



Programma van Wensen voor het project Swaneblake

ruimtelijke inrichting

In het plan van de Stichting Swaneblake werd onderzocht hoe de leefbaarheid van Piershil verbeterd zou kunnen worden. Uitgangspunt was het verhogen van de recreatieve aantrekkingskracht, maar impliciet ook het ondersteunen van de economische activiteiten in het dorp. Enkele belangrijke dragers in het plan van de stichting waren: de aanleg van een sluis in de primaire waterkering langs het Spui, bevaarbaarheid van het havenkanaal en de realisatie van een jachthaven. Uit nader onderzoek blijkt echter dat de realisatie van een sluis om financiële redenen onhaalbaar is. Hierdoor vervalt een belangrijke drager van het oorspronkelijk beoogde plan. Toch zijn er veel ideeën in de planopzet van de Stichting Swaneblake die (ruimtelijke en recreatieve) winst kunnen opleveren, zelfs zonder open verbinding met het Spui. Hier liggen kansen. Het belangrijkste uitgangspunt in de ontwikkeling van het gebied is dat een combinatie van vele kleinschalige elementen – passend bij de schaal en het karakter van de gemeente Korendijk – de sleutel vormen voor een goede en haalbare planopzet, meer dan de ontwikkeling van één grote trekker. Een integrale gebiedsvisie moet op hoofdlijnen de ruimtelijke samenhang en financieel-economische haalbaarheid in beeld brengen (zie kaartje met de begrenzing van het totale onderzoeksgebied voor een dergelijke visie).

Kernthema van de integrale gebiedsvisie:

‘water’ als verbindend element om de afzonderlijke kleinschalige elementen in onderlinge samenhang tot één integraal project te vormen.

Hieronder is een aantal gemeentelijke wensen weergegeven dat betrokken dient te worden bij de opstelling van een integrale gebiedsvisie:

- a) Huidige fietsroutes, kanoroutes en ruitersporen aansluiten op of uitbreiden naar horecavoorzieningen en bezienswaardigheden van Piershil (bijv. de molen en het haventje).
De reeds bestaande kanoroutes via Piershil doortrekken naar Goudswaard en naar Nieuw-Beijerland zodat ‘rondjes’ worden gecreëerd.
De inrichting/opzet van die nieuwe routes moet uitnodigend zijn en moet de recreanten naar Piershil c.q. naar het project Swaneblake leiden.
- b) Realisatie van waterrecreatie in nabijheid van het haventje (onderdeel kreekzone) waardoor het uitzicht vanaf de inbreidingslocaties – de huidige percelen van Mosselman en Bosman – interessanter wordt. Bij de realisatie van waterrecreatie moet ook aandacht worden besteed aan de relatie met (gebruikers van) de bestaande camping.
De aanleg van bijvoorbeeld een recreatieplas met strand en natuureilandjes, in combinatie met een horecavoorziening zoals een pannenkoekenhuis is een



- optie, hetzij ongeveer ter plaatse van de huidige haven van Piershil, hetzij meer in de richting van de buitendijk.
- c) Het idee uitwerken om eventueel een buitendijkse jachthaven mee te nemen in de totale planopzet voor Swaneblake.
 - d) Dorpsrondjes rondom het havenkanaal mogelijk maken (bijv. bos bereikbaar maken vanuit Piershil en verbinding realiseren van havenkanaal naar de molen).
 - e) Ontwikkeling van kleinschalige projecten in de recreatieve sfeer als kostendrager (bijv. in de vorm van verblijfsrecreatie: een landgoed met daarop een bungalowparkje; in combinatie daarmee kan ook een kleinschalig congrescentrum een plaats krijgen).
 - f) Situering van recreatieve projecten nabij bestaande (sport-)voorzieningen zorgt voor een breder draagvlak (dubbelgebruik). In samenhang daarmee moet worden bezien op welke wijze een uitbreiding van de bestaande voetbalvelden en tennisbanen – aansluitend op het gemeentelijke accommodatiebeleid – vorm zal krijgen.
De aanleg van additionele recreatieve sportvoorzieningen, zoals bijv. een baan voor pétanque, is een reële optie.
 - g) Naast koppeling met reeds bestaande buitenactiviteiten en uitbreiding daarvan, ook de mogelijkheid van indooractiviteiten onderzoeken.
 - h) De eventuele aanleg van een golfbaan – met eventueel bijbehorende commerciële voorzieningen – dient binnen de totale opzet van het plangebied op inpasbaarheid en haalbaarheid te worden onderzocht, in samenhang met een recreatief medegebruik.
 - i) Ontwikkeling van het deel ten zuiden van de haven (locatie Bosman) draagt bij aan de profilering van Piershil aan de passant.
 - j) Faciliteiten op het vlak van 'Bed & Breakfast' of hotel/herberg dienen binnen het projectgebied of eventueel in bestaande kern van Piershil mogelijk te worden gemaakt.

Een ontwikkeling van het gebied met kleinschalige projecten en een lange doorlooptijd en fasering maken het eindbeeld haalbaar. Een goede koppeling tussen de realisatie van kostendragers en de bovenstaande elementen uit het Programma van Wensen zal een belangrijk aandachtspunt vormen bij het maken van concrete afspraken met private samenwerkingspartners.

opties / mogelijkheden

De private samenwerkingspartners worden uitgenodigd om bij de opzet van de integrale gebiedsvisie ideeën, opties of alternatieve mogelijkheden aan te dragen ingeval deze inpasbaar zijn binnen het Programma van Wensen en aantoonbaar bijdragen aan een verhoging van de (ruimtelijke) kwaliteit van het project.

centrale randvoorwaarden voor de integrale gebiedsvisie



1. de visie dient voor het totale project (alle gronden binnen de begrenzing) één integrale verkenning op hoofdlijnen van de geplande functies in beeld te brengen, waarbij de onderlinge ruimtelijke samenhang ('blauw', 'groen' en 'rood') nadrukkelijk naar voren komt;
2. het project Swaneblake omvat alle gronden binnen de aangegeven begrenzing als één en ondeelbaar project;

overige randvoorwaarden voor de integrale gebiedsvisie

3. de integrale gebiedsvisie dient te worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waarin onder meer een toelichting op de visie wordt gegeven en waarbij verder in ieder geval de volgende elementen worden belicht:
 - de relatie met rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid;
 - de relatie van het projectgebied met de aangrenzende gebieden;
 - de beeldkwaliteit van de voorstelde bebouwing en van het openbaar gebied;
 - een haalbaarheidsanalyse waarbij de financieel-economische uitvoerbaarheid wordt aangetoond;
 - een realisatiestrategie met eventuele fasering in deelprojecten.
4. alle kosten voor de ontwikkeling van de integrale gebiedsvisie komen voor rekening van de opsteller; van de zijde van de gemeente wordt hierin geen tegemoetkoming of rekenvergoeding toegekend;
5. alle intellectuele (eigendoms)rechten in de ruimste zin des woords, die ontstaan in het kader van de ontwikkeling van de integrale gebiedsvisie en bijbehorende stukken, berusten uitsluitend bij de gemeente Korendijk;
6. de opstelling van een integrale gebiedsvisie kan niet leiden tot aanspraken noch tot een voorkeurspositie bij opdrachten, contracten, (andere) verbintenissen of processtappen – hoe deze ook zijn verwoord – voor de verdere planvorming en/of planrealisatie.

De gesprekken door of namens het college van burgemeester en wethouders over het project Swaneblake, de opstelling van een integrale gebiedsvisie, dit Programma van Wensen en de verdere aanpak van het project vinden plaats onder het voorbehoud van besluitvorming door de raad.

Dit Programma van Wensen is vastgesteld bij raadsbesluit van 2010 als leidraad voor de opstelling (en realisatie) van een ruimtelijke gebiedsvisie voor het project Swaneblake.

Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend, ook niet over het aangaan van enige vorm van private of publieke samenwerking en evenzeer niet ten aanzien van publiekrechtelijke besluitvorming op welk beleidsterrein dan ook.

**Noot:*****randvoorwaarden voor de realisatiefase***

- ingeval van een fasering van de realisatie in deelprojecten dienen afspraken te worden gemaakt en zekerheden te worden gesteld om te waarborgen dat het project als geheel tot stand zal komen;
- het project zal in zijn geheel voor rekening en risico van één of meer nader te bepalen private samenwerkingspartners worden verwezenlijkt;
- in voorkomende gevallen zal het verhaal van de gemeentelijke kosten als bedoeld in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening in principe voorafgaand aan de vaststelling van (herzieningen van) bestemmingsplannen plaatsvinden door middel van een 'anterieure overeenkomst';
- het project in zijn geheel dient voor de gemeente Korendijk budgettair neutraal te worden gerealiseerd;
- eventuele tegemoetkomingen in planschade die de gemeenteraad toekent op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening komen (met inbegrip van de kosten van externe adviezen ten aanzien van verzoeken om tegemoetkoming in planschade) ten laste van het project; deze kosten worden gedragen door de private samenwerkingspartners.