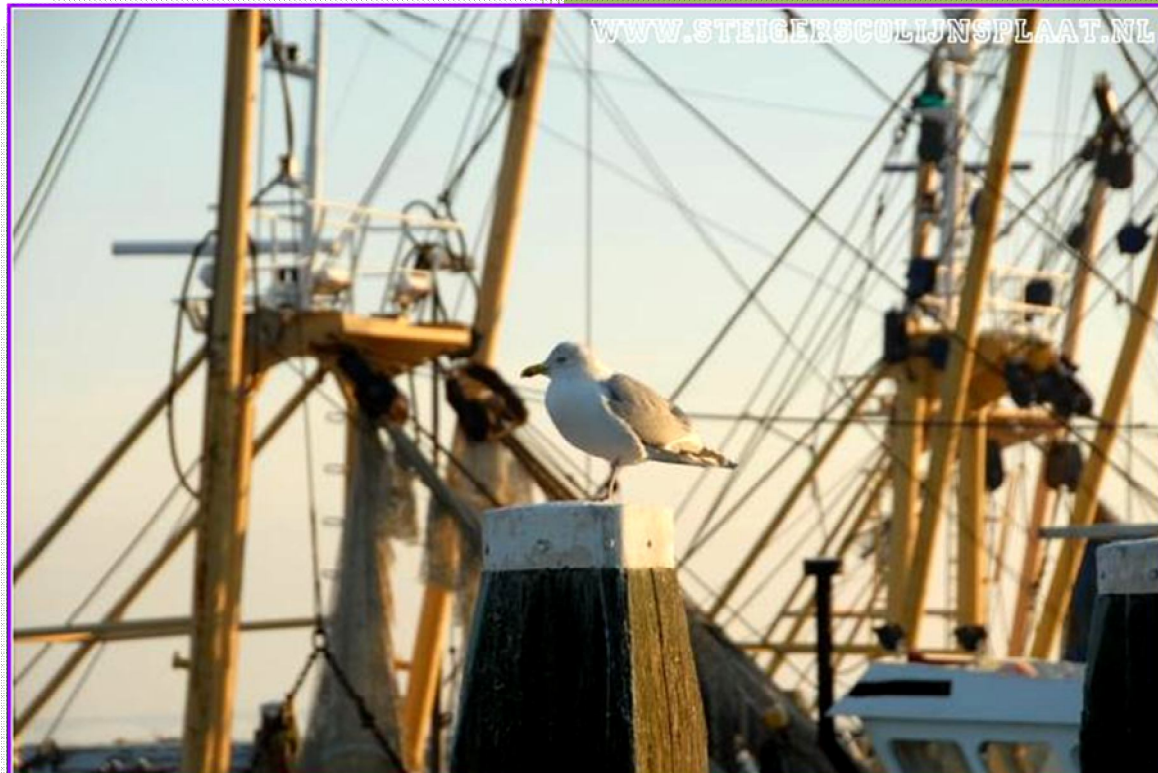


Eerste aanzet

# Planologische en economische verkenning haven Colijnsplaat



Hendrikjan Hoffman  
Dorpsraad Colijnsplaat  
28-1-2009

## Inleiding

Deze verkenning wil een bijdrage leveren aan het gesprek dat gevoerd wordt over een nieuwe ontwikkeling in het gebied rond de vissershaven. Het is noodzakelijk om een impuls tot stand te brengen die de leefbaarheid in het dorp versterkt en Colijnsplaat zowel toeristisch als recreatief aantrekkelijker maakt. Deze verkenning gemaakt door de dorpsraad Colijnsplaat is een aanzet tot het onderzoek naar de mogelijkheden voor de vissershaven, het oostelijk haventerrein, de oude landbouwhaven alsmede de verbinding van jachthaven met vissershaven en een verbinding voor voetgangers van vissershaven naar oude landbouwhaven en het dorp. Het tracht een realistisch beeld te schetsen van sterke en zwakke punten, tegenstellingen en belangen alsmede voor- en nadelen.

Colijnsplaat is een voorstraatdorp uit de zeventiende eeuw met een bijzonder aangelegd stratenplan. Het beschikt over een historisch beschermd dorpsgezicht met talloze rijksmonumenten, een oude inmiddels gedempte zeehaven uit 1599 waarvan kade, kademuur en contouren zoals deze oorspronkelijk bestonden nog zichtbaar zijn. Dit in combinatie met een nieuwe zeedijk en een over het gehele front van het dorp liggende nieuwe jacht- en vissershaven. Het geheel maakt Colijnsplaat tot een uniek erfgoed. Deze thans aanwezige infrastructuur moet maximaal worden benut en moet uit kunnen groeien tot een icoon voor het eiland Noord-Beveland.

Het complex aan havens laat de gehele groei en ontwikkeling van de afgelopen 400 jaar en de fasen van de aanleg zien. De oude landbouwhaven als eerst aangelegd deel, daarna de nieuwe vissershaven gebouwd in 1961 die nu als jachthaven in gebruik is en vervolgens de uitbreiding van de haven in 1975 met zijn houten steigers die toen als vissershaven in gebruik kwam met de daarbij behorende nieuwe vismijn en loodsen voor vissers en aanverwante bedrijven.

Het is van groot belang alle gezichtsbepalende elementen in Colijnsplaat met zorg in stand te houden. De haven met de houten steigers maakt daar nadrukkelijk deel van uit. De houten steigers bepalen het karakter van de haven als geheel. De houten steigers zijn zeer beeldbepalend, hebben charme en geven een kenmerkend beeld aan de inrichting. Bovendien is het voor wandelaars en de toeristen die ons dorp bezoeken een aantrekkelijke promenade die uitzicht biedt op de schepen.



Hoewel de vissersschepen en de vismijn recreatief en toeristisch van belang zijn, moeten we ons realiseren dat alleen omwille van recreatie en toerisme het aanlanden van vissersschepen en het mijnen van vis niet zal blijven. De visserijactiviteiten zijn afhankelijk van de rentabiliteit van deze branche. Omdat de visserijbranche onder druk staat van stijgende kosten en regelgeving, is het noodzakelijk efficiënt te werken en kosten te beperken. De beschikbare visquota bepalen het vangstgebied en dat is een onzekerheid. Het is thans niet duidelijk of de visserij de

mogelijkheden om andere activiteiten in dit havendeel te ontwikkelen, beperkt. Daarnaast zal de visserij zijn eigen belangen verdedigen en uit zijn op gewin voor de visserij. Visafslag Colijnsplaat B.V. is

een dochteronderneming van United Fish Auctions N.V. (UFA). De gemeente Noord-Beveland participeert hierin met een 3% belang. De overige aandelen zijn in bezit van de gemeenten Den Haag en Stellendam.

In een verslag van een werkbezoek van de PvdA aan Colijnsplaat dat plaatsvond op 23 mei 2007 staat het volgende: *Colijnsplaat. - De kleinste visafslag van het land, die van Colijnsplaat op Noord-Beveland, kan niet bestaan van de wekelijkse veiling alleen. Zeven, acht kotters hebben Colijnsplaat als thuishaven; voor garnalen kun je er goed terecht. "Maar", zegt Jack Vader, wanneer we door de lege aanvoerhal lopen, "we moeten echt zorgen dat we deze visafslag en vissershaven verbinden met andere facetten, zoals het toerisme want alleen zo kunnen we het hier rendabel houden. De gemeente ziet goed in dat de vissershaven en de afslag voor het toerisme van het grootste belang zijn." Noord-Beveland spant zich in om de verlieslatende visafslag te herstructureren. Vernieuwing en duurzaamheid zijn hierbij sleutelwoorden.*

In het laatste half jaar van 2008 en begin 2009 zien we geen 7 tot 8 maar een terugloop naar hoogstens 4 tot 5 vissersschepen in de haven van Colijnsplaat.

De 11 Nederlandse visafslagen hebben de omzet in 2008 met 12,5 procent zien dalen. De omzetzaling is een gevolg van de inkrimping van de vissersvloot die vorig jaar verder is doorgezet. Bovendien werd er voor de twee belangrijkste soorten, tong en schol, minder betaald. Dat blijkt uit cijfers die het Nationaal Overleg Visafslagen (NOVA) bekend heeft gemaakt.

Ook voor de vismijn geldt dat het exploitatieresultaat positief dient te zijn en dat er een moment kan komen dat de activiteiten van de vismijn overgebracht worden naar een van de andere mijnen. Veranderingen die zich in de markt aftekenen, ontstaan ook door de innovatieve wijze van produceren van vis, de aanvoer uit het buitenland, de certificering en standaardisatie van kwaliteit, grote en gewicht van de vis. De nieuwe ontwikkelingen, waarbij het gebruik van de mogelijkheden die elektronische veilingssystemen via het internet bieden, veranderen de functie van de veiling ingrijpend. Zij gaan een grote rol spelen en geven de koper rechtstreeks toegang tot de markt. Het aantal transacties dat via de plaatselijke vismijnen tot stand komt, zal hierdoor verder afnemen. Het is niet voor de hand liggend de vismijn in stand houden en daarvoor een onredelijk hoge subsidiering van de gemeenschap te vragen. De toekomst van de vismijn en de visserij zijn allesbehalve zeker.

Het is aan te bevelen de nieuwe bedrijfsactiviteiten op het haventerrein af te stemmen op de belangstelling van het publiek. Maritieme gerichtheid is het meest vanzelfsprekend. Het Nationaal Park Oosterschelde kan een belangrijke rol gaan vervullen en heeft het publiek ook veel te bieden. Om de kansen die hierdoor geboden worden te benutten, dient er wel een verscheidenheid aan voorzieningen te komen en dient het publiek iets van hoog niveau geboden te worden.

Het simpelweg vergroten/uitbreiden van de bestaande jachthaven biedt geen nieuwe kansen. Nieuwe bedrijvigheid geeft meer mogelijkheden en geeft meer kans op nieuwe werkgelegenheid. Bedrijven die bij elkaar aansluiten versterken elkaar en trekken ook meer publiek. Dit is belangrijk omdat de schaal van de haven en het haventerrein en de daar mogelijke bedrijvigheid, klein zal zijn. Vergroting van de haven en het haventerrein is niet te verwachten liggende op de status van beschermd natuurgebied.

Het vinden van een nieuwe authenticiteit is nodig om een aansprekende ontwikkeling te realiseren. Bedrijvigheid die een grote aantrekkingskracht heeft op het publiek zou de voorkeur moeten hebben omdat dit kansen geeft voor middenstand en horeca.

### Vissershaven

De beeldbepalende en maritiem historische houten steigers maken de vissershaven zeer karakteristiek. Door hiervan gebruik te maken wordt een bijzondere aantrekkelijke indeling mogelijk. In een bijgesloten tekening zijn de mogelijkheden aangegeven. In het nieuw in te richten deel van de haven is plaats voor 40-60 zeil- en/of motorjachten. Eventueel kan er ook een aantal schepen uit de bruine vloot een plaats krijgen.

De navolgende activiteiten zouden een plaats kunnen vinden:

- ✚ **Visserijschepen.** Door de visserijschepen langs de loswal af te meren komt er ruimte vrij voor andere activiteiten. Deze kade heeft een depot voor oud vistuig en andere benodigdheden voor de visserij. Dit depot geeft een gezellige aanblik en maakt de haven tot een echte haven waarin gewerkt wordt. In de toekomst zouden we misschien een of twee originele en bedrijfsklare viskotters kunnen verwerven om als museumschip te dienen. Het zou zeer aansluiten op hetgeen hier onder besproken wordt in het kader van de nieuwe bedrijfsactiviteiten op het havenplateau. De nieuwe mogelijkheden die er ontstaan door een museumschip zijn rondleidingen, informatie over de visvangst en vangsttechnieken, het visserijbedrijf en niet te vergeten de vis zelf.
- ✚ **Dagvisserij.** Dagelijkse aanvoer van verse vis en het dagelijks mijnen van de gevangen vis zou een levendig beeld opleveren. Mogelijk kan de recreant ook aan het mijnen deelnemen.
- ✚ **Passantenhaven.** Bij grote zeilevenementen en in het hoogseizoen kan dit een welkome faciliteit in de haven zijn. Bij grote zeilwedstrijden waardeert de bemanning van jachten het om bij elkaar te kunnen liggen. Het vergroot de saamhorigheid en contacten tussen de teams. In de zomer kiezen sommige schippers ervoor om gezellig naast elkaar gestapeld te liggen. Een keuze tussen het liggen in een box en gestapeld langs een kade maken een passantenhaven aantrekkelijker.
- ✚ **Verhuurbedrijf** van kajuitzeiljachten en visboten in combinatie met een zeezeilschool. Het is de kunst om verschillende groepen publiek naar de haven toe te krijgen. Een verhuurbedrijf van zeiljachten heeft 15 tot 25 schepen. Per schip elke week een bemanning van 5 personen betekent in het seizoen 1500 – 2000 nieuwe bezoekers in Colijnsplaat. Ook deze activiteit zal aansluiten met wat later wordt besproken.
- ✚ **Jachtmakelaar** met schepen in het water. Zorgt weer voor een andere grote groep van bezoekers in de haven. De bundeling van veel nautische en watersportactiviteiten die bezoekers brengen, maakt het voor een jachtmakelaar interessant zich hier te vestigen.
- ✚ **Schepen van de bruine vloot.** Deze activiteit maakt de haven levendig en geeft de haven allure en aantrekkingskracht die aantrekkelijk zijn voor toeristen en recreanten. Doordat de schepen 20-30 gasten mee kunnen nemen voor korte tochten en er veelal een faciliteit aan boord is om te overnachten, komen er veel nieuwe bezoekers naar het dorp die naar verwachting ook het dorp bezoeken en klandizie opleveren voor middenstand en horeca. Deze logiesgelegenheid kan door de recreant / toerist ook als onderkomen worden gebruikt. Op deze schepen worden ook wel

bruiloften, bedrijfsuitjes en andere festiviteiten gehouden. Bekend is dat een aantal schepen uit de bruine vloot interesse heeft naar Colijnsplaat te komen.

- ✚ **Zeilschool** met Ynlings, catamarans en J22's. Duiklessen. Catamarans kunnen aanlanden op het nieuwe strandje achter de vissershaven. Deze activiteit bedient de jongere bezoekers en de recreant. De Oosterschelde is een beschut en groot getijdenwater waar interessante mogelijkheden zijn voor het trainen van zeilers en hun bemanning. In veel jachthavens waar het wedstrijdzeilen op een hoog niveau staat worden deze clinics en trainingdagen (soms op nationaal, internationaal en Olympisch niveau) georganiseerd. Het levert veel activiteiten op en brengt publiek op de been. Rond deze clinics ontstaan ook andere activiteiten: bedrijfsdagen, lezingen en zeilwedstrijden. Colijnsplaat zou hiervoor ook een uitstekende uitvalsbasis zijn. Het brengt niet alleen veel jonge mensen naar het dorp, maar ook ouders en begeleiders. Voor deze groep bieden de andere toekomstige activiteiten een interessante dag.

Voorbeelden van activiteiten die elders aangeboden worden zijn legio. Het karakter van deze clinics en de recreatieve mogelijkheden zijn buitengewoon.

De later genoemde jeugdherberg kan hierin een belangrijke functie vervullen.

### **Havenplateau – concept vormgeving**

Een levendige bebouwing deels bestaande uit gemetselde deels gepotdekselde houten loodsjes met een pannendak. De daken over elkaar heen tuimelend met een verscheidenheid aan goot- en kaphoogte, richting van de nok en kapvorm verlevendigen het beeld. Deze gezellige authentieke en gevarieerde bouwvorm heeft een grote aantrekkingskracht op het publiek. Het past binnen de kleine schaal van het havenplateau en zoekt aansluiting bij de historische bouw in het dorp.

De thans gevestigde bedrijven houden wij buiten deze beschouwing. Beschrijving hiervan heeft door de gemeente plaatsgevonden.

### Nieuwe bedrijfsactiviteiten geven de nodige impuls

- ✚ **Bezoekerscentrum Nationaal Park Oosterschelde / VVV** met een restaurant op de eerste verdieping dat uitzicht biedt op over de gehele Oosterschelde kan gedacht worden op het meest oostelijke deel van het havenplateau. Het is het grootste natuurgebied van Nederland met een zeer interessant habitat. Het Nationale Park Oosterschelde heeft reeds aangegeven interesse te hebben voor een bezoekerscentrum in Colijnsplaat. Een dorp als Colijnsplaat zoekt naar een nieuwe impuls en heeft deze hard nodig om de leefbaarheid en de voorzieningen in het dorp overeind te houden. De middenstand en horeca kunnen nu ternauwernood overleven. Wat is er meer voor de hand liggend dan in de haven van Colijnsplaat een publiektrekkend bezoekerscentrum van allure te vestigen. Het zet Colijnsplaat nationaal op de kaart en maakt het aantrekkelijk voor recreanten, vakantiegangers, zeilers, natuurliefhebbers en iedereen die een dagje uit wil.

✚ **Een Rondje Oosterschelde.** Door aansluiting te zoeken bij het Nationaal Park ontstaat de mogelijkheid om te profiteren van alle reclame die voor het NPO gemaakt wordt en bekendheid die het NPO geniet. Door het publiek een rondje Oosterschelde aan te bieden, gaan zij van Neeltje Jans naar de Oesterput, dan naar het bezoekerscentrum Colijnsplaat en het museum en zo verder. Het publiek wordt geïnteresseerd voor een bezoek. Colijnsplaat gaat gratis deel uitmaken van de reclamemachine van het NPO en Colijnsplaat wordt zichtbaar voor een groot publiek.

✚ **Dijk, polder en volksmuseum Colins Plaet .** De oprichting van een museum, bij voorkeur gevestigd in het dorp aan de Voorstraat, zal een belangrijke impuls zijn voor het dorp. Gedurende 2000 jaar leverden de eilanders een gevecht met de zee, dijkten polders in, ontgonnen deze en verbouwden vervolgens landbouwproducten. Waarom hier? Wie waren de mensen die zich hier vestigden om dit grote werk te volbrengen. Welke technieken werden gebruikt om land te winnen en dijken te



leggen. Welke ontwikkelingen hebben de indijkingstechnieken doorgemaakt. Colijnsplaat speelde een belangrijke rol en hier woonden de indijkers, de werklieden en de regenten. Wie waren de opdrachtgevers, de financiers en de ontwerpers? Rond dit specifieke onderwerp is in Nederland geen museum. Colijnsplaat zou hiervoor een voor de hand liggende plaats hiervoor zijn, Colijnsplaat is ontstaan door de indijkers die zich hier vestigden. Maria van Nassau, Vrouwe van Noord-Beveland en later Maurits van Nassau, Prins van Oranje en Heer van Noord-Beveland speelden een belangrijke rol bij de ontwikkeling van het eiland.

✚ Een origineel Nehalennia votiefsteen kan in het museum een plaats krijgen zodat het museum ook in dit opzicht de allure krijgt die het verdient. Het is belangrijk aan te sluiten op de Zeeuwse Canon. Dit geeft promotioneel extra steun aan bezoekerscentrum en museum.

✚ **Zeeaquarium.** Het zeeaquarium sluit aan bij het bezoekerscentrum en is een van de voor recreanten en vakantiegangers een verrassend informatiepunt met educatieve elementen.

✚ **Jeugdherberg.** Hierin kunnen jongeren worden gehuisvest die zeilclubs volgen of natuurvorsers, fietsers. Duiklessen.

✚ **Winkeltje voor de verkoop van een variëteit aan mosselen.** Particulier en horeca kan daar de producten kopen. Het vergroot de diversiteit aan producten en is aantrekkelijk voor het publiek.

✚ **Zeilmaker.** Een in een haven met veel zeilschepen voor de hand liggende bedrijfsactiviteit

✚ **Tagrijn.** Een werkplaats, met tuigerij, restauratie- en onderhoudswerkzaamheden.

✚ **Mastenbouwer.** Het maritiem karakter van de haven wordt door de vestiging van deze bedrijfstak versterkt. De zeilmaker, tagrijn en mastenbouwer sluiten aan op de bedrijvigheid die thans reeds in de haven plaatsvindt. Deze wordt hierdoor versterkt.

## Verbinding jachthaven met de vissershaven

Door de houten steigers in het westelijk deel van de haven en het oostelijk deel van de haven door een promenade met elkaar te verbinden, ontstaat een havenfront dat het voor recreanten en toeristen aantrekkelijk maakt om een wandelingetje langs de haven te maken. Het verbindt op natuurlijke wijze de activiteiten in de jachthaven met de activiteiten in de visserijhaven. Nu loopt langs de Visserijweg aan de zijde van het water een 1,20 meter brede stoep. Het is nu niet mogelijk elkaar te passeren en voetgangers worden gedwongen uit te wijken naar de rijweg. Deze zou verbreed moeten worden tot een promenade van 2,40 tot 2,70 meter. Voetgangers kunnen dan naast elkaar lopen en elkaar tegemoet komend gemakkelijk passeren.

Langs de promenade een drietal houten steigertjes met ieder een bankje en een informatiepaneel geven een echt aanzicht van havenfront. Elk informatiepaneel heeft zijn eigen thema: zeeleven, vogels, vissen, flora en fauna, het onderwaterhabitat, oude vissersschepen en zicht op de haven van vroeger zijn als voorbeeld denkbaar. De steigertjes zijn een rustpunt waar misschien ook een houten tafel met banken moet staan. In een tekening worden de mogelijkheden aangegeven.

Het is belangrijk dat de voetganger zich op de promenade veilig kan voelen. Het is hierdoor noodzakelijk dat het onmogelijk wordt om hier te parkeren door of een verhoogde stoep of een opstaande stoepband te combineren met paaltjes die om de twee meter geplaatst zijn.

Nieuwe aangepaste verlichting van de openbare weg geplaatst aan de zijde van de promenade zal de promenade accentueren.

## Oude Haven



De oude landbouwhaven biedt nu een levenloos aanzicht. De noordkant van de oude haven zou weer voorzien kunnen worden van een houten remmingwerk dat het groentje een afscheiding geeft van de weg. Het oude remmingwerk dat bij de oorspronkelijke haveningang stond zal bij voorrang moeten worden gerestaureerd.

Langs het oostelijke deel van de loswal zou een gedeelte van de haven weer onder water kunnen worden gezet. Dit water bepaalt ook de looproute naar het dorp.

In de landbouwhaven zou in de toekomst mogelijk een oud vissersschip (afgemeerd langs de loswal) kunnen worden ingegraven.

Gedacht zou verder kunnen worden om iets van de oude haveninrichting terug te brengen. Bijvoorbeeld de havenlichten, het weeghuisje, een laadboom en soortgelijke zaken. De gehele bestrating van de kade en het kadeterrein die uitgevoerd is in kinderkoppen en gebakken steen is

gelukkig nog nagenoeg in de originele staat aanwezig. Het is belangrijk deze te behouden in de kenmerkende vorm zoals die nu is. Het afwisselende patroon is bijzonder en geeft de historische sfeer van de oude landbouwhaven onmiskenbaar weer. Deze bestrating dient, ook aan de zijde van de aardappelloods, behouden te worden. In het bestemmingsplan dient dit te worden voorzien.

Een activiteit die Colijnsplaat zou kunnen verlevendigen, is het organiseren van meer muziekfestivals. Op de oude haven zouden hiervoor meer permanente voorzieningen aangebracht kunnen worden. Te denken valt aan het terugbrengen van de oude muzikentent. Er zou kunnen worden gedacht aan een luisterplaats in de vorm van een aantal treden, lijkende op een amfitheater.



Het is belangrijk dat de achterzijde van het restaurant de Schelde een positievere uitstraling krijgt. Door het terras niet op het groentje maar tegen de gevel te plaatsen, hebben bezoekers meer beschutting. Er zal een voorziening moeten komen waardoor de vuilcontainers uit het zicht raken. De achterzijde van het restaurant zou ook meer aanzien kunnen krijgen door het aanbrengen van een balustrade op de verdieping die de daar geplaatste installaties camoufleert.

De bouw van woningen op de plaats van de aardappelloods zou het beeld versterken en ook de wandeling van de jachthaven naar het dorp aantrekkelijker maken.

### Verbinding vissershaven met de oude haven en het dorp

Door het verduidelijken, accentueren en aankleden van de looproute van de vissershaven naar het dorp over het terrein van de oude landbouwhaven wordt het dorp meer een geheel met het



havenfront. Toeristen, recreanten en watersporters kunnen hierdoor gemakkelijker de weg vinden van de oostelijke haven naar het dorp. Door deze route te verleggen en aantrekkelijker te maken door een gedeelte van de drooggelegde haven weer een natte haven te maken en te voorzien van een paar markante punten, zal voor het gevoel de te lopen afstand korter worden. Deze vijver zorgt voor een natuurlijke route naar het dorp en dwingt de wandelaar in die richting.

Ter illustratie van de gedachten is als bijlage

een suggestie getekend waarin de mogelijke route, de natte haven (vijver) en de aankleding aangegeven is.

Het trottoir dat nodig is om deze looproute tot stand te brengen, zou kunnen worden verhoogd tot een niveau waardoor op- en afstappen niet meer nodig is. Langs het trottoir zou een plaats met een bankje en een informatiepaneel kunnen komen. Hierop kan zichtbaar gemaakt worden hoe het eens was. Daar waar eens de haveningang was, zou een groene wal kunnen komen zodat het trottoir aan de oostkant enigszins beschut is. Langs dit trottoir zou op een aantal plaatsen straatverlichting moeten worden aangebracht ter versterking van de looproute.

## **Economie**

Bij de ontwikkeling zou men zich moeten laten leiden door de vanzelfsprekendheid dat zwakke bedrijfstakken niet door subsidiëring in stand gehouden moeten worden behoudens wanneer zij een aantoonbare meerwaarde voor de omgeving als geheel bieden. Zwakke bedrijven dienen op natuurlijke wijze door nieuwe bedrijven met nieuwe kansen vervangen te worden. Er moet ook voorkomen worden dat de doorstroming van oude niet-rendabele naar nieuwe bedrijven die nieuwe uitdagingen zoeken, wordt vertraagd. Onrendabele bedrijven blijven in een ontwikkelingsgebied omdat ze verwachten baat te hebben bij mogelijke saneringsvoordelen en verhuispremies.

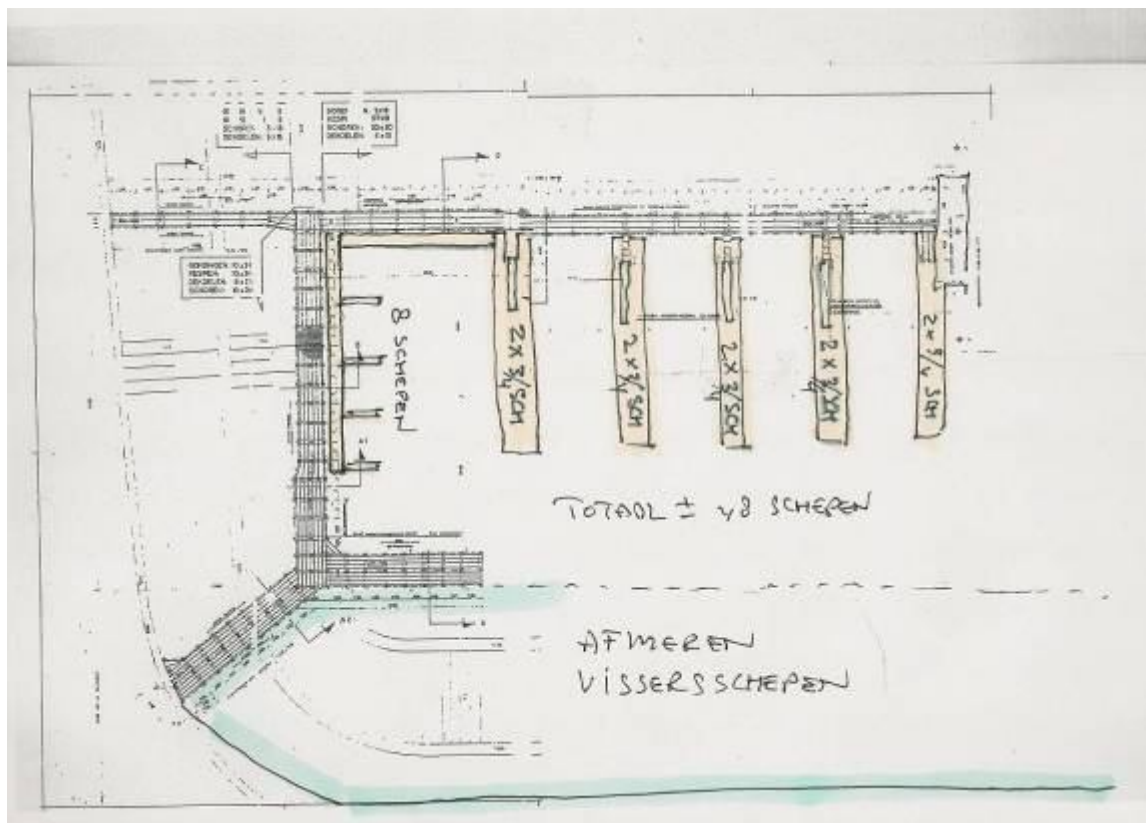
Een groot aantal van de op het havenplateau gevestigde bedrijven zal daar willen blijven. Bij het renovatie van de panden kunnen bedrijven door tijdelijke huisvesting elders in grote moeilijkheden geraken. Het vraagt een enorme inspanning en de kosten hiervan zijn hoog. Het is belangrijk hiervoor een vangnet te maken.

De exploitatie van een nieuw te bouwen hotel op het haventerrein vraagt een minimale schaal die niet passend is. Te denken is dat 30-40 kamers de ondergrens is waarbij de exploitatie mogelijk is. De vraag is dan nog of het seizoen op Noord-Beveland lang genoeg is om een voldoende bezettingsgraad te garanderen. Colijnsplaat heeft niet genoeg te bieden om op het punt van de bezettingsgraad hoge verwachtingen te rechtvaardigen. Het vinden van parkeerplaatsen in de directe omgeving is een groot probleem. Ook het bouwvolume zal aanzienlijk zijn. Vraag is of dit bouwvolume wenselijk is.

Het is wenselijk een analyse van sterke en zwakke punten te maken. Ook is het wenselijk combinaties van bestaande en alternatieve plannen door te rekenen zodat inzichtelijk wordt welke combinatie van (nieuwe) bedrijvigheid de meest positieve(economische) resultaten geeft voor het dorp Colijnsplaat en de Gemeente Noord-Beveland.

We moeten onze ogen niet sluiten voor een veranderende markt. Door nieuwe bedrijven op elkaar af te stemmen en activiteiten te bundelen ontstaat een aanzuigende werking. Het NPO, een herinrichting van het havengebied en het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid bieden kansen die Colijnsplaat moet verzilveren.

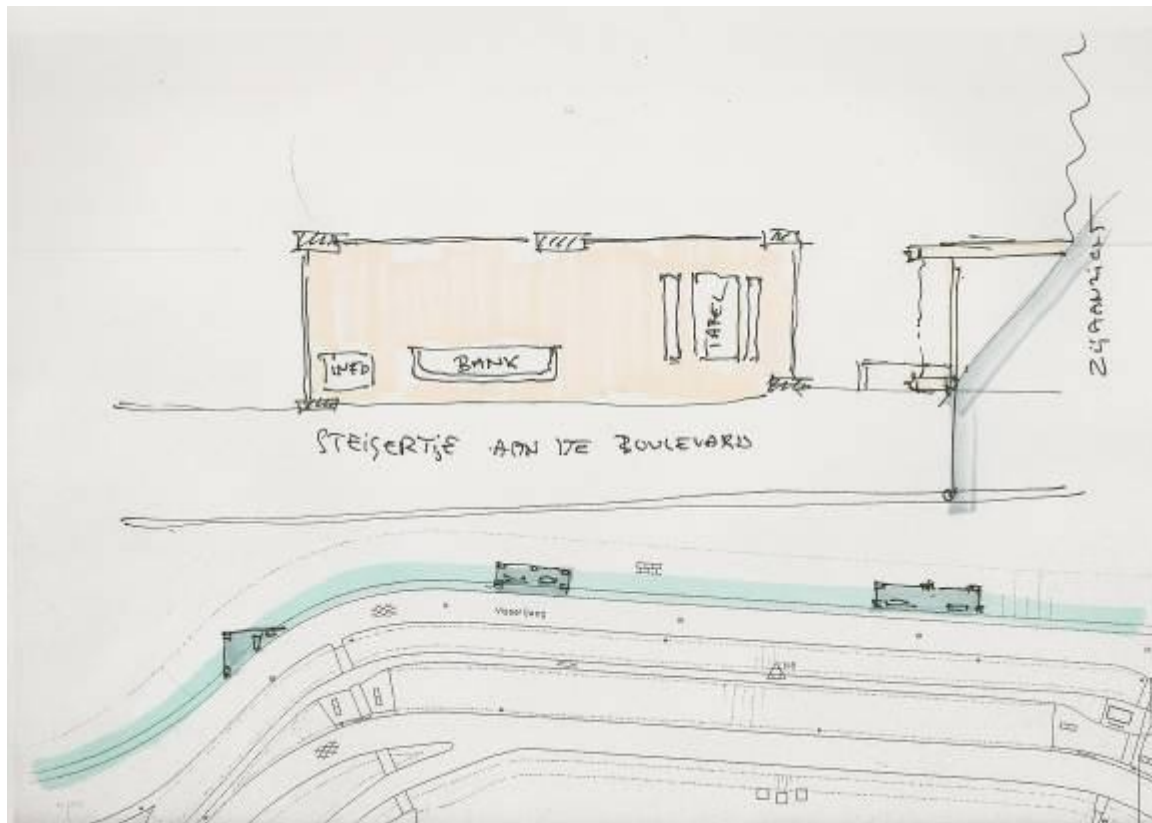
Suggestie gebruik vissershaven



Suggestie kapvormen havenplateau



Suggestie gebruik boulevard / promenade



Suggestie gebruik oude landbouwhaven

