



bosch stabbers

LAMPZINSPOLDER

ONTWIKKELING RECREATIEWONINGEN

landschappelijk inpassingsplan

COLOFON

OPGESTELD DOOR

Bosch Slabbers Landschapsarchitecten;
Jan van Minnebruggen, Hans Eshuis

OPDRACHTGEVER

City Developers, Johan Neerhoff

DATUM

juni 2018



LAMPZINSPOLDER

ONTWIKKELING RECREATIEWONINGEN

landschappelijk inpassingsplan

bosch slabbers



LUCHTFOTO 2016

POLDER LAMPZIN

De Lampzinspolder bevindt zich juist ten noorden van het dorp Nieuwvliet, de polder maakt deel uit van een reeks ringvormige inpolderingen die rond de oude eilandkern van Cadzand tot stand zijn gekomen. De polder dateert uit 1530. De ring van polders heeft in noordelijke richting een functieverandering ondergaan. Het landbouwkundig gebruik heeft plaatsgemaakt voor verblijfsrecreatie. Aanvankelijk bestond deze verblijfsrecreatie voornamelijk uit campings. Thans worden deze omgezet in zomerwoningterreinen. Deze concentratie aan verblijfsrecreatie wordt in de provinciale kustvisie 2017 aangemerkt, om binnen kaders, verder recreatief ontwikkeld te worden.

Naast de Lampzinspolder maken ook de noordelijker gelegen Nieuwenhovepolder, de Baanstpolder en de Adornispolder deel uit van dit zoekgebied.

De polder is ongeveer 10 ha. groot en is vrijwel geheel omgeven door andere recreatieterreinen. De Dijken rond de polder verschillen in hoogte. De westelijke Lampzinsdijk ligt slechts een meter hoger dan het maaiveld van de polder, dat ca. 1.70 + NAP bedraagt. De oostelijke Sint Bavodijk heeft wel een dijklichaam en ligt op ongeveer 5.00+ NAP.

Het zuidelijke polderdeel is omringd door een singelbeplanting van circa 10 meter breed. Op het Noordelijke deel is vrij uitzicht vanaf de omliggende wegen mogelijk.



ligging op kaart kustvisie



PROGRAMMA

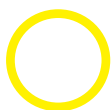
De opdrachtgever wil de polder recreatief ontwikkelen, waarbij het creëren van een aantrekkelijk recreatielandschap en het zoeken van aansluiting bij de omliggende recreatieondernemingen centraal staan.

Beoogd wordt een menging van recreatiewoningen met diverse capaciteit, variërend van 4 persoons tot een aantal familiehuizen tot maximaal 20 personen. Op het terrein is een reservering gemaakt voor een bescheiden centrumgebouw.

Aan Bosch Slabbers is gevraagd om een ruimtelijk plan te maken, waarbij de landschappelijke kwaliteiten van de plek worden benut en een aantrekkelijk verblijfslandschap ontstaat.

De entree van het park is gedacht aan de noordwestzijde, waarbij een integrale oplossing van zowel de openbare ruimte, de toegangen tot Camping Zonneweelde als het eigenpark worden betrokken. Deze entree is bedoeld voor voetgangers en fietsers. Naast de hoofdentree is er een autoontsluiting voorzien aan de Lampzinsdijk, tegenover de aansluiting met de Ardonisdijk. Toit slot is er een interne voetgangers verbinding voorzien naar Restaurant de Vijf Weeghen. Daarnaast wordt gezocht naar een koppeling met de Sint Bavodijk voor langzaam verkeer.

De aanwezige singelbeplanting dient zo mogelijk gehandhaafd te worden.



integrale oplossing kruispunt, en entreegebied recreatieparken



parkentree voetgangers en fietsers



parkentree autoverkeer



zoekgebied langzaam verkeerverbinding



voetgangersverbinding intern



waardevolle singelbeplanting



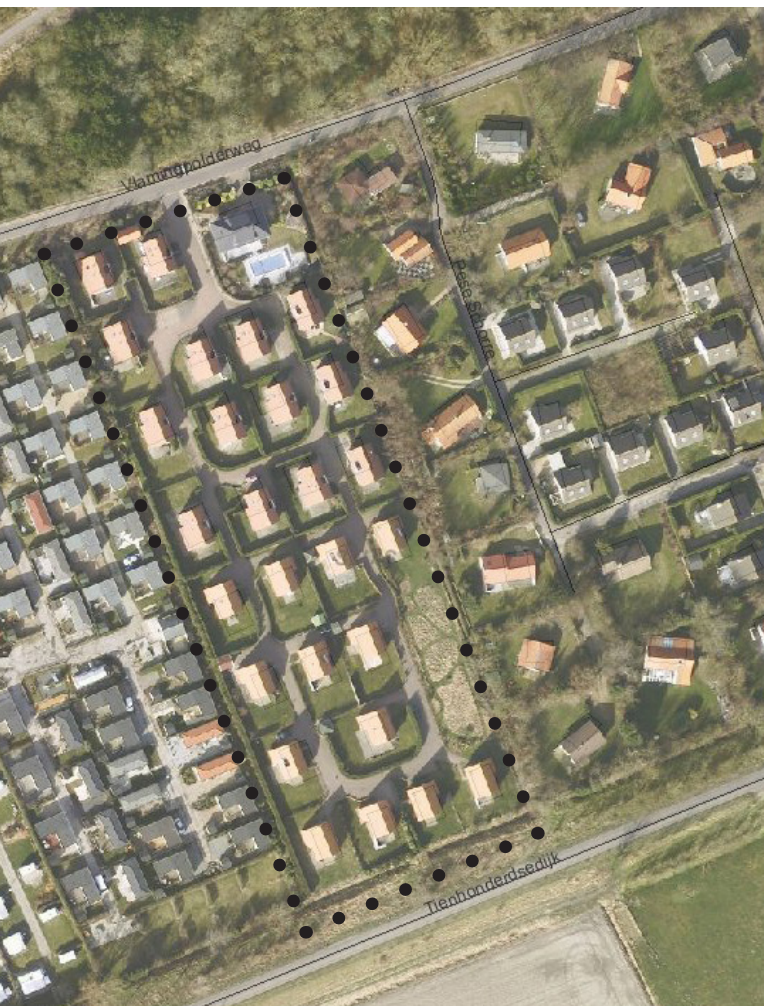
LANDAL STRAND RESORT, NIEUWVLIELT-BAD

Totaal oppervlakte uitsnede:	65.950 m ²
aantal woningen:	84
huis / ha:	12,7
12 x geschakeld per drie	

3

VERGELIJK DICHTHEDEN

Om grip te krijgen op het beoogde kwaliteitsniveau van het landschap en het aantal te realiseren woningen is een vergelijking gemaakt met een drietal parke in Zeeland. De ruimtelijkheid van de beide Landal parken is irichting-gevend voor het op te stellen ontwerp in de Lampzinspolder.



VLAMINGENPOLDERWEG, CADZAND-BAD

Totaal oppervlakte:	13.520 m²
aantal woningen:	28
aantal huizen / ha:	20,7



LANDAL STRAND RESORT,

OUDDORP

Totaal oppervlakte uitsnede:

98.687 m²

aantal woningen:

106

huis / ha:

10.9

twee maal geschakeld



ONTWERPSCHETS

0 20 50 100m

Basis voor het landschappelijk ontwerp is een kleinschalige polderlandschap, zoals dat bijvoorbeeld te vinden is in het dorp Terhofstede. (zie collage op de volgende bladzijde) De kleinschaligheid bestaat uit grazige percelen, rijkelijk voorzien van hagen en bomen. Centraal in de polder wordt een waterpartij gemaakt, in de vorm, schaal en maat als ware het een kreekarm. Door de waterpartij te koppelen aan de entree ontstaat tevens een contactpunt met de omgeving, waarbij zicht op het binnenste van het park mogelijk is. Langs de zuid en westzijde wordt een aaneengesloten beplanting aangebracht met streekeigen soorten (zeeuwse haag).

De bestaande singel wordt grotendeels opgenomen in de kavelbeplantingen. Het zuidelijke en westelijke parkdeel is hierdoor vrijwel geheel aan het zicht vanaf de weg onttrokken. Langs de noordelijke en oostelijke kant zijn openingen in de struikrand gemaakt. Hier wordt door de hoogte van de Sint Bavodijk (fietspad) een fysieke afstand tot de woningen gevormd. Langs de rand van het park wordt in de teen van de dijk een rij knotbomen geplant. Hierdoor ontstaat een fraaie overgang tussen dijk en het park.

Naast de waterpartij zijn er nog twee grasruimtes waar zich de woningen omheen groeperen. Hier kunnen speelplekken op worden ingericht.

De ontsluiting geschiedt middels twee gescheiden wegen, welke uitsluitend voor langzaam verkeer en hulpdiensten gekoppeld worden. Dit om over het hele park een gelijke verkeersdruk van autos te realiseren. De twee lussen kunnen eventueel als één richting verkeer worden uitgevoerd. Het wegontwerp wordt optisch zo smal en zo groen mogelijk gemaakt (zie uitwerking).

Het centrumgebouw vormt de blikvanger van de entree. Het centrumgebouw wordt gekoppeld aan een intiem straatje waar een aantal geschaalde woningen zijn gesitueerd. Het centrumgebouw en deze woningen zijn een architectonische familie van elkaar, evenals de buitenruimte er omheen.

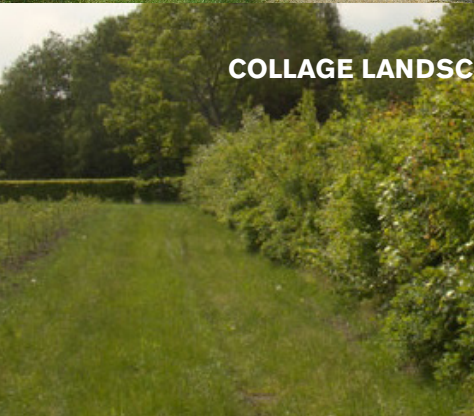
ONTWERPSCHETS LAMPZINSPOLDER

opp 98407 m², 124 eenheden, exclusief centrumvoorziening

dichtheid 12,3 per ha, incl. geschakeld,

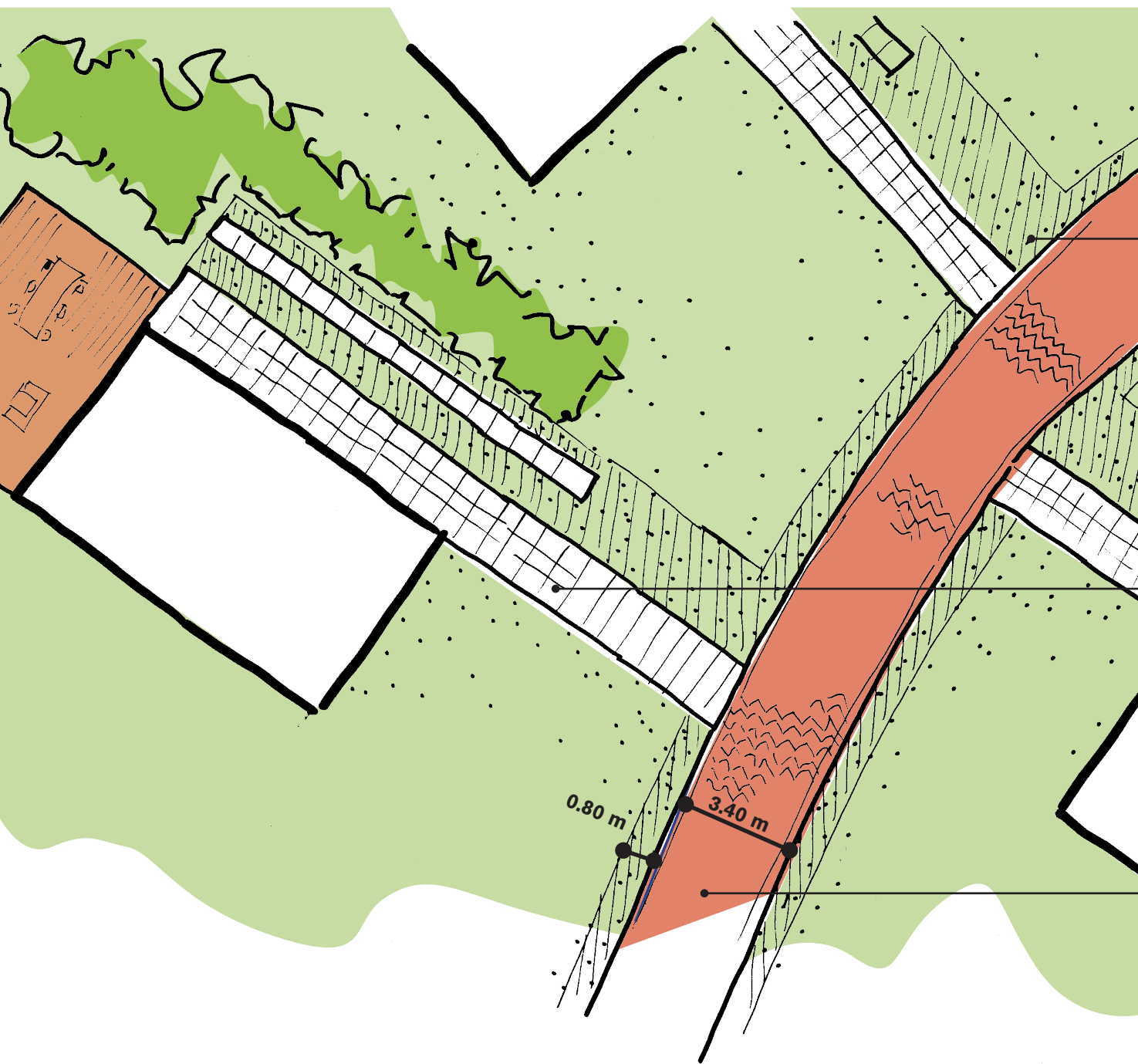
dichtheid 11,2 per ha. excl. geschakeld

centrumvoorziening 5355 m²



COLLAGE LANDSCHAPSSFEER





PRINCIPESCHETS WEGEN EN TOEGANG WONINGEN



aanvulling wegen en opritten met grasbetonstenen, vierkante kop



opritten en toegang naar voordeur: stroken betontegels grijs



wegen: gebakken klinkers dikformaat, rood genuanceerd



STRIJKBEPLANTING



gebruik bestaande windsingel



zeeuwse hagen, vrij uitgroeiend, tussen woningen gesnoeid

De opgaande beplanting bestaat uit een combinatie van zeeuwse hagen en bomen. De zeeuwse hagen zijn minimaal 5 meter breed. Tussen de woningen wordt hetzelfde sortiment geplant, echter wordt dit hier tot een haag gesnoeid. de bomen zijn verdeeld in twee grootte categorieën die in principe door elkaar geplant worden. De kleinere bomen zijn bedoeld voor hoogte variatie en om ook tussen de woningen geplant te kunnen worden.



zeeuwse hagen, vrij uitgroeiend en tussen de woningen gesnoeid als strakke haag



bestaande windsingel gebruiken als terreinafscheiding





Linde



Gewone es



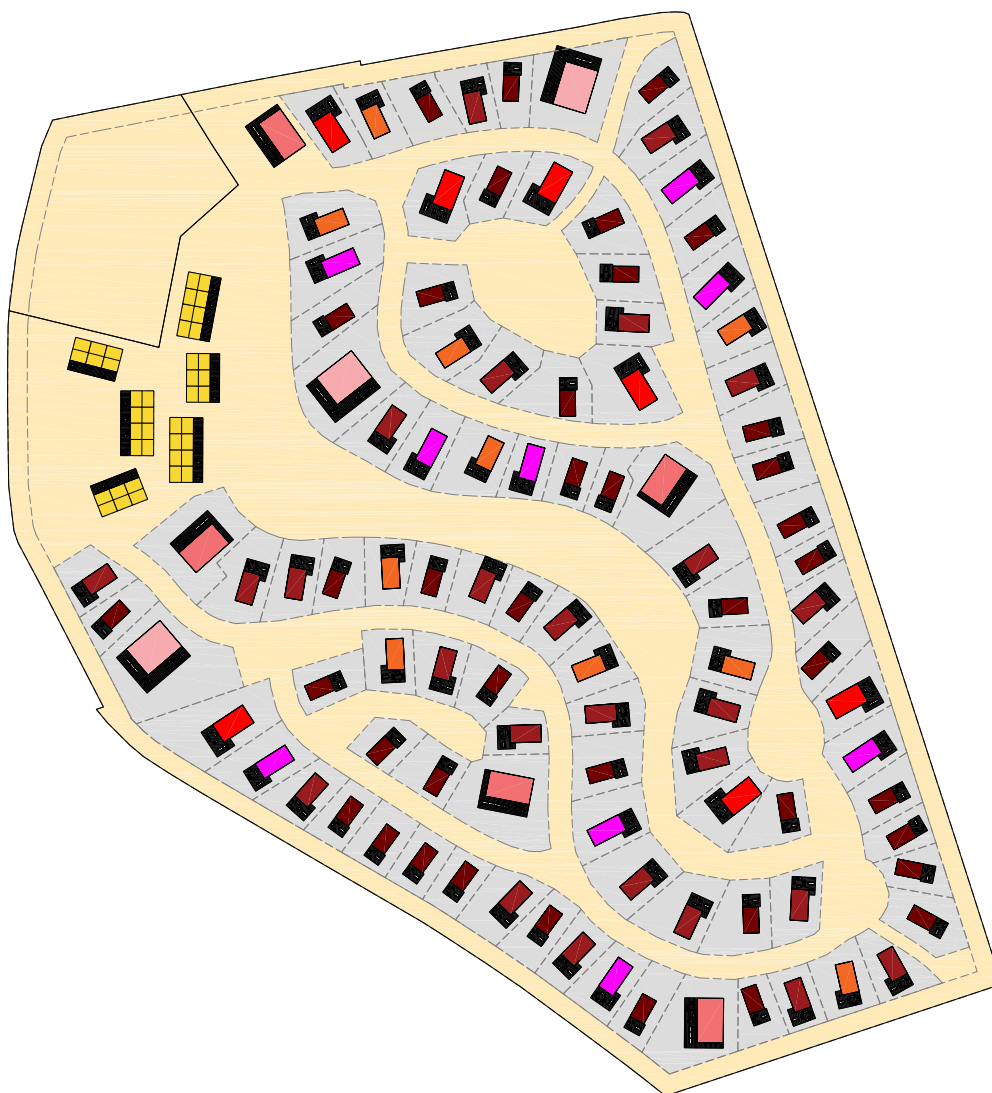
zwarte els



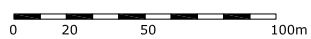
willekeurige menging van meest duurzame inheemse loofbomen in twee grootte klassen



knotbomen langs teen van de dijk en langs waterpartij



UITGEEFBAAR



	uitgeefbaar	57.838 m2
	overig	45.952 m2
	totaal	103.762 m2

De uitgeefbaarheid is in concept weergegeven op het kaartje hiernaast.

De volgende principes zijn gehanteerd:

- een (inpassings) strook van 7,5 meter langs de buitengrens van het terrein is niet uitgeefbaar.
- voor wegen en kabels + leidingenstroken is 10 meter gereserveerd.
- erfgrenzen lopen in principe door de hagen en of struikgroepen
- de geschakelde woningen hebben uitsluitend een eigen terras.

De kavels variëren in grootte van gemiddeld 1100 m² voor het 20 persoons familiehuis tot gemiddeld 430 m² voor de kleinste woningen.

De landschappelijke kwaliteit van het park loopt door op de kavels. De ze wordt contractueel en blijvend vastgelegd.

PARC GANUENTA, HOOFDPLAAT



7

ARCHITECTUUR REFERENTIE

LANDAL OUDDORP



LANDAL NIEUWVLIELT



PAREL VAN NES AMELAND





BIJLAGE 1

BEPLANTINGSSORTIMENTEN:

1A ZEEUWSE HAGEN

1B BOMEN

bosch slabbers

ontwikkeling Lampzinspolder Nieuwvliet			
beplantingsplan 6 juni 2018			
1A Zeeuwse haag			
plantverband in m			
0,5	x	0,5	dubbele rij
perc.	soort	nederl.naam	Plantmaat
40%	Acer campestre	Veldesdoorn	maat 80/100
20%	Carpinus betulus	Haagbeuk	maat 80/100
10%	Crataegus monogyna	Meidoorn	maat 80/100
5%	Rosa canina	Hondsroos	maat 80/100
15%	Ligustrum vulgare	Liguster	maat 80/100
10%	Viburnum opulus	Gelderse roos	maat 80/100
100%			

1B Solitaire bomen			
perc.	soort	nederl.naam	Plantmaat
grote bomen			
10%	Fraxinus excelsior 'Westhof Glorie'	Gewone es	maat 14-16
30%	Populus nigra "Woltersen"	Zwarte populier	maat 14-16
5%	Populus canescens	Abeel	maat 14-16
35%	Quercus robur	Eik	maat 14-16
10%	Alnus cordata	Hartbladige els	maat 14-16
10%	Tilia cordata	Winterlinde	maat 14-16
100%			
kleine bomen			
50%	Acer campestre Elsrijk	Veldesdoorn	maat 12-14
30%	Crataegus prunifolia	Meidoorn	maat 12-14
20%	Salix petandra	Olijfwilg	maat 12-14
100%			
knotbomen			
100%	Salix alba	Knotwilg	poten , maat 14-16

© Dit werk is auteursrechtelijk beschermd.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Bosch Slabbers Tuin- en Landschapsarchitecten B.V. (hierna: "Bosch Slabbers").

Bosch Slabbers heeft bij haar werkzaamheden de zorgvuldigheid in acht genomen die van haar kan worden verwacht. Aan de getoonde informatie in deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. Op onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van toepassing zoals vastgelegd in De Nieuwe Regeling 2005 (DNR 2005).

Bosch Slabbers heeft met zorgvuldigheid de beelden in deze publicatie geselecteerd. Het kan voorkomen dat niet alle rechthebbenden van de gebruikte beelden zijn achterhaald. Belanghebbenden worden verzocht contact op te nemen met Bosch Slabbers.



bosch slabbers

Oude Vlissingseweg 1

Postbus 147

4330 AC Middelburg

T 0118 592288

F 0118 591233

zeeland@bosch-slabbers.nl

www.bosch-slabbers.nl

