

# "HET HOOGSTE GOED"

*NOORDPOLDERZIJL:*

van **KLEI** n **OORD**  
naar een **KLEIN OORD**  
als **KLEINOO** r **D** in de **KLEI** in het **NOORD** en

een recreatieve voorziening met HART & (t) ZIEL



Groningen, K.Brouwer, januari 1996

## VOORAF

Eind 1995 kwam de gemeente Eemsmond in het nieuws met plannen voor verbeteringen aan de havenkade van Noordpolderzijl, beplanting en zo mogelijk een kleine camping. Schrijver dezes heeft destijds, voor eigen rekening, enige ideeën op papier gezet voor exploitatie van bestaande en te creëren voorzieningen. Het stuk is begin januari 1996 ter hand gesteld van de gemeente Eemsmond.

Ondertussen is duidelijk geworden dat niet kan worden voldaan aan de belangstelling van een ondernemer van buiten de gemeente voor exploitatie van de voorzieningen in Noordpolderzijl. Het stuk wordt aan de openbaarheid prijsgegeven, zodat de huidige exploitant en anderen er hun voordeel mee kunnen doen.

Het onderhavige stuk sloot aan op de plannen binnen de gemeente Eemsmond. Het vormde de (vooralsnog schetsmatige) presentatie van de ontwikkelde ideeën met betrekking tot recreatieve en verblijfsvoorzieningen in Noordpolderzijl, onder het motto, casu quo de naam

### "HET HOOGSTE GOED"

*NOORDPOLDERZIIL,  
van **KLEI** in **OORD**  
naar een **KLEIN OORD**  
als **KLEINOO**rD in de **KLEI** van het **NOORD**en  
een voorziening met HART & ('t) ZIEL*



## **KENMERKEND**

Gezien de situering, het karakter en de geografische omvang van Noordpolderzijl kan en mag alleen sprake zijn van kleinschalige recreatieve en toeristische voorzieningen. Deze voorzieningen en activiteiten moeten van een hoge kwaliteit zijn en geschikt voor vele leeftijdsgroepen. Het aanbod dient divers te zijn om een rendabele exploitatie te realiseren. Dit vergt diversificatie van de afzetmarkt c.q. de benadering van een groot aantal kleine toeristische, recreatieve en andere deelmarkten of doelgroepen.

Centraal in het aanbod staat niet de verblijfsrecreatie in "Het Hoogste Goed" als zodanig; overnachtingsmogelijkheden betekenen echter wel een noodzakelijke voorziening voor deelnemers aan -al dan niet georganiseerde- activiteiten en overige bezoekers.

De promotieactiviteiten dienen te zijn gericht op kleine groepen recreanten en overige bezoekers. Hoofdthema daarbij is een aanbod van stilte, rust, wijidheid en ruimte: de polder vormt het dunstbevolkte deel van Groningen: minder dan 30 inwoners per vierkante kilometer. Een ander hoofdthema in de promotie (alsmede in de voorzieningen & activiteiten als zodanig) dient natuur en milieu te zijn en dan meer in het bijzonder de Wadden(-zee), alsmede het cultuurlandschap van het Hogeland/de polders.

Het productenpakket moet zo zijn samengesteld dat er door het gehele jaar heen activiteiten plaatsvinden, resulterend in een gelijkmatige spreiding van de eventuele belasting van wad en landschap.

## **COMBINATIE VAN FUNCTIES**

De aantrekkingskracht van "Het Hoogste Goed", alsmede een rendabele exploitatie ervan, is sterk afhankelijk van de combinatie van voorzieningen c.q. functies. Deze zullen elkaar versterken. Een deel daarvan bestaat reeds, een ander deel moet worden geschapen, eventueel geheel of gedeeltelijk voor rekening van de exploitant.

Economisch gezonde exploitatie is uitsluitend realiseerbaar als de bedrijfsvoering van de verschillende voorzieningen in één hand wordt gelegd.

Bij de combinatie van functies in Noordpolderzijl kan onder meer worden gedacht aan: café, restaurant; zalen'centrum'; conferentie'oord', trainings- en scholings'centrum'; verblijfsaccommodatie, camping; zeehaven (garnalenvissers, recreatievaart, 'centrum' voor zeekanoën, zeesurfen en -vissen); wadloop'centrum'; 'centrum' voor wad-/natuurliefebbers; kanohaven Groninger maren; uitvalsbasis voor tochten en excursies te land en ter zee; dagrecreatie; natuur- & milieu-educatie.

Ruimtelijk dient er eenheid te worden gebracht in de voorzieningen, gebouwen en de landschappelijke elementen, op een dusdanig manier dat het karakter van Noordpolderzijl in stand blijft en misschien zelfs benadrukt en versterkt.

**Nota bene:** de woorden 'oord' en 'centrum' staan tussen aanhalingstekens, omdat het zeer ten onrechte de indruk wekt van grootschaligheid. Dezelfde opmerking mag gelden voor de beschrijving van activiteiten hierna. Bij alle genoemde activiteiten gaat het per activiteit om kleine groepen deelnemers. Bovendien zullen, kunnen en mogen niet alle activiteiten tegelijkertijd worden uitgevoerd; zij volgen elkaar in de tijd gezien op. Daardoor wordt een redelijk permanente bezetting, gespreid in de tijd, gerealiseerd, belangrijk voor een gezonde exploitatie. Het totaal aantal bezoekers dat op enig moment van de voorzieningen gebruik maakt zal beperkt zijn, door de omvang van die voorzieningen afzonderlijk en tezamen.

## ACTIVITEITEN

Rendabele exploitatie is onder meer afhankelijk van diversificatie van deelmarkten of doelgroepen en een daarop aansluitend divers aanbod van activiteiten en mogelijkheden.

Een deel der bezoekers wordt getrokken door een **zeekano'centrum'**. Daaronder wordt verstaan een geheel van activiteiten en voorzieningen, zoals zeekanohaven voor zelfstandig gevaren dag- en meerdaagse tochten, georganiseerde zeekano-tochten, verhuur, (zomer-)opslag van zeekanoërs van kanoverenigingen in de regio, mogelijkheid tot proefvaren i.c. 'showroom', productie/verkoop van zeekano's op industrieterrein in Uithuizen, zeekano-cursussen zoals vaar-, peddel- en reddingstechnieken, navigeren en eskimoteren (eventueel in een overdekt zwembad elders). Het enige zeekano-centrum aan het wad is op Texel. Om zich daarvan te onderscheiden biedt "het Hoogste Goed" kleinschaligheid, rust, kleine cursus- en vaargroepen en een hoge kwaliteit van de voorzieningen en in de begeleiding.

De activiteiten op zee kunnen -indien dit voor de exploitatie gewenst of noodzakelijk is- worden uitgebreid met **brandingvaren** (speciale tak van zee-kanoën), **zee-surfen** (verhuur, proefvaren, showroom, productie en verkoop op industrieterrein), met **zee-sloepvaren** (thuishaven, oefensessies van wedstrijd- of tochtvaarders, met verblijf; deelname aan kustwedstrijden).

Daarnaast kan de zeehaven dienst doen als basis voor tochten op de wadden: a) **zeevissen** (tochten op de wadden en de Noordzee) met kleine groepen, en b) voor **zee- en wadexcursies** voor natuurliefhebbers (naar of rond de eilanden, naar nationaal park Schiermonnikoog, naar en rond Rottumeroog/Rottum-merplaat, naar Borkum). Beide zouden een aanvullende of alternatieve inkomstenbron voor de huidige vissers uit de haven kunnen betekenen. Lezingen, audio-visuele presentaties in 't Zielhoes en demonstratie-tochten met (inter)nationale vis-beroemdheden, de kleinschaligheid en het voorzieningen-niveau kunnen van Noordpolderzijl het neusje van de zalm maken voor sportvissers.

De zeehaven kan blijven functioneren als **haven voor garnalenvissers en voor de recreatievaart**. Denkbaar is uitbreiding van het excursie- en vaar-aanbod in de sfeer van de **'bruine vloot'**.

Noordpolderzijl kan zich desgewenst ontwikkelen tot een plek waar met kleine groepen aan **wadlopen** wordt gedaan, niet zozeer met sportieve oogmerken, maar met een opzet en uitvoering in de sfeer van de natuur-educatie en -beleving.

Naast het zee-kanoën zou Noordpolderzijl geschikt moeten worden gemaakt als **kanohaven** met een goede aansluiting op de **Groninger maren** (verhuur, training in vaartechnieken, proefvaren, showroom, productie/verkoop op industrieterrein).

"Het Hoogste Goed" moet een aanbod ontwikkelen voor mensen die worden aangetrokken door **georganiseerde** of anderszins **uitgezette excursies**, al of niet onder deskundige begeleiding. Voorbeelden daarvan: kijk- en luistertoers langs Hogelandster orgels, langs werkplaatsen/ateliers en galerieën van kunstenaars in het Hogeland, langs tuinen (Verhildersum, boerderij-tuinen, Verborgten Rijk van Ming), langs Groninger borgen, excursies voor 'vogelaars' naar Lauwersmeer/Eemshaven/de Dollard, tochten naar zee-aquarium Delfzijl, naar zeehondencrêche.

Het polderlandschap, de zeedijk, de kwelders, het wad en de weersomstandigheden bieden uiteenlopende doelgroepen **diverse mogelijkheden tot vrijetijds-besteding**: vogels observeren, fotograferen, schilderen, sterrenkijken, vliegeren.

Het Zielhoes (en op termijn zo mogelijk het annexe huis) zet als belangrijk onderdeel van "het Hoogste Goed" zijn functie van **café-restaurant** voor dagrecreanten voort. De café- c.q. culturele functie kan worden uitgebouwd door het organiseren van zondagmorgen/-middag concerten (via conservatorium, NNO en Bragi etc.) en regionale (pop)bands (maar dan wel 'unplugged') op vrijdagavond onder de naam "Uit de Klei Getrokken" (bijv. via 'Pop is Prima')

Het kan daarnaast meer gaan dienen als **zalenaccommodatie voor bijeenkomsten** "op de klei" (variant van 'op de hei'). Deze kunnen **zonder expert** zijn: werkconferenties, trainingen, vergaderingen en andere bijeenkomsten, kleinschalig, low budget, zelfvoorzienend, door non-profit instellingen, vrijwilligersorganisaties, uit het alternatieve circuit en door anderen. Ook goed realiseerbaar zijn **werkbijeenkomsten en trainingen met externe deskundigheid** en de verhuur van ruimte voor dergelijke bijeenkomsten door derden uitgevoerd. Bij de exploitatie van de accommodatie kan het zowel gaan om dag(deel)-bijeenkomsten, als meerdaagse sessies (verblijf op camping, in hutten, in 't Zielhoes en eventueel het annexe huis dat op termijn door de toekomstige exploitant zou kunnen worden verworven).

"Het Hoogste Goed" kan van zijn ligging en het karakter van de voorzieningen gebruik maken om bijvoorbeeld binnen de milieubeweging en organisaties van natuurliefhebbers verder uit te groeien tot een gewilde accommodatie. Voor particulieren, families, groepen vrienden, verenigingen, instellingen en bedrijven kan het Zielhoes ruimte bieden voor kleinschalige **feesten en partijen**. Eventueel kan de exploitant de bijzonderheid van ligging en karakter uitbouwen door complete feestarrangementen te bieden, inclusief decorum, live- of mechanische muziek en dergelijke.



't Zielhoes

### Noordpolderzijl

Gemeente Eemsmond

Noordpolderzijl ligt aan de in 1811 aangelegde dijk. In de haven liggen de laatste vissersschepen uit Usquert. Vanaf de dijk heeft men een prachtig uitzicht over de uitgestrekte kwelders.

### Bezienswaardigheden

't Zielhoes

Zijlweg 4. Gerestaureerd huis uit het begin van de 19e eeuw gelegen aan de haven en oude sluis uit 1810. Nu ingericht als café-restaurant.

De combinatie van 't Zielhoes, verblijfsaccommodatie/camping kan **oefenfaciliteiten** (oefenzaaltje plus verblijfsaccommodatie) betekenen voor acoustische ensembles (amateurs of professionals; klassiek, jazz of andere muzieksoorten). Potentiële klanten zijn benaderbaar via Groninger conservatorium, het Noord Nederlands Orkest, muziekscholen, stichtingen voor kunstzinnige vorming, persoonlijke relaties van de exploitant etcetera. De oefensessies zouden dan kunnen worden afgesloten met een concert binnen of buiten, in Noordpolderzijl of elders.

In het Zielhoes kunnen -onder meer in het kader van **natuur- & milieu-educatie- films** over de wadden, over vogels & dieren en eventueel speelfilms die een relatie hebben met natuur & landschap worden gedraaid. Daarnaast zijn **foto-, tekeningen-, schilderijen-tentoonstellingen** over wadden, polder en Hogeland denkbaar. Ook **voorlichtingsbijeenkomsten** rond dergelijke thema's passen hierin.

Met nadruk zij erop gewezen dat niet alle hier genoemde activiteiten en voorzieningen ook daadwerkelijk zullen worden uitgevoerd of gerealiseerd; wel is het noodzakelijk te beschikken over een breed potentiële aan mogelijkheden. Daaruit kan worden geput om tot een levensvatbare exploitatie te komen.

De diverse mogelijkheden moeten promotioneel worden uitgebaat om bezoekers tot een (kort of langer) verblijf aan te zetten in Noordpolderzijl en de regio. Dat laatste vergt ook samenwerking tussen recreatie-ondernemers. Op iets langere termijn kan gewerkt worden aan tours en promotie van fiets-, wandel-, vaartochten van camping naar camping aan het wad; in Nederland, en/of internationaal van Den Helder tot Esbjerg, onder het motto: "De Parels van het Wad"

## VOORZIENINGEN

't Zielhoes gaat dienen als café, als 'restaurant', voor zaalverhuur, als accommodatie voor georganiseerde activiteiten, waaronder werkconferenties en trainingen. Eventuele uitbreiding van ruimtelijke faciliteiten binnen de huidige muren van het pand zou moeten worden onderzocht. Voorstelbaar is dat daartoe enkele bouwkundige ingrepen nodig zijn, zonder daarbij het monumentale karakter van het pand ook maar op enigerlei wijze te schaden. Ook het annexe huis kan te zijner tijd wellicht worden omgebouwd tot verblijfs- en/of vergaderruimten.

De camping vergt tentplaatsen, verharde plaatsen voor campers en caravans. Het zou ruimte kunnen bieden voor enkele hutten (voor fietsers/wandelaars e.a.), met name als in 't Zielhoes of de woning geen verblijfsmogelijkheid kan worden geschapen. Er zouden speelmogelijkheden voor kinderen moeten komen in het aan te leggen bos en eventueel een soort wadden-kinderboerderij (beesten'spul' onder de naam "Dijkstal").

Voor de camping zijn verder nodig: een gebouw met toiletten, douches, gelegenheid tot koken, afwassen, klerenwassen en -drogen, maar niet per sé op het campingterrein zelf. Bestaande gebouwen op het terrein zouden daartoe kunnen worden aangepast. Het Zielhoes kan dienen als 'zitkamer' en als receptie voor de camping. Tevens dient het als toeristisch-recreatief informatiepunt voor de gasten over de regio en de wadden. De omvang van de camping zou minimaal 10, maar maximaal 25 plaatsen (tenten, caravans en campers tezamen) moeten bedragen.

Onderdeel van de zee- en binnenwater-kanofaciliteiten is opslag van kano's, zowel in het seizoen, als in de winter en zowel voor de verhuurboten/boten van zeekanogroepen van kanoverenigingen, als voor de showroom-/proefvaartboten. Nodig zijn een kanosteiger in de haven aan zeezijde en een kanosteiger in de haven aan de zielzijde. De kanoverbinding met Warffum, en van daaruit met de Groninger Maren, moet zo worden verbeterd, dat zowel minder ervaren als ervaren kanoërs de weg naar en van Het Hoogste Goed kunnen nemen.

Er dient parkeergelegenheid te worden geschapen voor bezoekers van 't Zielhoes, voor de camping en voor de dagrecreanten en andere bezoekers. Overwogen moet worden of de toegangsweg nog voldoet aan het gebruik dat er van wordt gemaakt (breedte, bewegwijzering en dergelijke).

## **MEDEWERKERS en TOELEVERANCIERS**

Bij het totstandbrengen en aanpassen van de diverse voorzieningen moet het scheppen van lokale en regionale werkgelegenheid een belangrijke leidraad zijn. Het kan geheel of gedeeltelijk worden uitgevoerd als (jeugd-)werkgelegenheidsproject. Daarmee kan "Het Hoogste Goed" ook een, bescheiden, bijdrage leveren aan realisering van economische en sociale doelstellingen van de lokale en eventueel provinciale overheden. De aanleg van het geplande bos, van de camping en haar voorzieningen, de bouw en aanpassing van accommodaties, grondwerk en bestrating en dergelijke zou door lokale/regionale ondernemers (aannemers, grondwerkers, timmerbedrijven, hoveniers etcetera) moeten worden uitgevoerd, waarbij zij deels werklozen inschakelen en tegelijkertijd een scholingstraject in de praktijk is uitgezet. De medewerkers kunnen voortkomen uit bestanden van en geselecteerd door het arbeidsbureau, maar ook behoren tot de doelgroepen van regionale/lokale stichtingen werkgelegenheidsprojecten, zoals Werk op Maat in Uithuizen.

Niet alleen in de fase van de totstandkoming zou werkgelegenheid een belangrijk item moeten zijn. Ook in de exploitatie moeten lokale en regionale werkgelegenheidsdoelstellingen een rol spelen. Horeca- en verblijfsvoorzieningen, camping en kanoverhuur, uitvoering van een deel der activiteiten vergen personele inzet, die de capaciteit van een exploitant te boven gaan.

Onderdeel van het streven naar versterking van de economische structuur van regio en gemeente is dat nadrukkelijk wordt gekozen -zowel bij de totstandkoming als bij de exploitatie- voor toeleveranciers uit de gemeente/regio. Het scheppen van allerlei samenwerkingsverbanden met lokale en regionale ondernemers draagt aan die versterking bij. Te denken valt op termijn ook aan samenwerkingsverbanden over de grenzen van gemeente en provincie heen, bijvoorbeeld met andere recreatie-ondernemers langs de waddenkust. Een deel van de voorzieningen en diensten zal van buiten "Het Hoogste Goed" moeten komen, zoals: vervoer van en naar trein/busstation, vervoer en begeleiding van georganiseerde tours, levensmiddelen, kranten en tijdschriften voor campinggasten (SRV/lokale supermarkt), schoonmaak en onderhoud der voorzieningen, beheer en bewaking bij afwezigheid, maaltijdvoorziening voor gebruikers van de verblijfsaccommodatie, bijvoorbeeld door catering op afroep bij een lokaal restaurateur. Bij ieder bedrijf is sprake van 'spin-off-effecten', zo ook bij toekomstige voorzieningen in Noordpolderzijk.

## OVERIGE ASPECTEN

Zowel bij het totstandbrengen als in de exploitatie moet "Het Hoogste Goed" een bijdrage leveren aan a) werkgelegenheidssituatie in de regio, b) beperking van ongecontroleerde belasting van polder, kwelder en wad en c) milieubewust recreëren. Door concentratie van recreatieve en andere voorzieningen en schaalbeperking wordt een bijdrage geleverd aan beheersing en beperking van de belasting door on-gecontroleerd toerisme en andere activiteiten. Teneinde het totaal aantal bezoekers aan Noordpolderzijl op enig moment enigszins te beheersen, kunnen regels gesteld worden aan aantallen verhuurkano's, aan de omvang van de verblijfsaccommodatie en aan het aantal campingplaatsen. Ook de beschikbare parkeer-gelegenheid kan in die beheersing een rol spelen.

De recreatieve en de overige voorzieningen zullen mede gericht zijn op instandhouding van polder- en kwelder- c.q. waddenlandschap. Een deel van de opbrengsten zou kunnen worden bestemd voor natuur- en landschapsbeheer via een toeslag op horeca- en andere prijzen. Een deel van de inkomsten van het bedrijf gaat dan als sponsoring naar organisaties als het Groninger Landschap, de Waddenvereniging, de Milieufederatie etcetera. Ook kan worden gedacht aan gratis faciliteiten of gereduceerde prijzen voor organisaties die zich de bescherming van het landschap en omgeving ten doel stellen.

Naast coöperatie met lokale en regionale ondernemers zou "Het Hoogste Goed" voor bepaalde activiteiten en functies samenwerkingsverbanden aan moeten gaan met organisaties voor milieu en landschap (bijvoorbeeld met betrekking tot activiteiten rond milieu-educatie). Uit promotionele overwegingen dienen dwarsverbanden te worden gelegd met andere recreatie-voorzieningen in gemeente, regio en daarbuiten.

Gezien aard, ligging en de doelgroepen van "Het Hoogste Goed" dienen er milieu- en landschapsbewuste voorzieningen te worden geschapen en in stand gehouden, zowel qua schaal als qua materiaal en wijze van exploitatie.