

De Banjaard Toekomstbestendig

Integrale gebiedsvisie De Banjaard



Colofon

De Banjaard toekomstbestendig - Integrale gebiedsvisie De Banjaard

Datum : September 2021

Status : Definitief

Vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Noord-Beveland op 23 september 2021

Opdrachtgever:

Gemeente Noord-Beveland

Postbus 3

4490 AA Wissenkerke

Deze integrale gebiedsvisie is tot stand gekomen via een samenwerking tussen de gebiedspartners:

Gemeente Noord-Beveland, Provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen, Rijkswaterstaat, Staatsbosbeheer en ZMf

Opgesteld door:

Reinder de Jong

Bij Reinder

Zandweg 10

4389 TK Ritthem

I: <http://bijreinder.nl>

E: info@bijreinder.nl

T: 06 428 244 39

Fotografie:

Coverfoto, bron: www.beeldbank.zeeland.nl, Ben Biondina

Overig beeldmateriaal: Bij Reinder, tenzij anders vermeld.

Opmaak:

Wigman Van Dijk, On- & Offline Creatief

www.wigmanvandijk.nl



Inhoudsopgave

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Inleiding | 4 |
| Het doel van deze gebiedsvisie | 4 |
| Proces | 5 |
| Status | 5 |
| | |
| Over het Banjaardgebied | 6 |
| Het ontstaan van De Banjaard | 6 |
| Het landschap | 6 |
| Bebouwing en openbare ruimte | 8 |
| Verkeer | 8 |
| Fiets en wandelroutes | 10 |
| Voorzieningen | 10 |
| | |
| Beleidsanalyse | 12 |
| De Zeeuwse Kustvisie | 12 |
| De Banjaard in de Zeeuwse Kustvisie | 13 |
| Deltadammen | 15 |
| Natuurbeleid | 15 |
| Toekomstvisie Noord-Beveland 2030 | 17 |
| Geldende bestemmingsplannen | 18 |
| | |
| SWOT-analyse | 20 |
| Sterktes | 20 |
| Zwaktes | 20 |
| Kansen | 22 |
| Bedreigingen | 23 |
| | |
| Visie voor het Banjaardgebied | 24 |
| Thema 1: Landschap | 26 |
| Thema 2: Verblijf | 31 |
| Thema 3: Voorzieningen | 34 |
| Thema 4: Verkeer | 38 |
| | |
| Uitvoeringsprogramma | 41 |

Inleiding

Het Banjaardgebied is de belangrijkste toeristische hotspot op Noord-Beveland. Tegenwoordig ingeklemd tussen de Oosterscheldekering en Veerse Gatdam heeft zich hier vanaf de jaren 60 een recreatiegebied ontwikkeld waarin toeristische verblijfsrecreatie, stranden, parkeerplaatsen, horecagelegenheden en het landschap samenkomen en één geheel vormen.

De gemeente Noord-Beveland wil de uitstraling en beleefbaarheid van het Banjaardgebied versterken. Daarom heeft de gemeente het initiatief genomen om, met de Zeeuwse Kustvisie als vertrekpunt en als richtinggevend kader, samen met gebiedspartners te komen tot een visie op de toekomstige ontwikkeling van De Banjaard.

In de Zeeuwse Kustvisie zijn delen van het Banjaardgebied als aandachtsgebied benoemd. Daarbij is een deel van het gebied aangemerkt als Zeeuwse topkwaliteit. Deze visie richt zich op het gehele Banjaardgebied. Samen met gebiedspartners en stakeholders uit het gebied is hieraan vanaf 2019 gewerkt. De gemeente heeft zich ten doel gesteld om hierbij te komen tot een integrale en breed gedragen visie die een kader moet vormen waarmee topkwaliteit wordt versterkt en waarmee aandachtsgebieden worden ingevuld.

Wat zegt de Zeeuwse Kustvisie over het Banjaardgebied?

Met het kleinste Noordzeekustgebied van Zeeland vormt Noord-Beveland de entree richting de twee deltawerken Neetje Jans en de Veerse Dam. De bestaande wegenstructuur heeft nu harde grenzen gevormd. Door een geleidelijke overgang tussen strand, duin, het recreatieterrein de Banjaard en het open grootschalige polderlandschap wordt de scheiding van functies in de kustzone steeds verder verzacht. De integratie van het kustlandschap in de Banjaard vergroot hier de beleevingskwaliteit van het gebied.

Uit: Zeeuwse Kustvisie, Samen sterk voor de Zeeuwse Kust 26-06-2017

Het doel van deze gebiedsvisie

Deze gebiedsvisie moet een nadrukkelijk toekomstbeeld schetsen voor het Banjaardgebied aan de hand waarvan overheden, gebiedsbeheerders en ondernemers zowel individueel als samen invulling geven aan de ontwikkeling van het gebied. Tegelijk moet de visie niet alleen maar een stip op de horizon bieden maar ook een concreet uitvoeringskader voor de komende jaren. De afgelopen jaren zijn al verschillende ontwikkelingen in gang gezet. De gemeente investeerde dankzij de RegioDeal samen met de Provincie en het Rijk in de uitstraling van de belangrijkste entree naar het strand en ondernemers investeerden in hun onderneming. Dit zijn belangrijke bouwstenen bij de verdere vormgeving van het totale gebied.



Gebiedsafbakening Banjaardvisie

Proces

Zoals gezegd is deze gebiedsvisie tot stand gekomen tijdens een interactief proces met gebiedspartners, ondernemers en andere stakeholders uit het Banjaardgebied. Gedurende het proces is diverse malen met de gebiedspartners en stakeholders gesproken. De gebiedspartners zijn ook de partijen welke (mede) aan de lat hebben gestaan bij de totstandkoming van de Zeeuwse Kustvisie. De volgende partijen zijn betrokken:

Initiator en opdrachtgever

- Gemeente Noord-Beveland

Gebiedspartners

- Provincie Zeeland
- Waterschap Scheldestromen
- Rijkswaterstaat Zee & Delta
- Staatsbosbeheer
- Zeeuwse Mileufederatie
- Gemeente Noord-Beveland

Ondernemers en stakeholders

- Camping Vredenhoef
- Communicatieplatform de Banjaard (CPDB)
- Dorpsraad Kamperland
- Frituur de Noordzee
- Frituur Parkzicht
- Reddingsbrigade
- Roompot
- Strandexploitatie Banjaardstrand
- VG-D Vastgoedontwikkeling
- VVE De Banjaard
- VVE Groote Duijnen
- Wellnesshotel Kamperduinen

Status

Een gebiedsvisie heeft op zichzelf geen juridische status, de wet schrijft hiervoor geen procedure voor. Onder regie van de gemeente Noord-Beveland is deze gebiedsvisie opgesteld. De gemeente kan er voor kiezen om de gebiedsvisie vast te leggen in een reconstructieplan, bestemmingsplan, structuurvisie of een ander document, waarop inspraak mogelijk is. Wanneer de gemeente de gebiedsvisie opneemt in een nieuw of bestaand bestemmingsplan, zijn de procedures uit de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

De gebiedsvisie is door de gemeenteraad daarom niet vastgesteld als juridisch document, maar de raad heeft ingestemd met deze visie als richtinggevend beleidskader. De visie is ontwikkeld via een samenwerking tussen de gebiedspartners. Alle gebiedspartners hebben hun eigen rol in het Banjaardgebied, ook als het gaat om de toekomstige invulling van het gebied aan de hand waarvan ontwikkelingen worden vormgegeven. Ook hiervoor vormt de visie het richtinggevend kader.

Over het Banjaardgebied

Het ontstaan van De Banjaard

Tot de watersnoodramp van 1953 was Noord-Beveland nog echt een eiland. Hier was na het bedijken van zandplaat "Onrust" in 1841 in de eeuw die daarop volgde aan de buitenzijde van de Onrustpolder ook een natuurlijk strand gevormd.

Na de aanleg van de Veerse Gatdam in de jaren '60 ontstaat een wegverbinding tussen Walcheren en Noord-Beveland. In de jaren negentig wordt de Veerse Gatdam opgespoten met zand en aangeplant met helmgras om de met asfalt beklede dam zoveel mogelijk op een duin te laten lijken. Met de aanleg van de Oosterscheldekering en daarmee de voltooiing van de Deltawerken in de jaren '80 is Noord-Beveland ook direct verbonden met Schouwen-Duiveland via de N57 die een scheiding vormt tussen het Banjaardgebied en de rest van Noord-Beveland.

Na de watersnoodramp kwamen op de grens van de Onrustpolder en de Jacobapolder (Vredenhofweg) de eerste recreatiehuizen. Eén jaar later zou hier de "Banjaard" uit ontstaan. Al een jaar nadat de gemeenteraad van de voormalige gemeente Wissenkerke in 1958 besloot tot uitgifte van voor recreatie bestemde gronden waren alle percelen in de Banjaard toegewezen en was de eerste uitbreiding een feit. In 1962 stonden er 120 zomerwoningen, een hotel en een winkel.

De aanleg van de dammen die Noord-Beveland met andere delen van Zeeland verbonden, gaf het toerisme op Noord-Beveland een geweldige impuls. Het einde van de jaren zestig en het begin van de jaren zeventig stonden in het teken van een verdere uitbreiding van de recreatie. In de decennia hierop volgend is de Banjaard verder ontwikkeld tot wat ze nu is. In de jaren negentig ontwikkelde Roompot het park Noordzee Résidence de Banjaard met daarop ruim 500 vakantiewoningen. Ten zuiden van de N57 is sinds 2017 landgoed De Groote Duynen ontwikkeld met 105 luxe villa's. Het in 1959 gebouwde hotel De Kamperduinen is in 2009 vervangen door een nieuw modern hotel, hetgeen inmiddels na een brand weer volledig is vernieuwd en onlangs verkocht aan Fletcher Hotels.



De Banjaard in 1960

Bron: Prentbriefkaarten, ZB, Beeldbank Zeeland, recordnr. 31683

Het landschap

Het landschap in het Banjaardgebied zoals dit er nu ligt is sterk gevormd door de aanleg van de Veerse Gatdam en de Oosterscheldekering en het daaraan gekoppelde wegennet. Het gebied ligt als het ware in een kom. Deels is dit het gevolg van de dijkenstructuur.

Aan de voet van de Veerse Dam ligt een dynamisch duingebied. Binnen een beperkt oppervlak zijn vrijwel alle stadia van duinvorming zichtbaar, waaronder waardevolle embryonale duinvorming. Hier liggen tevens een sluftervallei en een duinvallei. De slufteropening is sterk verzand. Enkel bij een zeer hoge waterstand loopt de slufter nog vol water. De vallei is de laatste jaren langzaam dichtgegroeid. Door het oprukken van de begroeiing staat duinvorming hier onder druk. Het duin transformeert in kort tijdsbestek van embryonaal duin tot grijs duin en van grijs duin tot duindoornstruweel. Uiteindelijk zal dit gebied – zonder ingrijpen – verhouten en verbossen.

Aan de binnenzijde ligt langs de Banjaardweg een dijk die grotendeels is opgenomen in het duin. Direct langs de Banjaardweg heeft de steile dijk door haar vegetatie (voornamelijk bramenstruiken) een beperkte belevingswaarde voor het kustgebied. De Vredenhofweg is gelegen op de dijk die voorheen de afscheiding vormde tussen de Onrustpolder en de Jacobapolder. Deze dijk heeft geen functie meer als regionale waterkering. Aan de oostzijde van de Vredenhofweg ligt tussen deze voormalige dijk en de N57 een gebied die voorheen tot de Jacobapolder behoorde. Dit gebied heeft een beperkte agrarische waarde (restgebied) en is de afgelopen jaren ingezaaid met bloemzaad.

De N57 is gelegen op een grondwal als verbinding tussen de Veerse Gatdam en de Oosterscheldekering. Deze grondwal heeft geen historische waarde of waterkerende functie, maar vormt nu een harde grens tussen het huidige recreatiegebied en de Noord-Bevelandse akkerlanden in het open grootschalige polderlandschap.

Deze scheiding is functioneel geslecht door de aanleg van landgoed De Grote Duynen in de Onrustpolder aan de zuidzijde van de N57. Door de ligging van dit park tussen natuurgebied de Schotsman en het Banjaardgebied kan het landgoed landschappelijk een verbinding vormen tussen het kustgebied en het natuurgebied. De Grote Duynen is langs de N57 omgeven door een grondwal welke de uitstraling moet krijgen van een duin met daarvoor gelegen waterpartij. Het park zelf heeft een open karakter en is ingeplant met struiken en vegetatie passend bij het kustlandschap. De binnenzijde van het park vormt zo een meer geleidelijke overgang tussen kust en polder. Doordat de binnenzijde van het Banjaardgebied weinig kustuitstraling heeft komt de kustuitstraling van de Grote Duynen in de huidige situatie 'kunstmatig' over.

Noordzee Résidence de Banjaard is grotendeels omgeven door een grondwal met struikbegroeiing welke het park vanaf de N57 aan het zicht onttrekt. Aan de westzijde is het park middels een sloot en een groenstrook met struikpartijen, gazon, wandelpaden en speelvoorzieningen gescheiden van de Banjaardweg. Op het park is de groen- en waterstructuur parkachtig waardoor er geen sprake is van kustuitstraling. Het park heeft hierdoor qua uitstraling nauwelijks een relatie met het gebied. Omdat vrijwel alle woningen op het park particulier eigendom zijn is op het park een grote variatie zichtbaar aan particulier groen.

Dit is ook het geval op de 'Oude Banjaard'. Vrijwel alle woningen liggen beschut achter private omheining (al dan niet in de vorm van een heg). Het park heeft hierdoor een gesloten karakter. Tussen de 'oude Banjaard' en de Banjaardweg ligt een bosstrook van zo'n 40 meter breed waartussen parkeerterreinen en speelvelden zijn gelegen.

Bebouwing en openbare ruimte

Het Banjaardgebied is in grote mate bebouwd met vakantiewoningen van één of twee etages. Aan de noordzijde van Noordzee Résidence De Banjaard bevinden zich een 11-tal vakantiewoningen met 3 of 4 bouwlagen. Tevens zijn op dit park een aantal woningen uitgerust met een 'uitkijktoren' van 3 bouwlagen. Binnen de randen van de Banjaardweg en de Vredenhofweg staan 711 objecten. Doordat de kavels vrijwel allemaal omheind en niet publiek toegankelijk zijn is de beleving dat er sprake is van een hoge bebouwingsdichtheid. Op Landgoed de Grote Duynen zijn 105 vakantiewoningen van 1 woonlaag gerealiseerd. Het park heeft geen centrale voorzieningen.

Buiten de parken bestaat er, met uitzondering van het strandpaviljoen, de reddingspost en een tweetal snackverkooppunten, geen permanente bebouwing in het Banjaardgebied. Op Noordzee Résidence De Banjaard staat een centrumgebouw met daarin horeca-faciliteiten, fietsverhuur, receptie en een kleinschalig zwembad. In de 'Oude Banjaard' bevinden zich geen centrale gebouwen. Ter hoogte van de kruising tussen de Banjaardweg en de Vredenhofweg locatie is hotel Kamperduinen gevestigd.

Vrijwel alle verblijfsobjecten en percelen op de parken zijn particulier eigendom. Op Noordzee Résidence de Banjaard zijn 6 woningen (rondom het vakantiedialysecentrum) eigendom van de Roompot. De openbare ruimte op Noordzee Résidence de Banjaard is in eigendom van en in beheer bij Roompot. Op de Grote Duynen wordt de openbare ruimte beheerd onder regie van de VVE. Ten aanzien van het particulier groen wordt hier gewerkt volgens een groenplan.

De openbare ruimte op 'de Oude Banjaard' is eigendom van en in beheer bij de gemeente Noord-Beveland, dit is inclusief de parkeerterreinen langs de Banjaardweg en de bosstrook. De grond welke gelegen is tussen de Vredenhofweg en de N57 is in eigendom van een investeerder. De rest van de openbare ruimte is in bezit van en beheer bij Rijkswaterstaat en Waterschap Scheldestromen. Wel onderhoudt de gemeente Noord-Beveland het gebied tussen de grote parkeerplaats en het strand dat in 2019 is heringericht.

Verkeer

De N57 – die door en langs het gebied loopt – is een gebiedsontsluitingsweg waarop een maximumsnelheid van 80 kilometer per uur geldt. De N57 is in beheer bij Rijkswaterstaat. De N57 sluit ter hoogte van de Banjaard middels een rotonde aan op de N255 die als regionale stroomweg geldt met een maximumsnelheid van 100 kilometer per uur. Deze is in beheer bij de Provincie Zeeland.

De rotonde vormt de belangrijkste entree tot het Banjaardgebied. Vanaf de rotonde kan autoverkeer zich over de Vredenhofweg (erftoegangsweg, maximumsnelheid 60 kilometer per uur) linksom bewegen naar parkeerterrein 'De Banjaard' (capaciteit 380 plaatsen) langs de N57 of naar de twee parkeerterreinen langs de Banjaardweg (56 en 72 plaatsen). Langs de Banjaardweg is de groenstrook eveneens ingericht als parkeerstrook. Op al deze parkeerterreinen is het van 1 april tot en met 30 oktober betaald parkeren. Het parkeerbeheer wordt uitgevoerd door de gemeente Veere. Via de Vredenhofweg worden tevens de verschillende parken bereikt

De Banjaardweg is gelegen onderaan de dijk en vormt de toegang tot de parkeerterreinen en parkeerstroken. Vanaf het hotel is de Banjaardweg een eenrichtingsweg in noordelijke richting. Voor fietsers biedt de weg ook toegang tot de Oude Banjaard en Noordzee Résidence De Banjaard.

Vanaf de rotonde geldt de rechts omgaande route over de Vredenhofweg als de ontsluiting voor verkeer richting Camping Anna Friso en Seafarm (middels een onderdoorgang) welke gelegen zijn ten oosten van de N57. Tevens geldt deze route als ontsluitingsweg voor ontheffinghouders richting de parallelweg van de Oosterscheldekering en als uitrijroute voor verkeer vanaf de Banjaardweg terug richting de N57/ N255. De Vredenhofweg en Banjaardweg zijn in beheer bij Waterschap Scheldestromen.

Op de 'Oude Banjaard' zijn de wegen in beheer bij de gemeente Noord-Beveland. Deze wegen gelden als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur.

Ten zuiden van de N57 ontsluit de parallelweg van de Oostwestweg park de Groote Duynen. Dit betreft eveneens een erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 60 kilometer per uur. De Vredenhofweg/ Banjaardweg zijn middels een onderdoorgang van de N57 verbonden met deze parallelweg en de Schotsmanweg (middels een rotonde). Voor verkeer vanuit de Schotsman vormt dit de meest voor de hand liggende toegang tot het gebied.

In de parken en bij het hotel kan geparkeerd worden op 'eigen terrein'. De parkeerterreinen aan de zuidzijde en noordzijde op Noordzee Résidence De Banjaard worden door gebruikers van woningen in de praktijk nauwelijks gebruikt. De parkeerplaatsen aan de noordzijde van het park worden echter wel ongeoorloofd gebruikt door strandbezoekers. Hier kan gratis geparkeerd worden. Dit leidt tot ongewenst verkeer op het park.

Overzicht van het Banjaardgebied met op de voorgrond de oude banjaard



Fiets en wandelroutes

De onderhoudsweg langs het Banjaardgebied betreft één van de drukste toeristische fietsroutes van Zeeland. Begin 2019 is een fietspad op de kruin van de dijk aangelegd ter vervanging van het smalle fietspad dat voorheen halverwege het duin lag. De onderhoudsweg betreft tevens een bevoorradingsroute voor de paviljoens langs de Veerse Gatdam.

Parallel aan de N57 ligt over de Veerse Dam een vrijliggend fietspad. Dit pad sluit ter hoogte van Frituur de Noordzee aan op de onderhoudsweg op de Veerse Gatdam. Fietsverkeer richting het Veerse Meer maakt gebruik van de helling naar de Vredenhofweg (welke tevens de toegang vormt tot het parkeerterrein de Banjaard). Ook dit betreft een intensief bereden route, zowel voor fietsers richting het strand als voor fietsers die toeristische fietsroutes rondom het Veerse Meer rijden.

Bij de herinrichting van de verbinding tussen parkeerterrein De Banjaard en de strandopgang is een apart wandelpad aangelegd. Hierdoor worden wandelaars gescheiden van het fietsverkeer. Ook bij de aanleg van het fietspad op de kruin van de dijk is een apart wandelpad gerealiseerd. Op de Veerse Dam maken fietsers en wandelaars gezamenlijk gebruik van de onderhoudsweg.

Langs de Banjaardweg is een apart wandelpad gelegen, ook langs de opgang richting parkeerterrein De Banjaard en de strandopgang is ter hoogte van het hotel een apart wandelpad gelegen. Bij de aanleg van de Groote Duynen is geen verbinding gerealiseerd tussen het park en het Banjaardgebied. Hierdoor ligt het park geïsoleerd en maken wandelaars noodgedwongen gebruik van de rijbaan onder het viaduct.

Vanaf Noordzee Résidence de Banjaard komen diverse wandeluitgangen uit op de Banjaardweg. Tevens bestaat er één verbinding tussen dit park en de Oude Banjaard ter hoogte van de Leeuwerikenlaan. Wandelaars vanaf Camping Vredenhoef en de zuidzijde van Noordzee Résidence De Banjaard maken gebruik van de Vredenhofweg, hier mengen wandelaars zich met het overige verkeer. Aan de oostzijde en noordwestzijde van Noordzee Résidence De Banjaard ligt een wandelpad rondom het park.

Voorzieningen

De voorziening met de meeste aantrekkingskracht vormt het strand. De breedte van het strand en de daarmee samenhangende hoeveelheid droog zand staat echter onder druk. Rijkswaterstaat is verantwoordelijk voor het beheer van de kust vanuit het oogpunt van kustveiligheid. Periodiek vindt er daarom strandsuppletie plaats. Met oog op het economisch en recreatief belang van het strand voor de gemeente Noord-Beveland is het echter noodzakelijk dat er frequenter gesuppleerd wordt of dat er een oplossing wordt gevonden waarmee zand – en daarmee het strand – vastgehouden kan worden.

Het strandbeheer is in handen van Strandexploitatie De Banjaard. Het strand wordt gedurende het strandseizoen voorzien van loopvlonders en strandcabines. Deze worden voorafgaand aan het stormseizoen verwijderd. Het strandpaviljoen, de toiletten en de reddingspost betreffen permanente bebouwing. Op het strand worden tevens parasols en ligbedden verhuurd. Ook beschikt het strand over strandrolstoelen voor mindervaliden. Op het strand is een kleinschalige permanente speel- en klimgelegenheid voor kinderen aanwezig (piratenschip).

Toegang tot het strand wordt verkregen via een aantal duinovergangen. De route tussen parkeerterrein de Banjaard en de strandopgang ter hoogte van het paviljoen is volledig vernieuwd en aangekleed met voorzieningen. Deze overgang is tevens rolstoeltoegankelijk.

Vanaf de zuidelijke parkeerplaats langs de Banjaardweg en ter hoogte van frituur Parkzicht kunnen bezoekers gebruik maken van een hellingbaan om boven op de dijk te komen. Op de andere locaties maken bezoekers gebruik van een trap. Richting het strand liggen er twee overgangen voorzien van betonplaten. De overige strandopgangen betreffen zandopgangen.

Ten westen van parkeerplaats De Banjaard ligt een strandopgang richting de slufteer. Deze opgang is ook toegankelijk voor ruiters. Op dit strandgedeelte worden enkele strandcabines geplaatst, ook vindt hier mobiele verkoop van o.a. ijsjes plaats. Ditzelfde geldt ook voor de strandvakken ten noorden van het paviljoen. Vaste horeca punten betreffen het strandpaviljoen en Frituur de Noordzee en Frituur Parkzicht. Het paviljoen View op de Veerse Gatdam is buiten het Banjaardgebied gelegen.

Strand met slufteer



Beleidsanalyse

De Zeeuwse Kustvisie

Zoals aangegeven in de inleiding vormt de Zeeuwse Kustvisie het vertrekpunt en het richtinggevend kader voor deze gebiedsvisie. De Zeeuwse Kustvisie vormt de uitwerking van het Nationale Kustpact. Deze is in februari 2017 getekend door het Rijk, provincies, gemeenten, waterschappen enz. (waaronder de gemeente Noord-Beveland). In het Kustpact zijn de kernkwaliteiten en collectieve waarden van de kustzone vastgelegd. Nieuwe recreatieve ontwikkelingen met een ruimtebeslag in de kustzone moeten bijdragen aan het behoud en – indien mogelijk – de versterking van de kwaliteit van de kustzone. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot aantasting van de kernkwaliteiten en collectieve waarden van de kustzone. Als uitwerking van dit Kustpact heeft de Provincie Zeeland, samen met tal van Zeeuwse partners, de Zeeuwse Kustvisie opgesteld, deze is in juni 2017 vastgesteld. Hiermee wordt invulling gegeven aan de lokale en regionale verantwoordelijkheden zoals vastgelegd in het Kustpact.

Omdat de Zeeuwse Kustvisie het belangrijkste richtinggevend kader vormt voor deze gebiedsvisie zijn de teksten uit de Kustvisie met betrekking tot de algemene richting en specifieke teksten voor het Banjaardgebied integraal overgenomen.

De Zeeuwse kust kenmerkt zich door een authentiek, ongerept en gedifferentieerd karakter. De rust en ruimte wordt afgewisseld door de dynamiek van de Zeeuwse badplaatsen en accommodaties. De Zeeuwse stranden zijn relatief ongerept. Deze natuur- en landschapswaarden verdienen bescherming.

Om de beoogde Zeeuwse Kwaliteitskust dichterbij te brengen wordt ingezet op een tweezijdige ontwikkelingsstrategie:

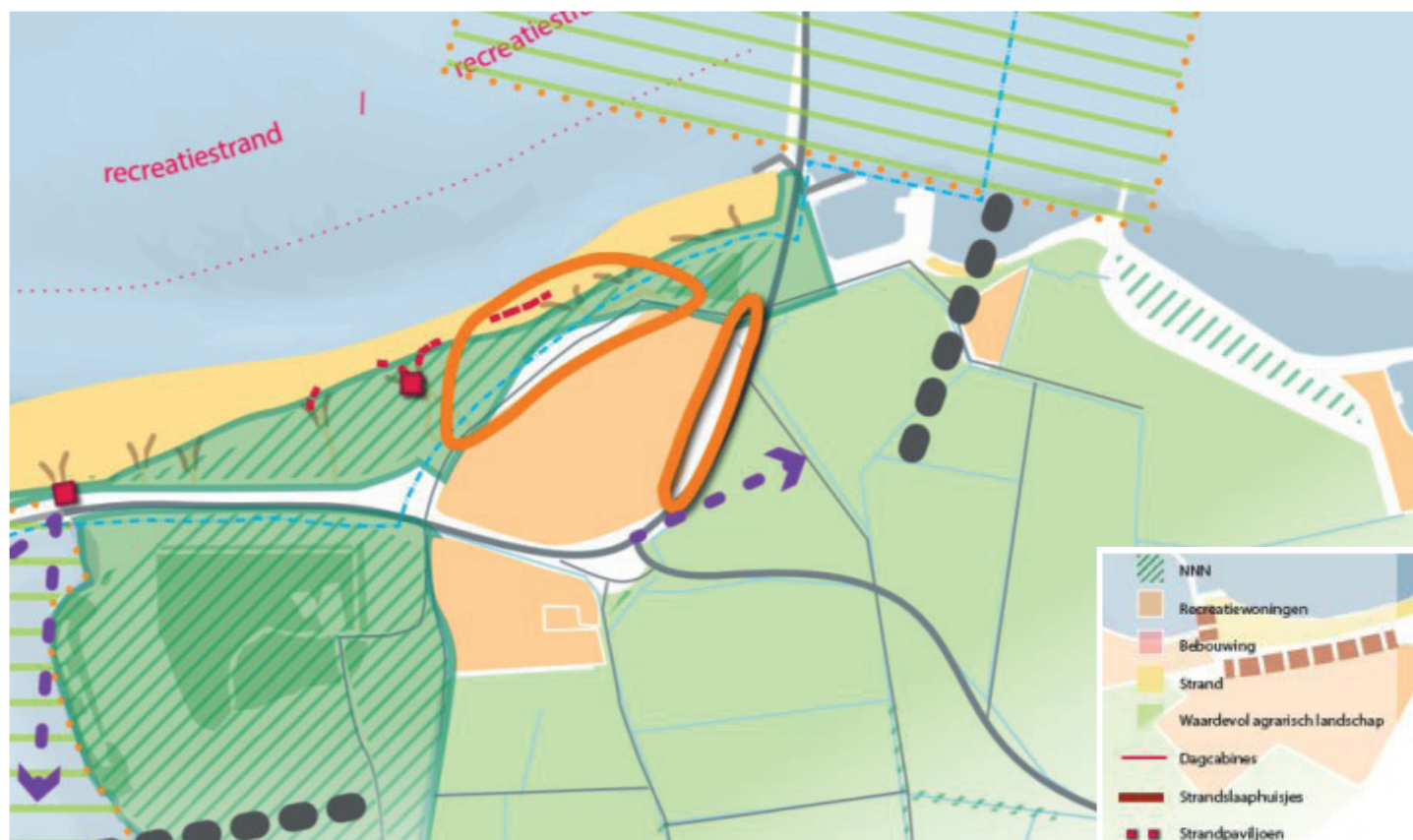
- Beschermen, versterken en beleven van bestaande kwaliteiten (natuur en landschap, (verblijfs)recreatie, water/strand en infrastructuur);
- Gebiedsgericht ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten.

Deze ontwikkelstrategieën zijn gekoppeld aan de volgende gebieden:

- Gebieden voor beschermen en versterken bestaande waarden en kwaliteiten:
 - a. Strand en waterkering (geel)
 - b. Groene Zeeuwse topkwaliteit (donkergroen)
 - c. Zeeuwse badplaatsen (rood)
 - d. Verblijfsrecreatief gebied (oranje)
 - e. Open agrarische gebied (lichtgroen)
 - f. Mobiliteit
- Gebieden voor ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten:
 - g. Aandachtsgebieden voor een gebiedsgerichte aanpak

In de Zeeuwse Kustvisie zijn delen van het Banjaardgebied aangewezen als aandachtsgebied. Aandachtsgebieden zijn gebieden waar de oorspronkelijke ruimtelijke kwaliteiten onder druk staan of al (deels) verdwenen zijn. Vaak gaat het hier om (het gemis van) landschappelijke kwaliteiten. De partners van de Kustvisie zullen gezamenlijk deze gebieden de komende jaren verder ontwikkelen. Dit gebeurt op basis van een gezamenlijk streefbeeld. Het gaat dan om een combinatie van natuur, landschap, verblijfsrecreatie en (nieuwe) recreatieve routes en voorzieningen. Ook kunnen de aandachtsgebieden de ruimte bieden om een bijdrage te leveren aan het oplossen van verblijfsrecreatieve knelpunten elders. De al eerder bestemde strandslaaphuisjes worden niet langer als wenselijk gezien. Daarvoor in de plaats was het voornemen om de oranje omcirkelde gebieden in te vullen met rode functies, gekoppeld aan verdere natuurontwikkeling.

De afbeelding toont de aandachtsgebieden en Zeeuwse topkwaliteit zoals onderscheiden in de Zeeuwse Kustvisie. Voor het Banjaardgebied in z'n geheel geldt de opgave om bestaande kwaliteiten te beschermen, te versterken en beleefbaar te maken en om nieuwe kwaliteiten gebiedsgericht te ontwikkelen.



Zeeuwse Kustvisie - Aandachtsgebied de Banjaard. Bron: Zeeuwse Kustvisie - Provincie Zeeland

De Banjaard in de Zeeuwse Kustvisie

De ontwikkelstrategie voor het beschermen en versterken van bestaande waarden en kwaliteiten heeft betrekking op strand en waterkering, groene Zeeuwse topkwaliteit, het verblijfsrecreatief gebied, het open agrarische gebied en op mobiliteit.

a. Strand en waterkering (geel)

Strand, duinen, dammen en dijken garanderen de waterveiligheid en bieden ruimte voor rust, beleving en vermaak voor inwoner en toerist. Deze kwaliteiten vragen om de volgende uitgangspunten:

- Functies in het kustfundament zijn ondergeschikt aan het waterveiligheidsbelang;
- Extra strandbebouwing is uitgesloten;
- Strandpaviljoens mogen jaarrond aanwezig zijn, overige recreatieve strandbebouwing seizoensgebonden;
- Domeinvorming is uitgesloten;
- Kwaliteitsverbetering van bestaande bebouwing is toegestaan onder voorwaarden. Dit moet aansluiten bij de aanwezige omgevingskwaliteiten en lokaal DNA;
- De kwaliteit, inrichting en het voorzieningenniveau van de strandovergangen sluit aan bij aanwezige omgevingskwaliteiten, lokaal DNA en typologie van de stranden.

b. Groene Zeeuwse topkwaliteit (donkergroen)

Een deel van het Banjaardgebied is aangemerkt als groene Zeeuwse topkwaliteit. De natuur- en landschapswaarden van de groene Zeeuwse topkwaliteit vormen de groene ruggengraat van de Zeeuwse Kwaliteitskust. Nieuwe verblijfsrecreatieve ontwikkelingen binnen deze groene topkwaliteit worden uitgesloten.

d. Verblijfsrecreatief gebied (oranje)

De bestaande verblijfsrecreatieve bedrijven zijn een belangrijke economische motor van de Zeeuwse kust. Ontwikkelingen in deze sector moeten voldoen aan het in de Kustvisie opgenomen ontwikkelkader. Dat houdt onder meer in: landschap 'produceren' in plaats van consumeren. Er zijn beperkte mogelijkheden voor uitbreiding in oppervlakten en eenheden. Ontwikkelingen dienen qua verschijningsvorm en type accommodatie in te zetten op een innovatief en hoogwaardig concept.

e. Open agrarische gebied (lichtgroen)

De geleidelijke overgang van de badplaatsen, recreatiebedrijven en de natuurgebieden naar het open agrarische landschap is een belangrijke kwaliteit van de Zeeuwse kust. De Zeeuwse kust gaat geleidelijk over in weidse akkers. De openheid van dit landschap is een belangrijk ingrediënt voor het ervaren van rust en ruimte. Een unieke kwaliteit die vanaf de duinrand langzaam uitwaaiert naar het agrarische achterland van de kust. Het beschermen van het contrast tussen de kust en het kenmerkende open agrarisch landschap is een belangrijk uitgangspunt.

f. Mobiliteit

Een verbindende structuur zorgt ervoor dat de Zeeuwse kust optimaal te beleven is. De kustvisie zet in op het optimaliseren van de slagenstructuur, de aanpak van specifieke knelpunten bij kruisende verkeersstromen en bij medegebruik van verschillende modaliteiten op dezelfde infrastructuur, en op het ontwikkelen van vervoersconcepten die bijdragen aan het Beleven van de kust zonder de auto.

g. Aandachtsgebied voor gebiedsgerichte aanpak

Ten aanzien van de aandachtsgebieden (oranje omcirkeld) is in de Zeeuwse Kustvisie de volgende ontwikkelstrategie neergezet. Dit vormt tevens het richtinggevend kader voor de verdere uitwerking van de gebiedsvisie:

De Banjaard is in de Kustvisie als aandachtsgebied voor een gebiedsgerichte aanpak benoemd. In dit gebied liggen kansen om integraal de kwaliteitskust opnieuw te ontwikkelen. "Door de huidige wegenstructuur en de robuustheid waarmee de Banjaard met een aardenwal en beplanting is ingepast, is de Noordzeekust van Noord-Beveland niet altijd herkenbaar. Hierdoor wordt het gebied vaak beleefd als een doorgaande route en niet als bestemming. Om recht te doen aan de kwaliteiten van de Noordzeekust van Noord-Beveland wordt de harde scheiding tussen de Banjaard en de omgeving verzacht. Dit wordt gedaan door het ontwikkelen van een nieuwe verbinding in de vorm van een duinlandschap richting zowel het strand als de N57 (zie kaart). Voor het noordelijke aandachtsgebied wordt ingezet op een integrale impuls van het duingebied en het strand. Belangrijke elementen zijn de kwaliteitsverbetering van de bestaande paden/wegenstructuur inclusief de strandovergangen. Deze dienen in het gebied geïntegreerd te worden. Hiernaast bestaat er de nadrukkelijke wens gebruik te maken van de voorhanden zijnde dynamiek van de kust voor kustnatuur. Daar is herstel van de sluffer er één van. Mogelijke kostendragers voor de natuur- en landschapsontwikkeling zijn gebiedseigen bos/duinwoningen in het nieuwe (duin)landschap aan de binnenzijde van de waterkering en een strandpaviljoen aan de zeezijde.

Het strand bij de Banjaard heeft te kampen met een versnelde erosie. Er is regelmatig sprake van een smal droog zandstrand. Vanwege de grote recreatieve belangen is het wenselijk om voor dit strand de mogelijkheden voor (co)financiering van frequentere zandsuppleties te onderzoeken”.

Deltadammen

Het Banjaardgebied grenst aan en loopt over in de Veerse Dam. Het behoud van het unieke karakter en de kwaliteiten van robuustheid, openheid en ongereptheid is het uitgangspunt. Extra verblijfsrecreatieve ontwikkelingen (inclusief bebouwing) zijn hier uitgesloten. In 2020 is voor de Deltadammen een aparte visie opgesteld als uitwerking van de Zeeuwse Kustvisie. Dit is ook de reden dat de begrenzing voor de gebiedsvisie voor het Banjaardgebied ten westen van de slufteer is gelegd.

Natuurbeleid

Het Banjaardgebied is aangemerkt als Natura2000 gebied als onderdeel van de Voordelta. De begrenzing is gelegen langs de kustlijn inclusief de embryonale duinen ten westen van de slufteer.

Op Noord-Beveland komt het habitattypen embryonale duinen (H2110) en witte duinen (H2120) voor. Hiervoor geldt een instandhoudingsverplichting. Tijdens de laatste inventarisatie in 2019 is door Rijkswaterstaat enkel het type witte duinen waargenomen. Tevens geldt vanuit de vogelrichtlijn een instandhoudingsverplichting voor de soorten steenloper, brilduiker en toppert om er te kunnen foerageren en/of slapen.

Het duingebied, de Banjaardput en de verschillende binnendijken zijn onderdeel van Natuurnetwerk Zeeland. Het doel van het natuurnetwerk is het behoud en de versterking van het aantal soorten in het wild voorkomende planten en dieren. De natuurgebieden van het Natuurnetwerk Zeeland dragen ook sterk bij aan de identiteit van Zeeland en aan de kwaliteit van Zeeland als woon- en werkgebied. Ook de Schotsman aan de zuidzijde van de N57 is onderdeel van het natuurnetwerk.

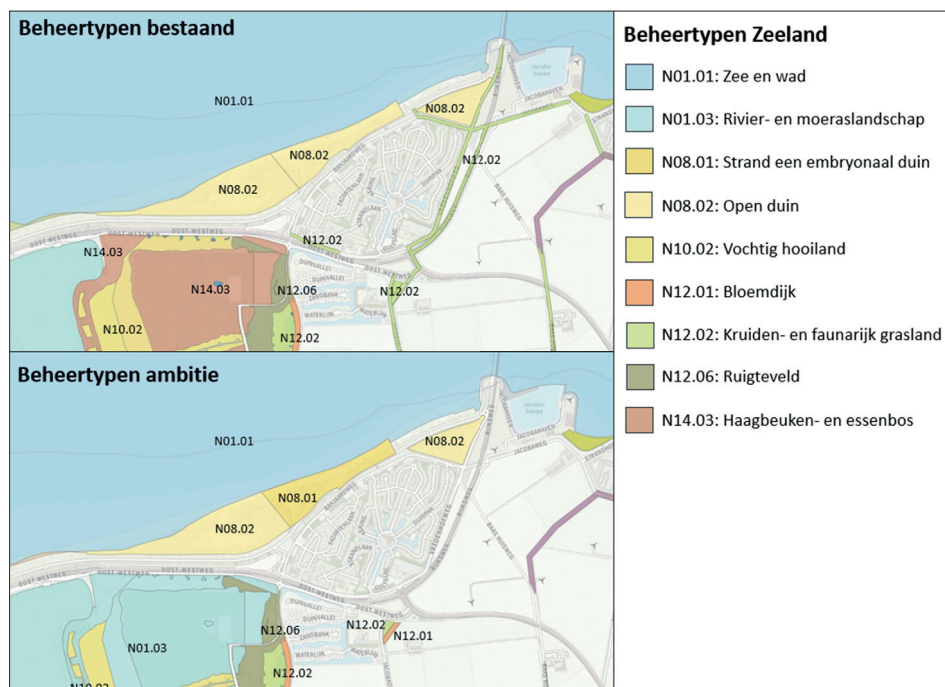
Het duingebied rondom de Banjaard is binnen het provinciaal Natuurbeheerplan gekarakteriseerd als het beheertypen open duin (N.802). Open duin bevat structuurrijke begroeiingen en deels onbegroeide delen van zeeduinen. Processen zoals verstuiving en begrazing zorgen voor variatie. Open duin ontstaat bij aanwaskusten op natuurlijke wijze uit strand en embryonaal duin.

Op de ambitiekaart is aangegeven dat het duingebied ten oosten van het strandpaviljoen moet transformeren tot strand en embryonaal duin. In feite moet dit gebied dus een fase terug in duinvorming. Strand en embryonaal duin bevat onbegroeide of spaarzaam begroeide stranden, strandplaten en de daarop voorkomende jonge duinen. Ze komen meestal aan de zeezijde van de buitenste duinenrij voor, maar soms bij inbraken van de zee, ook aan de binnenkant van deze duinenrij. Wind en getijde zorgen voor een voortdurend veranderend uiterlijk.

Strand en embryonaal duin staan aan het begin van de duinvorming en leggen daarmee de basis voor de biodiversiteit van de begroeiingsreeksen van de duinen. Europees gezien zijn de embryonale duinen en stranden van bijzondere waarde. Strand en embryonaal duin zijn van belang voor broedende en foeragerende kustvogels.



Begrenzing natuurnetwerk Zeeland (donkergroen) en Natura2000 Voordelta (lichtgroen)
Bron: Provincie Zeeland



Natuurbeheerplan Zeeland 2020 beheertypen bestaand en ambitie
Bron: Provincie Zeeland

Toekomstvisie Noord-Beveland 2030

In 2019 heeft de gemeente Noord-Beveland een toekomstvisie 2030 opgesteld. Deze toekomstvisie laat de gedroomde toekomst van het eiland zien. De gemeente beschouwt deze visie als een leidraad en vormt het uitgangspunt voor beleid dat in navolging van de toekomstvisie wordt opgesteld.

Toerisme vormt een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie. De toeristische sector is de tweede pijler waar de economie van Noord-Beveland op steunt. Noord-Beveland beschikt over 50 kilometer kustlijn, recreatiestranden en jachthavens. Dit maakt Noord-Beveland tot een geliefde recreatieve bestemming. De kust biedt veel mogelijkheden op het gebied van waterrecreatie voor bewoner en toerist. De stranden en jachthavens behoren tot de top van Nederland en worden jaarlijks beloond met een Blauwe Vlag. Noord-Beveland is aantrekkelijk voor verblijfstoerisme. In de zomer verblijven minimaal dubbel zo veel mensen op het eiland. Binnen het Banjaardgebied is, aan de binnenzijde van de 3,5 kilometer lange kustlijn van de Noordzee, ruim 10% van alle verblijfsrecreatieve eenheden gesitueerd. Ruimte, rust en openheid nodigen toeristen uit om van de natuur te genieten op de stranden en/ of wandel- en fietspaden.

De kernambitie van de toekomstvisie is dat Noord-Beveland in 2030 bruist en leeft dankzij de divers samengestelde bevolking, de innovatieve en ondernemende inwoners en ondernemers en het toerisme. Tegelijkertijd moeten de rust, de natuur en het weidse landschap behouden worden. Noord-Beveland staat daarmee richting 2030 voor de opgave om de balans te behouden tussen bedrijvigheid en toerisme aan de ene kant en tussen rust en ruimte aan de andere kant.

Vanuit deze kernambitie is de ambitie voor het toerisme op het eiland gedestilleerd. Toeristen weten Noord-Beveland te vinden en voelen zich thuis op het eiland. Noord-Beveland trekt liefhebbers van rust, natuur en water aan. Zij waarderen het landschap, de gouden randen van het eiland en de levendigheid in de kernen op Noord-Beveland. De kwalitatief goede parken, de vele activiteiten en het erfgoed op Noord-Beveland zorgen ervoor dat bezoekers van Noord-Beveland graag terugkomen.

De gemeente heeft parallel aan de ambitie voor het toerisme, de ambitie om haar open landschap en het water te koesteren. Het weidse, agrarische land, de natuurgebieden en de randen van het eiland langs het water zijn onderdelen van het landschap die het waard zijn behouden te worden. De gemeente heeft aandacht voor natuurbehoud en -ontwikkeling en voor de biodiversiteit op het eiland.

Geldende bestemmingsplannen

Binnen het Banjaardgebied gelden de bestemmingsplannen 'Landelijk Gebied 2013', 'Recreatieparken Banjaard' en 'Landgoed de Grootte Duynen'.

Landelijk Gebied 2013

Voor het grootste deel van het plangebied geldt de bestemming 'Natuur'. Deze bestemming is bedoeld voor het behoud en de versterking van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden, met daaraan ondergeschikt waterhuishoudkundige voorzieningen en dagrecreatief medegebruik. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale hoogte van drie meter.

Naast de bestemming 'Natuur' geldt voor het strand de bestemming 'Recreatie' met de functieaanduiding 'Strand' en de dubbelbestemming 'Waarde-Natuur'. Die gronden zijn naast recreatie, bedoeld voor het behoud en herstel van natuurwaarden. Ter plaatse van de aanduiding 'Strandpaviljoen' is het tevens mogelijk een strandpaviljoen te exploiteren.

De parkeerplaats, de zuidzijde van de dam en de weg op de Veerse Dam hebben de bestemming 'Verkeer'. Deze bestemming is bedoeld voor verhardingen, wegen, voet- en fietspaden en parkeerterreinen met de bijbehorende kunstwerken. Er mogen gebouwen en bouwwerken (geen gebouwen zijnde) worden gebouwd.

De gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat-waterkering' zijn primair bedoeld voor het waterstaatswerk van de waterkering. Deze bestemming heeft voorrang op de andere geldende bestemmingen.

Voor het strand over de gehele breedte is de wijzigingsbevoegdheid 'wro-zone wijzigingsgebied-2' opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid geeft het bevoegd gezag (de gemeente) de mogelijkheid het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de bouw van strandslaaphuisjes. Dit is geen rechtstreekse bouwtitel. Er is in het plan geen maximumaantal aangegeven.



Recreatieparken Banjaard

Het bestemmingsplan 'Recreatieparken Banjaard' geldt voor het recreatiepark 'De Banjaard'. Het grootste deel van deze gronden heeft de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Deze gronden zijn voornamelijk bedoeld voor recreatiewoningen. Er zijn verschillende aanduidingen opgenomen die bijbehorende voorzieningen mogelijk maken.

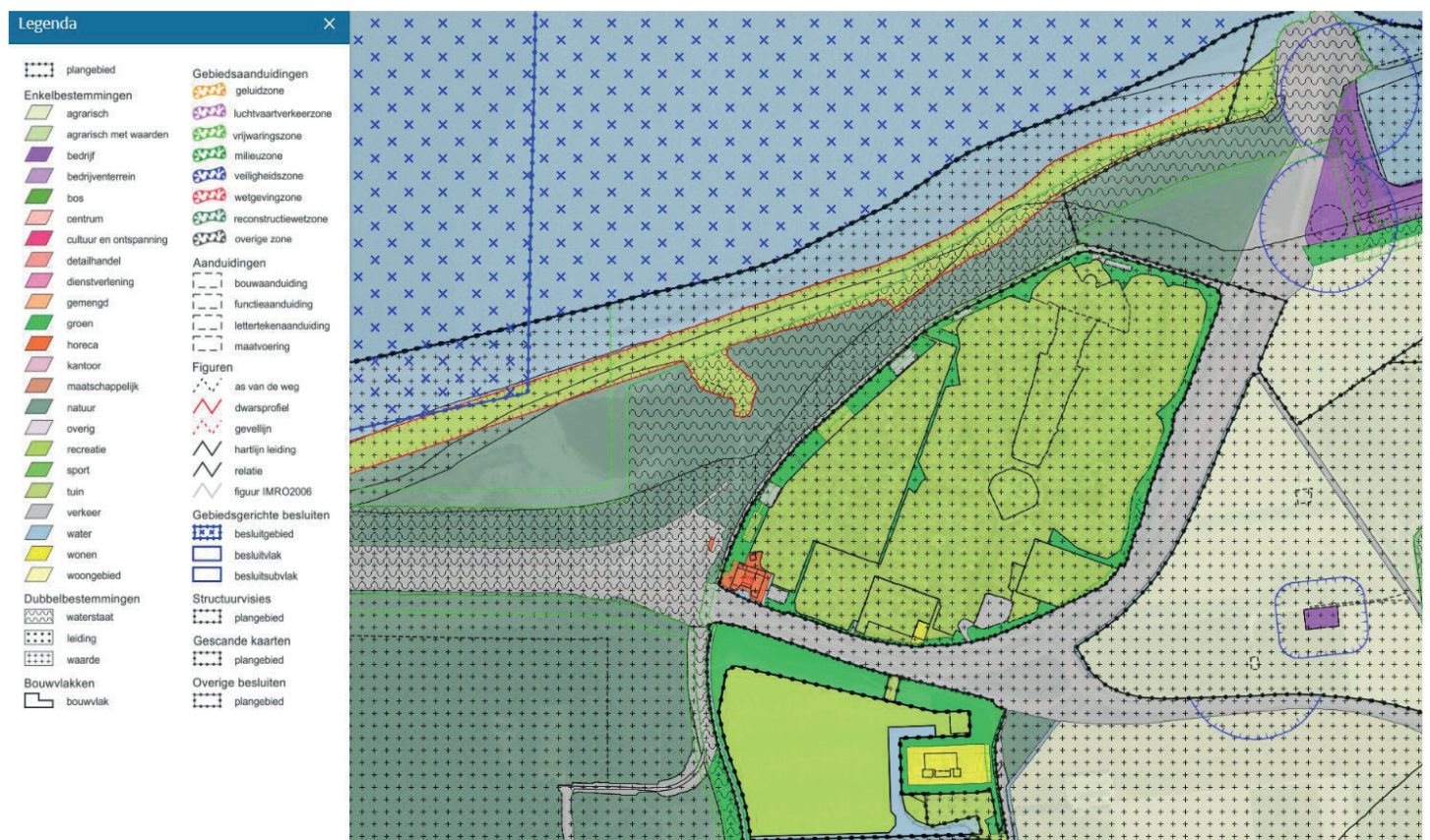
Voor de groenstructuur in het gebied is de bestemming 'Groen' opgenomen. Ten zuidwesten van het recreatiepark staat het hotel Kamperduinen. Voor de gronden van dit hotel geldt de bestemming 'Horeca' welke specifiek is bedoeld voor een hotel.

Aan de zuidkant van het recreatiepark is voor één woning de bestemming 'Wonen' opgenomen. Hier mag permanent gewoond worden.

Landgoed de Grote Duynen

Het bestemmingsplan 'Landgoed de Grote Duynen' geldt voor het enkele jaren geleden aangelegde landgoed de Grote Duynen. Het grootste deel van deze gronden heeft de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Deze gronden zijn voornamelijk bedoeld voor recreatiewoningen. Voor de groenstructuur in het gebied is de bestemming 'Groen' opgenomen en voor de waterpartijen de bestemming 'Water'.

Geldende bestemmingsplannen in het Banjaardgebied - Bron: ruitelijkeplannen.nl



SWOT-analyse

In de voorgaande hoofdstukken is het gebied nader omschreven. Vanuit deze analyse van het gebied en de beleidsanalyse worden de sterktes en zwaktes onderscheiden zoals hieronder benoemd. Met ondernemers en gebiedspartners in het gebied is gesproken over de kwaliteiten van het Banjaardgebied en over de verbeterpunten of aspecten welke ondernemers liever niet aan gasten laten zien. Deze punten zijn specifiek benoemd in deze SWOT-analyse.

Het hoofdstuk sluit af met de belangrijkste trends en ontwikkelingen en de kansen en bedreigingen die hieruit voortkomen.

Sterktes

De grootste kwaliteit van het Banjaardgebied vormt de kust met het strand, deze heeft in alle seizoenen aantrekkingskracht. In het gebied ervaren mensen nog de pure strandbeleving. De kustlijn is niet aangetast door bebouwing in de vorm van slaapstrandhuisjes of gebouwen welke de horizon kleuren. De ligging aan de voet van de Oosterscheldekering is van meerwaarde voor de beleving van het strand door haar iconische waarde. Ook de natuurlijke setting waarin het strand gelegen is, is een belangrijke kwaliteit.

Als gebied is De Banjaard, vergeleken met andere Zeeuwse kustgebieden goed bereikbaar door haar directe ligging aan de route via de N57 of de N255. Vanaf de invalswegen naar Zeeland is het gebied hierdoor makkelijk te bereiken (op macroniveau).

Op microniveau is de compactheid van het gebied onderscheidend. De afstanden tussen verblijfsaccommodaties en de kust zijn klein, waardoor alle voorzieningen zich op loopafstand van elkaar bevinden. Tegelijk zijn de voorzieningen goed verspreid over het gebied.

Het heraangelegde duinfietspad maakt dat de beleving van de kust voor fietsers is verbeterd. Mensen kunnen met vrij zicht op duin en zee fietsen of wandelen over de dijk. De ligging op het kruisvlak tussen populaire toeristische routes (rondom het Veerse Meer en over de Deltawerken) maakt dat het gebied een interessante pleisterplaats is.

Zwaktes

De ruimtelijke kwaliteit van het gebied is beperkt en weinig samenhangend. Er is sprake van een versnipperd geheel waarbij er geen sprake is van eenheid tussen de recreatieparken onderling, natuur en de verschillende landschapsstructuren in het gebied.

De wegenstructuur heeft harde grenzen gevormd in het gebied. Er is dan ook geen sprake van een geleidelijke overgang tussen het kustlandschap en het open grootschalige polderlandschap. De N57 welke langs het gebied loopt doet afbreuk aan de belevingswaarde van het gebied. Ook de windmolens in de Onrustpolder zijn in dit verband benoemd. De realisatie van de Grote Duynen biedt in potentie de mogelijkheid om deze overgang te versoepelen maar door het ontbreken van een kustlandschap tussen het duin en de N57 komt de overgang in de huidige vorm kunstmatig over.

Het recreatiestrand dat in een natuurlijke setting gelegen is, betreft een belangrijke sterkte van het gebied bekeken vanuit recreatief perspectief. Echter vanuit natuurbeheer bezien is er sprake van een spanningsveld tussen recreatie en natuur. Door het recreatief gebruik ontbreekt het in deze gebieden aan goede kwaliteit door de beperkte ruimte voor natuurlijke processen. Zandafslag op het strand vormt een probleem waardoor het strand steeds smaller wordt. Zeker bij hoogwater is er ook in het zomerseizoen maar een smal strand beschikbaar ter hoogte van de verschillende overgangen.

De in het gebied gelegen recreatieparken zijn verpakt binnen een grondwal en dragen niet of in beperkte mate bij aan de uitstraling van de Banjaard als kustlandschap. De vegetatie en inrichting is in grote mate 'verpakt' en niet gebiedsversterkend. Ook de vegetatie in de openbare ruimte heeft met name aan de binnenzijde van de dijk en op de grondwallen van de N57 geen relatie met de kust maar heeft een sterk polderkarakter, dit doet afbreuk aan de belevingswaarde van de kust.

De polder tussen de Vredenhofweg en de N57 – gelegen ten noorden van de rotonde N57/N255 (het oostelijk aandachtsgebied) – betreft een restperceel en heeft nauwelijks agrarische waarde. Dit gebied heeft geen belevingswaarde gerelateerd aan de kust. Ook het op de kop van dit perceel gelegen opslagterrein van het waterschap springt hierbij negatief in het oog, evenals het 18 meter brede reclamebord van Roompot. Daarnaast kent het gebied een aantal rommelige hoeken welke aandacht behoeven. Met name de milieustraat van Noordzee Résidence De Banjaard, het afvaleiland bij de middelste strandopgang en het opslagterrein van het waterschap springen hierbij in het oog.

De goede bereikbaarheid van het gebied is benoemd als sterkte. Echter de Banjaard is door haar verscholen ligging en door de robuuste wegenstructuur rondom de Banjaard een gebied dat gemakkelijk gepasseerd wordt. Het gebied is moeilijk vindbaar doordat het maar beperkt is aangeduid met bebording. Het is hierdoor beperkt herkenbaar als bestemming. De bereikbaarheid en vindbaarheid van de verschillende bestemmingen binnen het Banjaardgebied (dus op microniveau) laat te wensen over. Het is onduidelijk hoe de parkeerplaatsen bereikt kunnen worden en welke voorzieningen zich waar bevinden als gevolg van de wegen- en landschapsstructuur en bewegwijzering in het gebied.

Ook de toegankelijkheid en de kwaliteitsuitstraling van een deel van de strandovergangen behoeft verbetering. Ten aanzien van het horeca-aanbod is de variatie beperkt. Wanneer er een nieuw paviljoen bij komt zou deze onderscheidend moeten zijn van het reeds bestaande aanbod.

Kansen

Noord-Beveland is een geliefde vakantiebestemming. Noord-Beveland telt ruim 8.000 vakantie-eenheden, waar meer dan 30.000 slaapplekken zijn. Er zijn jaarlijks ongeveer 1.500.000 overnachtingen op Noord-Beveland. Op het eiland staan verhoudingsgewijs veel vakantieaccommodaties van vaste gasten¹, onderzoek van Kenniscentrum Kusttoerisme heeft aangetoond dat de vaste gast een belangrijke bijdrage levert aan de lokale economie. Doordat vaste gasten gedurende het hele seizoen veel tijd en geld besteden, zijn zij een belangrijk marktsegment voor toeristisch Zeeland en leveren zij een belangrijke bijdrage aan de instandhouding van het voorzieningenniveau².

Het toerisme in Zeeland groeit. Het nationaal bureau voor toerisme NBTC voorspelt dat de kust tot 2030 rekening moet houden met een verdubbeling van het aantal gasten³. Hierbij worden de schouderseizoenen steeds belangrijker. Met name de groei van gasten uit omliggende landen is hierbij interessant (97% van de gasten komt uit Nederland, België en Duitsland).

Als gevolg van klimaatverandering wordt het weer steeds extremer. Langdurige droogte en hogere temperaturen bieden kansen voor kustbestemmingen omdat het aantal stranddagen toeneemt.

De behoeftes van toeristen veranderen. Aan de ene kant is er grotere vraag naar luxe en comfortabele vakanties. Aan de andere kant groeit de vraag naar eenvoudige vakanties en verbondenheid met de natuur. Consumenten zijn daarnaast steeds vaker milieubewust en willen duurzame, eerlijke producten en diensten. Ook neemt het aantal mensen toe dat bij zijn vakantie rekening houdt met zijn ecologische voetafdruk.

¹ Kenniscentrum Kusttoerisme, toerisme in cijfers 2018

² Kenniscentrum Kusttoerisme, vaste gasten in Zeeland (2018)

³ NBTC 2018 - Perspectief Bestemming NL 2030

Bedreigingen

Noord-Beveland is omringd door water en omlijst door dijken. De stijgende zeespiegel kan daarom grote gevolgen hebben voor Noord-Beveland. Het is voor Noord-Beveland van belang het land te beschermen tegen het water en daarom de kwaliteit van haar dijken te verbeteren. Een stijgende zeespiegel als gevolg van klimaatverandering vormt een directe bedreiging voor het in stand houden van het strand. Het behouden van een voldoende breed strand met recreatiemogelijkheden zal als gevolg hiervan nog meer dan nu onder druk komen te staan. Wanneer als gevolg van weersextremen de Oosterscheldekering in de toekomst vaker gesloten moet worden en het zeewater opstuwt tegen de kering heeft dit ook gevolgen voor de het strand en het duingebied.

Toenemende toeristische druk op het gebied kan tot gevolg hebben dat landschappelijke kwaliteiten en de kwaliteit van het natuurnetwerk onder druk staan en de verkeersdruk te groot wordt. Dit doet afbreuk aan het landschap en aan de beleving van zowel voor gasten als bewoners. Ook zorgt toenemende toeristische druk voor een afname van het draagvlak voor toerisme. Het is dan ook van belang oog te blijven hebben voor een goede balans. In Zeeuws verband is gewerkt aan de totstandkoming van een toekomstvisie op het Zeeuwse toerisme in 2030 en de wijze waarop met de verwachte groei van bezoekersstromen kan worden omgegaan. Balans, spreiding in tijd en ruimte en duurzame ontwikkeling van de recreatieve bestemming Zeeland zijn hierbij sleutelwoorden.

Stijgende personeelstekorten in het toerisme en in de horeca leiden ertoe dat de kwaliteit van het toeristisch product onder druk staat. Dit vraagt om nieuwe concepten zodat de afhankelijkheid van personeel kan worden verkleind.

Belevingsrijker met zicht op verleden, heden en toekomst



Visie voor het Banjaardgebied

Kansen

De Zeeuwse Kustvisie vormt het vertrekpunt en het richtinggevend kader voor de gebiedsvisie voor het Banjaardgebied. Daarnaast is zoals benoemd in de beleidsanalyse de Toekomstvisie Noord-Beveland 2030 voor de gemeenten een leidraad en uitgangspunt voor beleid dat in navolging van de toekomstvisie wordt opgesteld. Beide visies vormen de bouwstenen voor deze gebiedsvisie.

Deze gebiedsvisie is allereerst gevat in een kernvisie. Deze omschrijft de toekomstige typering van het gebied en omschrijft de richting waarin De Banjaard zich het komende decennium en daarna gaat ontwikkelen.

Kernvisie: Toekomstbestendige Banjaard

*De Banjaard is de westelijke gouden rand van Noord-Beveland gekoppeld aan de Noordzee. Het gebied vormt een belangrijke verblijfsconcentratie op het eiland en is voor de gemeenschap een **voornamelijk economische pijler**. **De recreatiestranden vormen samen met de beleefbare natuur** de trekker van het gebied. Het Banjaardgebied ligt niet langer geïsoleerd ingeklemd tussen de dammen en wegen maar vormt de kop van het eiland met een herkenbare verbinding richting de rest van Noord-Beveland en de nabijgelegen natuurgebieden. Het gebied heeft door haar kwalitatieve en toegankelijke inrichting een grote aantrekkingskracht op (vaste) gasten uit binnen- en buitenland en op inwoners van Noord-Beveland en de omliggende gemeenten. Bezoekers waarderen het gebied om haar ongedwongenheid, de mogelijkheden om er te fietsen, te wandelen, te spelen of van het weidse uitzicht vanuit de duinen over de Noordzee en de iconische Deltawerken te genieten. De kustlijn en de duinenrij beschermen Noord-Beveland tegen de stijgende zeespiegel en de kustlijn biedt bovenal een voldoende breed – en schoon – strand over de gehele lengte om op te recreëren. **In het Banjaardgebied wordt balans gecreëerd tussen recreatie en natuurontwikkeling**. Het gebied biedt ruimte om duurzaam te innoveren met de focus op kwaliteitsverbetering en is gericht op een brede doelgroep.*

Gekoppeld aan deze visie zijn op de volgende pagina's de componenten opgenomen aan de hand van vier thema's.

1. Landschap
2. Verblijf
3. Voorzieningen
4. Verkeer

Deze componenten vormen de kaders voor toekomstige projecten waarmee de gebiedspartners (overheden, organisaties en ondernemers) de komende jaren aan de slag gaan. Van ieder thema worden telkens de belangrijkste speerpunten genoemd, deze worden vervolgens uitgewerkt in de losse componenten.

Uitgangspunt bij iedere toekomstige ingreep moet zijn om (ruimtelijke) kwaliteit te behouden of toe te voegen aan het gebied. Hierbij gaat het om het toevoegen of behouden van gebruikswaarde (effectief voor het gebruik), belevingswaarde (fraai, verrijkend, vernieuwend, aantrekkelijk) en toekomstwaarde (robuust, duurzaam, volhoudbaar).

Bij alle componenten is de kernvisie leidend. Dit vormt dan ook het toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen. Draagt deze ontwikkeling bij aan de realisatie van deze kernvisie?

De verschillende thema's en componenten zijn daarnaast verbeeld op de visiekaart.



Visiekaart voor het Banjaardgebied

Thema 1: Landschap

Speerpunten

Speerpunt 1: Verzachten overgangen door het ontwikkelen van kustlandschap

De harde grenzen in het gebied worden verzacht door een kustlandschap te ontwikkelen in het gehele Banjaardgebied met daarbij de focus op de aandachtsgebieden en op de openbare ruimte langs de randen van het gebied. Hierdoor ontstaat een aaneengesloten geheel.

Speerpunt 2: Versterken uitstraling kustlandschap op parken en in openbare ruimte door private en publieke ruimte samen te laten vloeien.

De uitstraling van het kustlandschap wordt, met bij de kust passende vegetatie, doorgetrokken over de parken en in de openbare ruimte. Dit wordt gedaan tot aan de randen van het gebied waardoor er een geheel ontstaat wat aansluit bij de beleving van de kust. Doel is om de private en publieke ruimte samen te laten vloeien om zo één sterk geheel te creëren.

Speerpunt 3: Natuurontwikkeling en beleving

Natuur welke aangemerkt is als topkwaliteit wordt versterkt. Hierbij blijft er in het gebied voldoende ruimte over voor het in standhouden van recreatieve belangen. Natuurontwikkeling gaat hand in hand met het versterken van natuurbeleving.

Componenten

a. Landschapsontwikkeling in het noordelijk aandachtsgebied

Het Banjaardgebied kent in haar huidige vorm harde grenzen. Vanuit de Kustvisie wordt een soepele overgang tussen het duingebied en de parken nagestreefd. Nieuw landschap zou gecreëerd kunnen worden door het duinlandschap door te trekken over de Banjaardweg tot aan de Oude Banjaard. Hierdoor kan de zeedijk verduinen en de harde scheiding worden verzacht. Hierbij wordt het duin als het ware doorgetrokken tot in de parken waarbij het duinlandschap vanaf halverwege het bestaande profiel tot aan maaiveld wordt geprofileerd. De Banjaardweg zou hierbij in het meest ultieme scenario gesaneerd kunnen worden of als karrenspoor kunnen worden ingepast in het landschap.

Het volledig doortrekken van de dijk tot aan de Oude Banjaard wordt echter als te ingrijpend gezien door gebiedspartners en stakeholders. Het is wenselijk om in eerste instantie met kleine ingrepen de uitstraling van de openbare ruimte en het landschap aan te pakken op de belangrijkste touchpoints. Zodoende wordt de toon gezet voor toekomstige ontwikkelingen.

Om het landschap kwalitatief verder te ontwikkelen gaat de aandacht vooral uit naar de vegetatie en het profiel van de bestaande dijk en het bosgebied tussen de Oude Banjaard en de Banjaardweg. Dit vraagt om een behoorlijke financiële ingreep. Hiervoor is het van belang dat er kostendragers, middels budget of opbrengst door verblijfseenheden zijn welke als instrument kunnen worden benut voor de financiering van landschapsontwikkeling. Voor het ontwikkelen van (een beperkt aantal) nieuwe verblijfseenheden in het gebied tussen de Banjaardweg en de Oude Banjaard bestaat op dit moment te weinig draagvlak. Op het moment dat er opnieuw geïnvesteerd zal gaan worden in deze landschapsontwikkeling is het aan de gemeenteraad om opnieuw een afweging te maken. In dit stadium worden geen rode functies toegevoegd. Binnen het aan de visie gekoppelde maatregelenoverzicht

zal in dit aandachtsgebied dan ook geen separate invulling worden gegeven aan landschapsontwikkeling, vanwege het momenteel ontbreken van kostendragers.

b. Landschapsontwikkeling in het oostelijk aandachtsgebied

Het oostelijk aandachtsgebied tussen Noordzee Résidence de Banjaard en de N57 betreft nu een restgebied met een beperkte agrarische waarde. Om de overgang te verzachten en het gebied onderdeel te maken van het Banjaardgebied is het wenselijk dat dit gebied ontwikkeld wordt met nieuw landschap. De grondwal die nu als afscheiding tussen het park en de Vredenhofweg ligt maakt hiervan onderdeel uit. Ook camping De Strandjutter kan hierin betrokken worden.

Hierbij dient aandacht te worden gegeven aan de ligging van de Vredenhofweg. Wanneer deze oostwaarts zou worden verplaatst richting de N57 kan het te ontwikkelen landschap zowel functioneel als landschappelijk worden verbonden met Noordzee Résidence De Banjaard.

Het omvormen van het opslagterrein van Waterschap Scheldestromen moet integraal onderdeel uitmaken van landschapsontwikkeling van het oostelijk aandachtsgebied. Vanuit ruimtelijke kwaliteit en toekomstig gewenste inrichting is dit opslagterrein geen wenselijke functie binnen de gebiedsgrenzen van het Banjaardgebied, hiervoor dient een alternatieve locatie te worden gevonden.

Qua landschapstype wordt hier gestreefd naar een dynamisch duingebied met daarin duinstruweel. De vegetatie aan de voet van de Oosterscheldekering langs de N57 gekenmerkt door duinstruweel geldt hierbij als referentie.

Voor dit aandachtsgebied is het uitgangspunt dat landschapsontwikkeling primair gericht is op het produceren van nieuw landschap waardoor de karakteristiek en dynamiek van het kustgebied versterkt wordt. Ondergeschikt en dienend hieraan zijn de inpassing van rode functies. Landschapsontwikkeling in dit aandachtsgebied is enkel haalbaar wanneer hier budget voor vrijgemaakt wordt of gegeneerd door middel van rode functie. Politiek heeft dit momenteel geen prioriteit. Landschapsontwikkeling in dit aandachtsgebied is dus afhankelijk van toekomstige keuzes.

c. Transformatie openbaar en privaat groen

Het openbaar groen in het gebied speelt een belangrijke rol bij het verzachten van de barrières en het versoepelen van overgangen tussen landschapstypes. Hierdoor wordt ook de landschappelijke verbinding met de Grote Duynen verbeterd.

De bermen langs de N57 en de Vredenhofweg worden op meer ecologische wijze onderhouden. De dijken zijn vanuit het Natuurbeheerplan aangemerkt als kruiden- en faunairij grasland. Bij het toepassen van ecologisch bermbeheer is het belangrijk dat er een koppeling ontstaat met de vegetatie in de rest van het gebied zodat de uitstraling van het kustgebied wordt versterkt. Het is wenselijk wanneer de beplanting van de duinen zoveel als mogelijk tot aan de bestrating doorloopt. Hiertoe dient met beheerders een integraal begroeiings- en onderhoudsplan te worden opgesteld zodat er door de verschillende beheerders op een uniforme manier wordt gewerkt. Bij het toepassen van ecologisch bermbeheer kan er eventueel gepland worden om de uitstraling van het kustgebied te versterken. Door inplant wordt echter de ecologische potentie van bermen gefrustreerd. Bij het inplanten dienen enkel inheemse soorten te worden toegepast.

Het groen in de openbare ruimte moet zo meer aansluiten bij het kustlandschap. Door bij de entree van het Banjaardgebied – op de rotonde en het perceel tussen de N57 en de Onrustweg – het gewas weg te halen wordt het contrast tussen het poldergebied en het duingebied versterkt.

Naast het groen in de openbare ruimte is ook de vegetatie op de parken (zowel privaat groen als 'openbaar groen') van belang bij het creëren van één samenhangend landschap. Doel is om de private en publieke ruimte samen te laten vloeien om zo één sterk geheel te creëren. In beperkte mate zouden niet-inheemse soorten eventueel wel kunnen worden toegepast in de parken. Hierbij moet worden opgepast voor (vermeende) invasieve exoten en moeten alleen niet-inheemse soorten worden toegepast die voor inheemse fauna nog interessant kunnen zijn.

Bij het transformeren van het groen op de parken is samenwerking met de verschillende verenigingen van eigenaren en parkbeheerders van belang. Dit zijn belangrijke stakeholders als het gaat om het creëren van draagvlak en het integraal aanpakken van het groen. Samen met de VVE's en parkbeheerders wordt een biodiversiteitsplan opgesteld voor het landschap op en rond de parken. Hierbij geldt de werkwijze op Landgoed de Groote Duynen als Vegetatie passend bij het duinlandschap.

inspiratie. Dit park heeft door haar opzet en invulling een duidelijke connectie met de kust. De vegetatie en het open karakter van Groote Duynen (binnenzijde) fungeren als voorbeeld voor de andere parken in het gebied. Op dit park wordt gewerkt met een toolbox om zo woningeigenaren te ondersteunen bij het onderhoud van het groen. Uitgangspunt is dat privaat groen een natuurlijke uitstraling heeft.

Door de ligging van Landgoed de Groote Duynen tussen natuurgebied de Schotsman en het Banjaardgebied kan het landgoed landschappelijk een verbinding vormen tussen het kustgebied en het natuurgebied. Ook de dijk langs de Onrustweg maakt onderdeel uit van Natuurnetwerk Zeeland (beheertype ruigteveld). Het struweel in dit landschapstype (o.a. vlier en wilg) vormt een goede overgang tot in het kustgebied aanwezige vegetatie.



1. Egelantier, 2. Duinroos, 3. Meidoorn, 4. Gaspeldoorn,
5. Kruipwilg

1. Vlier, 2. Bloemrijk mengsel, 3. Helmgras, 4. Duindoorn,
5. Hondsroos, 6. Brem

d. Slufter

Staatsbosbeheer is eigenaar van een deel van het strand en het duingebied. Globaal gezien betreft dit het gebied tussen Strandpaviljoen De Banjaard (deze ligt deels op grond van Staatsbosbeheer) en Strandpaviljoen View op de Veerse Gatdam. In dit gebied is de slufteer gelegen welke na aanleg van de Veerse Gatdam is ontstaan. In de afgelopen decennia is deze slufteer langzaam dichtgegroeid waarbij het duin in hoog tempo verbost. Enkel bij een noordwester storm in combinatie met springtij loopt de slufteer nog vol.

Staatsbosbeheer wil de dynamiek van duinvorming en de werking van de slufteer herstellen. Vanuit het provinciaal natuurbeleid is het gebied aangemerkt volgens het beheertype open duin. Bij het herstel van de dynamiek van duinvorming is het van belang om vanuit dit beheertype maatregelen te nemen. Het beheertype Open duin omvat een afwisseling van stuivend zand, duingrasland, helmduinen en laag struweel, zoals duindoornstruweel. Kleinere delen kunnen bestaan uit vochtige duinvallei, overgangen naar schor of kwelder etc. In de huidige situatie bewegen delen van het gebied meer toe richting een duinbos.

Door het natuurherstel ontstaat zo een levendig duingebied met begroeide en onbegroeide delen, droge en natte, kalkrijke en kalkarme, humusrijke en humusarme grond. Deze overgangen leveren een kenmerkende flora, vegetatie en fauna op. Wanneer de slufteer regelmatig volloopt wordt er ook periodiek weer vers zand aangevoerd welke het proces van duinvorming stimuleren en zorgt voor unieke vegetatie. Natuurherstel moet er ook toe leiden dat er weer ruimte ontstaat voor broedvogels om in het gebied te kunnen broeden. Staatsbosbeheer wil hierbij ruimte geven aan een broedgebied voor een dwergsternkolonie. In het verleden heeft de dwergstern in het gebied gebroed, de afgelopen jaren is er geen sprake meer geweest van broedgevallen. Zoals ook blijkt uit Natuurrapportage Zeeland 2019 hebben kustbroedvogels het moeilijk, hun rust- en broedgebieden staan onder druk.

In de huidige situatie worden delen van het gebied ook benut voor recreatief gebruik, zowel strandbezoek als (natuur)beleving. In de Zeeuwse Kustvisie is het gehele strand ook aangemerkt als recreatiestrand. Anders dan bijvoorbeeld op Schouwen-Duiveland zijn er geen delen aangemerkt als natuurstrand. De kleine kustlengte van Noord-Beveland leent zich niet voor aparte functies, waardoor gezocht zal worden naar een optimale combinatie tussen recreatief belang en natuurwaarden.

Eind 2020 hebben de gemeente Noord-Beveland en Staatsbosbeheer een plan ontwikkeld voor herstel van het natuurgebied in combinatie met het borgen van de toegankelijkheid en versterken van de belevingswaarde van de slufteer, hierbij is een pad oostelijk bezijden de slufteer voorzien als alternatief voor de bestaande doorgang. Wanneer de subsidie wordt toegekend zal in samenwerking met de gebiedspartners het plan nader uitgewerkt worden en worden voorgelegd aan de stakeholders. In de planvorming is het van belang dat natuurherstel en -ontwikkeling integraal wordt opgepakt met natuurbeleving en toegankelijkheid van het strand. Draagvlak onder de gebiedspartners en stakeholders is hierbij van belang zodat alle partijen hun belang voldoende geborgd zien in de uitwerking van dit deelgebied.

Om te stimuleren dat broedvogels – en dan met name de dwergstern – terugkeren in het gebied is de insteek om het slufteergebied – gedurende het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juni – (grotendeels) af te sluiten. Met oog op het borgen van de voorwaarde van toegankelijkheid van het strand en het behoud van de strandhokjes aan de rand van dit gebied wordt hierbij een nieuwe route gerealiseerd die oostelijk bezijden het slufteergebied zal lopen. Met name verstoring door honden moet hierbij voorkomen worden, wel moet de toegang voor werk- of hulpverleningsvoertuigen ook na herinrichting geborgd zijn. Hierbij gaat specifiek aandacht uit naar toegankelijkheid van het gebied en het strand door de reddingsbrigade met oog op veiligheid van badgasten en het bieden van een snelle aanrijtijd van hulpvoertuigen.

Bij het herstel van natuur zal tenslotte worden bezien of er een koppeling kan worden gelegd met het op breedte houden van het strand. In de huidige situatie wordt er periodiek zand uit de slufteer gehaald ten behoeve van het strand. Hierdoor kan de slufteer blijven vollopen en wordt er gebruik gemaakt van zand uit het gebied ten behoeve van het strand. Ook de mogelijkheid om dit zand te kunnen blijven gebruiken is bij de verdere uitwerking van belang.

Na realisatie van het natuurherstel en het afsluiten van het slufteergebied gedurende het broedseizoen is het van belang om de effectiviteit van genomen maatregelen – zowel vanuit het perspectief van recreatie als vanuit het perspectief van natuur – te blijven monitoren. Wanneer maatregelen niet voldoende effect hebben gehad moet bekeken worden of er aanvullende maatregelen nodig zijn of dat maatregelen kunnen worden teruggedraaid. Voorop blijft staan dat de stranden te allen tijde voor recreatieve doeleinden benut kunnen worden waarbij de natuurwaarden gerespecteerd worden.

Thema 2: Verblijf

Speerpunten

Speerpunt 1: Extra rode functies worden enkel ingezet als kostendrager voor landschapsontwikkeling

Vanuit economisch oogpunt is uitbreiding van het aantal recreatieve eenheden niet noodzakelijk. Het toevoegen van recreatieve functies in het gebied is – binnen het ontwikkelkader van de Zeeuwse Kustvisie – enkel mogelijk wanneer dit dienend is aan landschapsontwikkeling in de aandachtsgebieden. Hierbij worden rode functies ingezet als financier voor landschapsontwikkeling of maatregelen voortkomend uit de integrale gebiedsvisie.

Speerpunt 2: Kwaliteitsverbetering bestaand aanbod

Ten aanzien van de bestaande accommodaties ligt de focus op kwaliteitsverbetering en -bewaking.

Ontwikkelkader Zeeuwse Kustvisie voor het uitbreiden rode functies

Ruimte voor uitbreiding van het aantal verblijfseenheden in het gebied is gericht op landschapsontwikkeling waarbij de verblijfseenheden worden ingezet als kostendrager. Hierbij is het ontwikkelkader van de Zeeuwse Kustvisie zoals dit is vastgelegd in de Omgevingsverordening Zeeland 2018 leidend.

Uitbreiding van het aantal recreatieve verblijfseenheden is op vanuit de Zeeuwse Kustvisie enkel toegestaan in de aandachtsgebieden. In deze gebieden is uitbreiding van het aantal verblijfseenheden alleen mogelijk wanneer dit bijdraagt aan landschapsontwikkeling (uitgewerkt onder het thema landschap).

De primaire insteek van het ontwikkelen van de aandachtsgebieden is gericht op het produceren van landschap zodat de landschapsstructuur ontwikkeld wordt. Tevens moet een ontwikkeling gericht zijn op versterking van de regionale identiteit. De omvang en dichtheden van bebouwing moeten passen bij de landschapsstructuur. Een ontwikkeling wordt onderdeel gemaakt van de omgeving en sluit aan op het recreatieve routenetwerk en infrastructuur. Hekken en afscheidingen worden vermeden en het landschap is zoveel als mogelijk openbaar toegankelijk. Tevens geeft het ontwikkelkader van de Zeeuwse Kustvisie aan dat ontwikkelingen aantoonbaar economisch uitvoerbaar zijn en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie. De ontwikkelingen moeten qua verschijningsvorm en type accommodatie inzetten op een innovatief en hoogwaardig concept. Ook moet een ontwikkeling een sociaal maatschappelijke bijdrage leveren (zoals een bijdrage aan werkgelegenheid, een behoud van voorzieningen en een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving).

Bij het aantrekken van nieuwe activiteiten en bedrijvigheid is het van belang dat er sprake is van nieuwe onderscheidende activiteiten en niet van meer van hetzelfde.

De ontwikkelingsruimte in de aandachtsgebieden is geen 'vrije' ontwikkelingsruimte. Een ontwikkeling moet bijdragen aan het oplossen van verblijfsrecreatieve knelpunten elders in de regio.

Componenten

a. Rode functies in het noordelijk aandachtsgebied (Banjaardweg)

Onder het thema landschap is voor het noordelijk aandachtsgebied al aangegeven dat het ontwikkelen van het landschap met behulp van rode functies hier geen prioriteit heeft. Er is op dit moment geen prioriteit voor verdere landschapsontwikkeling en te weinig draagvlak om uitbreiding van het aantal verblijfseenheden als kostendrager voor verdere landschapsontwikkeling toe te staan. Toekomstgericht worden rode functies niet per se uitgesloten, maar hierop worden momenteel geen verdere stappen ondernomen. Wanneer het landschap in de toekomst verder ontwikkeld wordt zal het toestaan van extra rode functies als kostendrager voor landschapsontwikkeling opnieuw worden afgewogen. Het ontwikkelkader vanuit de Zeeuwse Kustvisie is en blijft hierbij leidend.

b. Rode functies in het oostelijk aandachtsgebied (Vredenhofweg)

Het oostelijk aandachtsgebied tussen Noordzee Résidence de Banjaard en de N57 betreft nu een restgebied met een beperkte agrarische waarde. Om de ruimtelijke kwaliteit van het totaalgebied te realiseren is ontwikkeling van het oostelijk aandachtsgebied van belang. Landschapsontwikkeling in dit aandachtsgebied lijkt enkel haalbaar wanneer hierin ruimte is voor rode functies. Rode functies zijn hierbij dienend aan landschapsontwikkeling.

Hiervoor is al een contourenschets ingediend door de projectontwikkelaar welke eigenaar is van de gronden in samenwerking met exploitant Roompot (gezien de relatie met Noordzee Résidence de Banjaard). Vanuit de contourenschets wordt voorgesteld om verborgen verblijven te realiseren in het landschap. De ontwikkeling is onzichtbaar vanaf de N57 en de woningen zijn verzonken in de duinen. Er komt een nieuw binnenduinrandlandschap en een nieuw profiel van de Vredenhofweg - N57 door het verleggen van de grondwal. Het gebied krijgt een kwaliteitsimpuls waarbij eveneens de grote reclamebanier verdwijnt.

De contouren van dit plan dienen nader te worden uitgewerkt. Hierbij moeten de kwaliteit van het landschap, routestructuren, het parkeren in het noordelijk gebied op grond van Roompot en het verplaatsen van het waterschapsopslagterrein onderdeel zijn van verdere planuitwerking. Een en ander uiteraard ook passend binnen de richtlijnen vanuit het ontwikkelkader.

Politiek heeft dit momenteel geen prioriteit. Landschapsontwikkeling – door vrijmaken budget of inpassing van rode functies als drager – in dit aandachtsgebied is afhankelijk van toekomstige keuzes.

c. Kwaliteitsslag Oude Banjaard

De gewenste kwaliteitsslag van woningen is al in gang gezet door natuurlijk verloop; woningen uit de jaren 60 worden hierbij vervangen door moderne vakantiewoningen. Met oog op kwaliteitsbewaking van nieuwbouwwoningen is een rol weggelegd voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Hierbij is afstemming met de VVE van belang. Vanuit de VVE is aangegeven dat het wenselijk is dat afspraken over oppervlaktes en hoogtes worden vastgelegd. Ook verduurzaming van bestaande en nieuw te bouwen woningen is hierbij een belangrijk thema.

d. Noordzee Résidence De Banjaard

Noordzee Résidence De Banjaard betreft een relatief jong park. Vervanging van woningen is de komende decennia nog niet aan de orde. Een groot deel van de woningen wordt niet verhuurd of wordt decentraal verhuurd. Kwaliteitsbewaking is hier van belang om te voorkomen dat het park op termijn in vitaliteit achteruit gaat. Ook verduurzaming van bestaande woningen verdient hierbij aandacht.

Thema 3: Voorzieningen

Speerpunten

Speerpunt 1: Structureel zorgdragen voor een voldoende breed strand

Het strand vormt de trekker en economische motor van het gebied. Het is voor de recreatieve instandhouding en ontwikkeling van het Banjaardgebied van het grootste belang dat het strand structureel voldoende breed is.

Speerpunt 2: toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van strandopgangen verbeteren

De toegang tot het strand aan de noordzijde van het Banjaardgebied wordt verbeterd waarbij de al vernieuwde toegangen als maatgevend worden beschouwd. Hiermee wordt een impuls gegeven aan de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het strand.

Speerpunt 3: Realisatie van een extra strand/ dijkpaviljoen

Het gebied biedt ruimte voor een nieuw permanent paviljoen. Hiervoor zijn twee zoeklocaties aangewezen.

Speerpunt 4: De uitstraling en beleefbaarheid van het gebied versterken

De uitstraling van het gebied wordt versterkt. Daarbij wordt de aantrekkelijkheid van het gebied vergroot door speelvoorzieningen, uitkijkpunten en rustvoorzieningen.

Heringerichte duinopgang



Componenten

a. Stranden

Het strand vormt de trekker en de motor van het gebied. Deze gouden rand van Noord-Beveland staat echter onder druk. Als gevolg van de sterke stroming ter hoogte van de Oosterscheldekering wordt het strand steeds smaller, een stijgende zeespiegel versterkt deze problematiek. In de huidige situatie voert Rijkswaterstaat enkel vanuit het oogpunt van kustveiligheid periodiek strandsuppleties uit.

Het op breedte houden van de stranden heeft prioriteit, niet alleen vanuit kustveiligheid maar zeker ook vanuit het oogpunt van recreatief gebruik van de stranden. Samenwerking met gebiedspartners en stakeholders is hierbij van groot belang. In Zeeuws verband wordt gewerkt aan de totstandkoming van een Zeeuws zandsuppletiefonds. Deelname hieraan door de gemeente Noord-Beveland wordt los van de gebiedsvisie afgewogen. Bij het project rondom natuurontwikkeling en -beleving in de Slufter wordt ook gekeken naar de mogelijkheid om periodiek het zand uit de slufter te halen met oog op de instandhouding van de getijdendynamiek. Dit zand kan weer benut worden voor de stranden.

(Onderzoek naar) structurele maatregelen die strandafslag voorkomen zijn hierbij zeer wenselijk naast de periodieke suppletie. In de huidige opzet vormt strandsuppletie namelijk een pleistermiddel met slechts een tijdelijk resultaat. Hierbij trekt de gemeente in eerste instantie gezamenlijk op met Rijkswaterstaat. De gemeente Noord-Beveland wil vanuit onderzoek graag een pilot uitvoeren langs het Banjaardstrand om het zand vast te houden.

b. Strand- en duinovergangen

Met de herinrichting van parkeerplaats De Banjaard en de route tussen het parkeerplaats en de strandopgang richting het strandgedeelte ter hoogte van het paviljoen is een belangrijke start gemaakt met het opwaarderen van het kwaliteits- en voorzieningenniveau. Naast nieuwe trappen en een vernieuwde padenstructuur is hierbij ook geïnvesteerd in een toiletunit, fietsparkeerplaatsen, bankjes en bewegwijzering en zijn beleefelementen zoals pratende afvalbakken en een 360-verhalenkijker geplaatst.

In lijn met de heringerichte overgang worden drie overgangen ter hoogte van de Banjaardweg heringericht, gecombineerd met aantrekkelijk ogende heringerichte kruispunten. Vanaf daar krijgen de bestaande overgangen een update. Daarnaast wordt één nieuwe overgang gecreëerd. Ter plaatse van de strandovergangen worden mogelijkheden gecreëerd voor het parkeren van fietsen. Hiermee wordt de bereikbaarheid van het strand per fiets gestimuleerd. Qua materiaalgebruik en ontwerp is het uitgangspunt dat deze aansluiten bij de eerder ingerichte overgangen. Zo ontstaat een herkenbaar geheel en onderscheid Noord-Beveland zich ook duidelijk van andere kustplaatsen langs de Zeeuwse kust. De overgangen worden voorzien van rustpunten welke niet alleen gebruikt kunnen worden door strandgangers, maar ook door passerende recreanten.

Ter hoogte van de meest noordelijke overgang is evenals op de grote parkeerplaats een toiletunit wenselijk zodat deze overgang ook is uitgerust met een volwaardig voorzieningenniveau.

c. Strandpaviljoen/ dijkpaviljoen

In de Zeeuwse Kustvisie is al aangegeven dat in het aandachtsgebied ruimte is voor een extra paviljoen. Deze kan worden ingezet als kostendrager om landschap te kunnen produceren in de aandachtsgebieden. Om het voorzieningenniveau langs de kust uit te breiden en zodoende een completer strandproduct te bieden is het wenselijk een extra paviljoen te realiseren. Hiervoor zijn gedurende het proces twee zoeklocaties benoemd.

Het meest kansrijk is een duin-/ dijkpaviljoen aan de noordoostzijde van het gebied ter hoogte van de laatste overgang. Deze is gekoppeld aan de noordelijke parkeerplaatsen en het Roompot park. Hierbij wordt niet alleen de koppeling met het strand gelegd maar ook met de dijk en het hieraan gekoppelde fietspad. Voor fietsers is dit een aantrekkelijke voorziening. Een paviljoen op deze locatie versterkt één van de belangrijkste sterktes van het Banjaardgebied: het fietspad op de dijk met uitzicht op zee en de Oosterscheldekering. Mogelijk knelpunt voor deze locatie is het feit dat de dijk bestaat uit een asfaltglooiing welke is voorzien van zand. In principe mag hierin niet gegraven worden. Bij de uitwerking van een plan om een paviljoen op de glooiing te realiseren zal daarom nauw samengewerkt moeten worden met Waterschap Scheldestromen. Er zijn wel voorbeelden van locaties waar een paviljoen op een dijk met eenzelfde status is geplaatst (o.a. de Westkaap in Westkapelle en Panta Rhei in Vlissingen).

De andere zoeklocatie is meer westelijk gelegen in de aanzet voor het sluftegebied. Dit zou dan meer in de vorm van een natuurpaviljoen kunnen. Deze locatie wordt echter minder exploitabel geacht vanwege het karakter van het strand (en het verwachte type bezoekers) op deze locatie. Daarbij kan deze locatie strijdig zijn met natuurdoelen. Anderzijds kan een paviljoen op deze locatie juist als kostendrager functioneren voor de realisatie van overige activiteiten in het sluftegebied. Een mogelijk paviljoen zou dan ook integraal onderdeel uit moeten maken van verdere planvorming voor het sluftegebied.

Door verschillende ondernemers in het gebied is de locatie boven op de dijk als meest kansrijk benoemd. Hier is jaarrond exploitatie mogelijk. Vanuit de gebiedsvisie moeten de voorwaarden geschapen worden zodat er een paviljoen realiseerbaar is. Voor de realisatie van een nieuw paviljoen wordt een prijsvraag uitgeschreven zodat er gezocht kan worden naar een paviljoen met voldoende onderscheidend vermogen. Belangrijk hierbij is dat een nieuw paviljoen qua opzet en horeca-concept een aanvulling vormt op het bestaande aanbod.

Voor de gemeente Noord-Beveland is ook de dijklocatie als meest wenselijk betiteld. Om een nieuw paviljoen – en de bebouwing in aandachtsgebieden – mogelijk te maken is de gemeente Noord-Beveland bereid om de wijzigingsbevoegdheid waarmee slaapstrandhuisjes mogelijk zijn gemaakt bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan te schrappen.

d. Uitstraling van het gebied

Vanaf de zeewering ligt de milieustraat van Noordzee Résidence de Banjaard in het directe zicht van dijkrecreanten. Met oog op de uitstraling van het gebied is het wenselijk deze te verplaatsen naar een andere locatie op het park zodat deze behouden blijft maar aan het zicht onttrokken wordt.

Het afvaleiland aan de zeezijde conflicteert met de aantrekkelijke uitstraling van de strandovergang. Deze wordt noordwaarts verplaatst richting de Oosterscheldekering. Hierdoor hebben recreanten geen last van vrachtwagens of auto's welke afval afvoeren maar is het afval nog wel in de nabijheid van het strand te verwerken. Het is hierbij van belang om het afvaleiland aan het zicht te onttrekken.

De bestaande reddingspost wordt behouden, wel zal onderzoek worden gedaan naar de beste locatie voor de reddingspost. Mogelijk kan hierbij een combinatie met een strandpaviljoen worden gezocht. Qua speelvoorzieningen wordt allereerst ingezet op behoud van de bestaande voorzieningen. Deze kunnen naar de toekomst toe – wanneer deze toe zijn aan vervanging – meer gethematiseerd worden ingericht waardoor deze ook bijdragen aan het versterken van de kustbeleving en de uitstraling van het gebied.

Gekoppeld aan de herinrichting van de sluffer worden kijkpunten gerealiseerd waarmee bezoekers een unieke blik op het gebied en de aanwezige flora en fauna hebben.

Thema 4: Verkeer

Speerpunten

Speerpunt 1: De bestaande routestructuur wordt behouden en versterkt

De verkeerscirculatie in het gebied wordt behouden waarbij de Banjaardweg een faciliterende rol heeft voor de strandbeleving.

Speerpunt 2: Behoud en uitbreiding van parkeerfaciliteiten

Het aantal parkeerplaatsen wordt uitgebreid om (piek)drukke op te vangen en het beter spreiden van parkeerders over het gebied.

Speerpunt 3: Verbeteren wandelverbindingen

De aanwezigheid en vindbaarheid van wandelverbindingen door het gebied verbetert zodat mensen zich gemakkelijk te voet door het gebied (inclusief de parken) kunnen verplaatsen.

Speerpunt 4: Stimuleren alternatieve mobiliteit

Verblijfs-toeristen in het Banjaardgebied en dagbezoekers (Noord-Bevelanders en verblijfs-toeristen op omliggende parken) aan het Banjaardgebied worden gestimuleerd en gefaciliteerd om anders mobiel te zijn zodat de auto-afhankelijkheid afneemt. Het Banjaardgebied kan fungeren als onderdeel van een regionaal mobiliteitssysteem voor toeristisch vervoer.

Componenten

a. Handhaven verkeerscirculatie en versterking beleving

Het Banjaardgebied is door haar ligging goed bereikbaar voor autoverkeer. De verkeersstructuur in het gebied is nader onderzocht waarbij bezien is of parkeerplaatsen en parken op logische wijze bereikt kunnen worden en er sprake is van een bij het landschap aansluitende structuur. Al op de weg naar de eindbestemming moet de bezoeker immers het kustgevoel ervaren.

Behoud van de huidige verkeerscirculatie is wenselijk met oog op het faciliteren van voldoende parkeergelegenheid. Voor de landschappelijke ontwikkeling van het noordelijk aandachtsgebied is gekeken naar de wenselijkheid om de Banjaardweg te saneren of op te knippen. Deze opties worden niet gedragen door stakeholders. De bestaande wegenstructuur is bovendien ongeschikt voor tweerichtingsverkeer. Om dit toch te bewerkstelligen zijn ingrijpende maatregelen nodig waar geen draagvlak voor is onder betrokken partijen, ook gaat dit ten koste van de parkeercapaciteit.

De optie om de bestaande verkeersstructuur te behouden en deze aantrekkelijker in te richten zodat deze bijdraagt aan de versterking van de strandbeleving wordt breed gedragen. Voordeel van deze optie is dat verkeer op zoek naar een parkeerplaats makkelijker kan rondrijden dan in de hiervoor genoemde optie. Ook het behoud van parkeercapaciteit is hierdoor geborgd. De openbare ruimte krijgt een update (o.a. wegoppervlak, straatmeubilair, openbare verlichting en bebording) ter versterking van de beleving. Hierbij wordt aangesloten bij het uiterlijk van het reeds ingerichte gebied en wordt de Banjaardweg als shared-space gebied ingericht waarbij de auto te gast is. Dit is nodig voor parkeerruimte en verkeersveiligheid.

Voor de ontwikkeling van het oostelijk aandachtsgebied dient aandacht gegeven te worden aan de ligging van de Vredenhofweg richting de Oosterscheldekering. Deze is nu gelegen op een dijklichaam welke binnen de legger waterkeringen niet meer is aangemerkt als dijk. Deze heeft derhalve geen waterkerende functie meer. Mocht de Vredenhofweg in de toekomst oostelijk opschuiven richting de N57 ontstaat er ruimte om het gebied tussen de nieuwe weg en Noordzee Résidence de Banjaard integraal te ontwikkelen. De Vredenhofweg zou hier ook in geïntegreerd kunnen worden. Behoud van de verkeersfunctie is hier van belang.

Door de projectontwikkelaar welke eigenaar is van het agrarisch perceel in het oostelijk aandachtsgebied worden de mogelijkheden tot het verplaatsen van de weg onderzocht. Voor de ontwikkeling van het oostelijk aandachtsgebied is het verplaatsen van de Vredenhofweg niet noodzakelijk. Dit betreft dan ook een wensbeeld. Echter door het verplaatsen kan wel een goede connectie met Noordzee Résidence De Banjaard worden gemaakt waardoor er geen sprake is van een solitaire ontwikkeling.

b. Parkeren

Langs de Banjaardweg worden de parkeervakken geherstructureerd en uitgebreid zodat er extra parkeercapaciteit ontstaat. Het schelpenpad langs de Banjaardweg komt te vervallen, op de Banjaardweg zijn auto's te gast ten opzichte van wandelaars en fietsers. Zodoende wordt ook parkerend verkeer goed gefaciliteerd.

Om extra openbare parkeerruimte te realiseren en parkerend verkeer beter te spreiden wordt de parkeerruimte aan de noordzijde van de Banjaardweg uitgebreid. Ruimte hiervoor zou gevonden kunnen worden op de bestaande parkeerterreinen van Noordzee Résidence De Banjaard. Deze terreinen zijn nu nog vanaf het park bereikbaar (en worden door het park nauwelijks benut) en zouden aan de openbaarheid toegevoegd kunnen worden.

c. Wandelpaden

Aanleg van de ontbrekende wandelverbinding tussen De Grootte Duynen en Hotel Kamperduinen is zeer wenselijk. Onder het viaduct zal een aanliggend wandelpad worden gerealiseerd om een veilige verbinding mogelijk te maken. Het viaduct blijft wel beschikbaar voor autoverkeer met oog op het behoud van de bestaande verkeerscirculatie.

Met Staatsbosbeheer wordt gekeken naar de mogelijkheid om ter hoogte van het viaduct tevens een aansluiting te creëren op Natuurgebied de Schotsman waardoor een meer aaneensluitend recreatie- en wandelgebied ontstaat. Zo ontstaat ook de mogelijkheid voor een 'rondje Banjaard'. De wandelverbinding door de Schotsman kan in de vorm van een struipad worden gerealiseerd, aangesloten op de bestaande structuur.

De wandelverbindingen tussen Noordzee Résidence De Banjaard en de Oude Banjaard dienen te worden versterkt of te worden heraangelegd. Dit kan ter hoogte van camping Vredenhoef en het gas/ stroomgebouw op de Oude Banjaard. Ook de bestaande wandelverbinding tussen de parken moet qua zichtbaarheid verbeterd worden. Zo wordt het aantrekkelijker om vanaf de parken naar de kust te lopen (en andersom).

d. Fietsroutes

Het Banjaardgebied vormt een belangrijk knooppunt voor recreatieve fietsers. De meest populaire fietsroutes (kustfietspad en de route rondom het Veerse Meer) komen hier samen. Door het in 2019 gerealiseerde fietspad boven op de dijk is de ontbrekende fietsverbinding tussen de Veerse Gatdam en de Oosterscheldkering gerealiseerd. Het zicht richting de open Noordzee is uniek in relatie met de Oosterscheldekering. Door het gebied ter hoogte van de overgangen aan te kleden met rustpunten kan hierop extra nadruk worden gelegd. Op de verschillende overgangen worden ook de fietsparkeermogelijkheden fors uitgebreid. Zo wordt het meer aantrekkelijk gemaakt om met de fiets naar het strand te reizen. Bezien wordt of het mogelijk is een fietsparkeerplaats in te richten op het strand (in de kom naast het paviljoen).

e. Stimuleren alternatieve mobiliteit

Zowel in de gemeentelijke mobiliteitsvisie als in de provinciale mobiliteitsvisie is opgenomen dat gasten en inwoners gestimuleerd worden om andere vervoermiddelen dan de auto te gebruiken als ze eenmaal op de plaats van hun bestemming zijn, vooral in de grote recreatieve en toeristische gebieden. Ook in de Zeeuwse Kustvisie is opgenomen dat het de inzet is om de toerist te verleiden de auto te laten staan en bij uitstapjes gebruik te maken van diverse duurzame vervoerswijzen.

De fiets vormt hierbij een voor de hand liggend vervoermiddel. Daarvoor is het van belang dat bezoekers de beschikking hebben over voldoende en kwalitatief goede fietsparkeerplaatsen. Uitgangspunt is om deze in de directe nabijheid van de verschillende strandopgangen of op het strand te plaatsen. Hierbij is het ook wenselijk om daarbij tevens oplaadvoorzieningen voor elektrische fietsen te faciliteren.

De Provincie Zeeland werkt samen met verschillende partijen aan de opzet van een systeem met onbemande deelfietshubs (elektrisch). Hiermee worden bezoekers van Zeeland gefaciliteerd om voor verplaatsingen binnen de provincie gebruik te maken van ander vervoer dan de eigen auto. Bij het opzetten van het netwerk van mobiliteitshubs is het wenselijk dat ook het Banjaardgebied – in samenhang met de andere recreatieconcentraties op het eiland – hier onderdeel van uitmaakt.

Niet alleen voor strandbezoekers zijn dergelijke faciliteiten van meerwaarde maar ook voor verblijfgasten die zich naar andere voorzieningen op en rond Noord-Beveland verplaatsen is een mobiliteitsnetwerk van meerwaarde. Zo worden bezoekers daadwerkelijk gefaciliteerd om gebruik te maken van alternatief vervoer.

Bij het opzetten van een dergelijke mobiliteitshub is het ook goed na te denken over faciliteiten waarmee strandbezoekers worden gefaciliteerd om daadwerkelijk gebruik te kunnen maken van ander vervoer dan met de eigen auto. Wanneer mensen gefaciliteerd worden om strandbedjes, strandspeelgoed en gekoelde etenswaren op locatie te kunnen huren of aanschaffen neemt de noodzaak om met een volgepakte auto naar het strand te komen af.

De bereikbaarheid van de kust met de auto is en blijft echter onverminderd belangrijk, daartoe worden ook de parkeerfaciliteiten uitgebreid. In die zin wordt een tweesporenbeleid nagestreefd.

Uitvoeringsprogramma

De gebiedsvisie voor het Banjaardgebied is tot stand gekomen tijdens een interactief proces met gebiedspartners, ondernemers en andere stakeholders uit het Banjaardgebied. Alle partijen hebben hun eigen rol in het Banjaardgebied als het gaat om uitvoering te geven aan de visie. Voortvloeiend uit de gebiedsvisie wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld met daarin opgenomen de maatregelen welke worden genomen in de periode van 2021 tot en met 2024 en acties voor de lange termijn. Ook wordt hierin reeds gepland (groot) onderhoud opgenomen zodat inzichtelijk kan worden gemaakt of er werk met werk te maken is. Ook na de vaststelling van de visie is het daarom belangrijk dat er een regiegroep gevormd wordt waarin de verschillende gebiedspartners zitting hebben. De gemeente Noord-Beveland zal hierbij optreden als gebiedsregisseur. Stakeholders worden geconsulteerd wanneer zij een belang hebben bij maatregelen.

Strand de Banjaard

