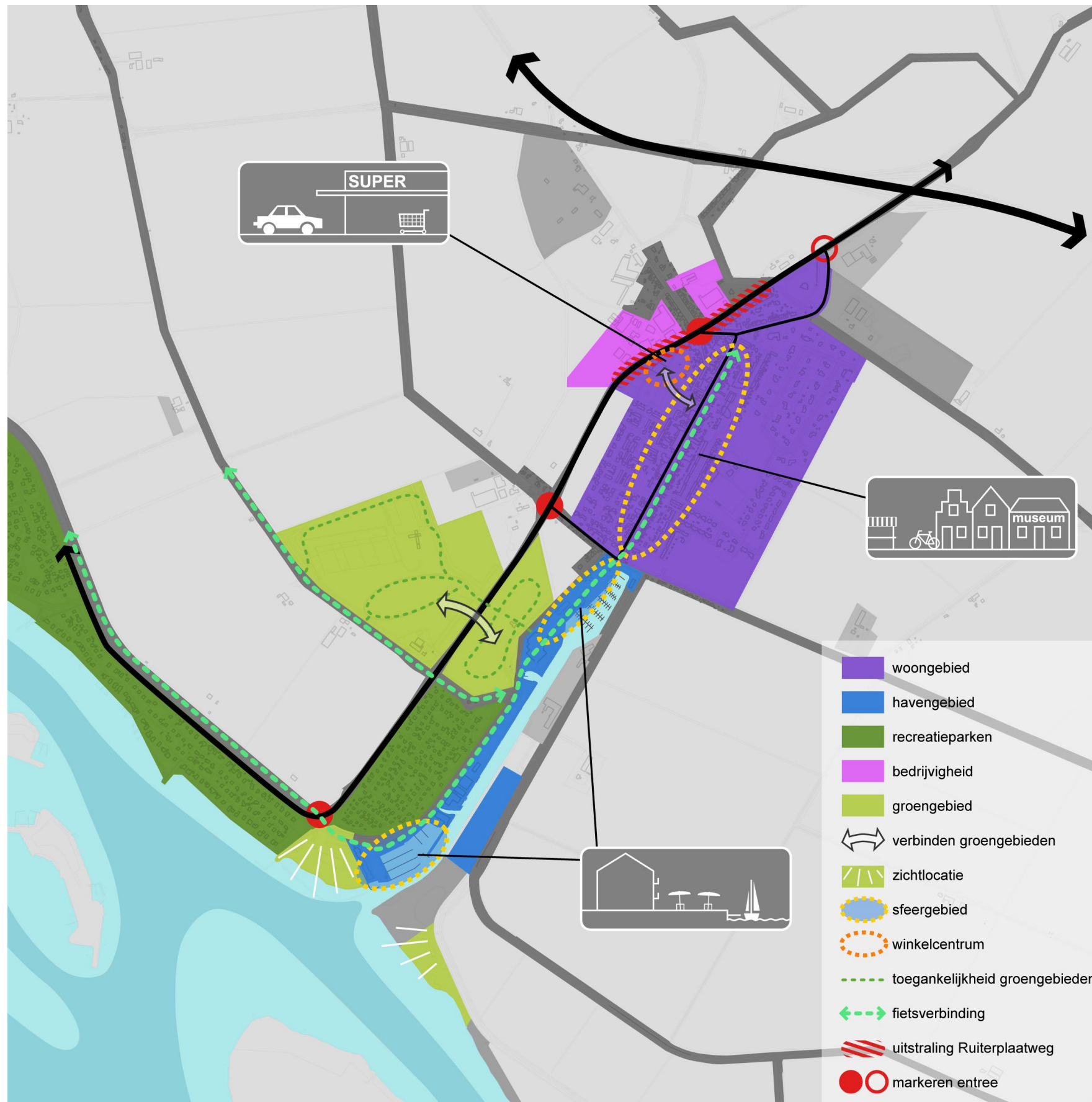
#### Beoordeling projecten

Het feit dat de gemeente faciliterend optreedt heeft ook betrekking op nieuwe plannen en initiatieven. Zoals benoemd is de visie een uitnodiging aan het maatschappelijk en ondernemersveld om binnen deze visie hun bijdrage te leveren aan het gebied.

Dat houdt ook in dat ontwikkelingen die nu niet in de visie zijn benoemd, zeker niet onmogelijk of onwenselijk zijn. De visie is juist een sturingsinstrument om dergelijke verzoeken te kunnen beoordelen. Naast hoofdstuk 6 is in dat opzicht ook de analyse uit hoofdstuk 5 van groot belang. Behoud van de kwaliteiten die in dat hoofdstuk benoemd zijn net als benutting van de benoemde kansen en oplossing van de benoemde knelpunten bieden duidelijke kaders voor toekomstige plannen en initiatieven.

#### Toekomstbestendigheid

De gemeente is (samen met het waterschap) verantwoordelijk voor het functioneren van het watersysteem in en rond Kamperland. Toekomstbestendigheid is daarbij het uitgangspunt. Een toekomstbestendig watersysteem beperkt de nadelige gevolgen van zowel een overschot aan water door (hevige) regenval als een tekort aan water tijdens droge perioden. De gemeente zal dan ook alle initiatieven en ontwikkelingen toetsen aan haar beleid op duurzaamheid en toekomstbestendigheid om uiteindelijk de meest doelmatige en integrale oplossingen te zoeken.



Visiekaart Rondom Kamperland