



NOTITIE KWALITEITSDOELSTELLINGEN

KUSTWERK NIEUWVLIET-BAD



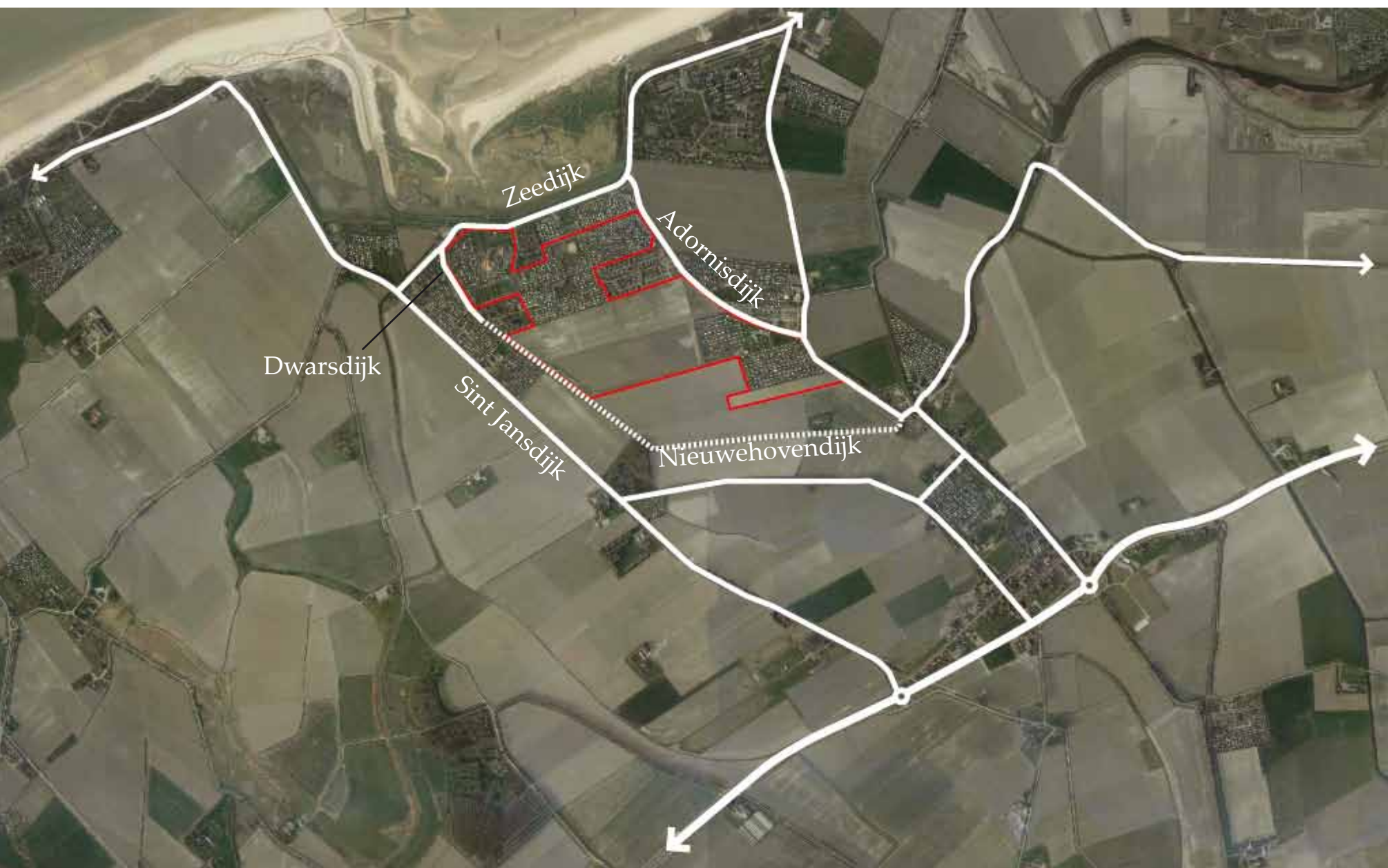


Inleiding

In samenwerking met Roompot heeft Bouwfonds Arcus Kustwerk B.V. (een samenwerking van Bouwfonds Ontwikkeling B.V. en Arcus Projectontwikkeling B.V.) een plan opgesteld voor de grootschalige kwaliteitsslag op een viertal verblijfsrecreatieve bedrijven in de Nieuwehovenspolder te Nieuwvliet-Bad: De Panenschuur, Hof ter Willegen I, Hof ter Willegen II en Boshoeve. Naast enkele andere verblijfsrecreatieve bedrijven, wordt het overige deel van de polder ingenomen door landbouwgronden. De gronden die benodigd zijn voor de kwaliteitsslag zijn door BAK B.V. verworven.

Landelijke trends in de verblijfsrecreatie, maar zeker ook de lokale trends in West Zeeuws-Vlaanderen, maken een andere invulling van de bestaande recreatieterreinen noodzakelijk. Om in West Zeeuws-Vlaanderen voor langere termijn gezonde verblijfsrecreatieve bedrijven te kunnen exploiteren is een omslag in het denken noodzakelijk. Het teruglopen van het aantal verblijfsrecreanten is zeker niet uitsluitend te stoppen met het vergroten van standplaatsen, het “landschappelijk aankleden” van de bedrijven en het aanbieden van meer faciliteiten in de centrumaccommodaties. Een ander product, als aanvulling op het bestaande aanbod van verblijfsaccommodaties, is essentieel voor de regio. Uitgaande van een gezonde, jaarronde exploitatie is een verbreding en sterke opwaardering van het verblijfsrecreatief product en een herschikking van de aanwezige verblijfsaccommodaties noodzakelijk.

Er heeft een verschuiving plaatsgevonden in de soort accommodaties waarin men wenst te verblijven. De recreant stelt steeds hogere eisen aan de dienstverlening en aan de kwaliteit van de accommodatie. Luxe en convenience worden steeds vaker verkozen boven de traditionele caravan. De vraag verschuift van het ‘traditioneel kamperen’ naar een meer luxe vorm van verblijven. Door demografische ontwikkelingen veranderen de doelgroepen. Het vakantiepatroon verandert van een lange vakantieperiode in de zomer naar meerdere korte vakanties per jaar. Deze trend is al langere tijd zichtbaar. Daarnaast zijn de traditionele kampeersers steeds meer genegen om kleinschalige locaties zoals “kamperen bij de boer” te verkiezen.



01 *Uitgangspunten*

1.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten noordwesten van het dorp Nieuwvliet in de Nieuwehovenpolder en direct ten westen van de kustplaats Nieuwvliet-Bad. Het plangebied is onderdeel van het open polderlandschap achter de zeedijk. Grote delen van deze open polders direct achter de zeedijk zijn in gebruik genomen als campingterreinen. Zo ook delen van het plangebied.

Nieuwvliet-Dorp ligt twee kilometer van de kust vandaan en bestaat uit circa zes straten. De meeste inwoners verdienen hun brood in de toeristische sector. Ongeveer vijftig jaar geleden was dat nog wel anders, toen was de landbouw de voornaamste bron van inkomsten. Nog steeds is het karakter van de omgeving heel agrarisch. In Nieuwvliet zijn een enkele winkel en wat horeca te vinden, maar voor veel inkopen en allerlei vormen van dienstverlening zijn de inwoners gericht op Breskens (7 km), Oostburg (7 km) en Sluis (9 km).

De kustplaats Nieuwvliet-Bad bestaat voornamelijk uit recreatiewoningen en tweede woningen. Er is een klein voorzieningencluster.

De grenzen van het plangebied worden bepaald door dijken en kadastrale grenzen aan de zuidwestzijde naar het agrarisch gebied. Ten noorden ligt de Zeedijk, ten oosten de Adornisdijk en ten westen de Nieuwehovendijk. De dijken zijn goed afleesbaar in het landschap en vormen daarmee duidelijke grenzen van het plangebied.

De Zeedijk is onderdeel van de route langs de stranden van Zeeuws Vlaanderen en de daaraan gelegen kustplaatsen als Cadzand-Bad en Breskens. De Adornisdijk takt aan op de Lampsinsdijk die uitkomt op de Sint Bavodijk als verbinding naar het dorp Nieuwvliet.

De Nieuwehovendijk is een goede verbinding voor het langzaam verkeer richting het 'achterland'.





1.2 Beleid

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

De SVIR bevat het ruimtelijk beleid van het rijk als opvolger van de Nota Ruimte 2004. In de SVIR is er geen specifiek ruimtelijk beleid voor Nieuwvliet-Bad geformuleerd maar wel zijn er 13 onderwerpen aangegeven die het rijk als ‘nationaal belang’ beschermingswaardig acht. Geheel West Zeeuws-Vlaanderen is als Nationaal Landschap aangeduid. De kernkwaliteiten van dit gebied zijn in de SVIR aangegeven. Binnen Nationale Landschappen geldt het behoud door ontwikkeling als uitgangspunt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. De kuststrook Breskens-Cadzand is aangegeven als prioritair aandachtsgebied. Versterking van de kust in combinatie met de verdere ontwikkeling van het landschap, natuur, recreatie en economische ontwikkelingen worden als kansen benoemd.

Omgevingsplan Zeeland

In het omgevingsplan wordt aangegeven waar de provincie concentratie van recreatie wenst. Het gaat daarbij vooral om de kustgebieden zoals Nieuwvliet-Bad. De provincie ziet nieuwe recreatiewoningen op de locatie als een kans en toevoeging. Nieuwvliet-Bad is aangewezen als een recreatieconcentratie in het kustgebied. Ter plaatse van en direct aansluitend worden ontwikkelingen in de recreatiesector door het provinciebestuur planologisch gestimuleerd. Nieuwvestiging of uitbreiding van

verblijfsrecreatie is alleen mogelijk als onderdeel van een integrale aanpak en indien deze bijdraagt aan het vernieuwingsproces en een versterking van het toeristisch-recreatieve product ter plaatse. Kwaliteitsverbetering is essentieel. Hierbij dient uitdrukkelijk aandacht te worden besteedt aan een goede landschappelijke inpassing en moet de ontwikkeling worden verevend. Er is geen beoogd streefbeeld vastgelegd. Permanente bewoning van recreatiewoningen wordt in zijn geheel niet toegestaan. Dit dient mede te worden gewaarborgd door middel van de verplichte bedrijfsmatige wijze van exploitatie van recreatieterreinen. De vereveningsopgave wordt verder vorm gegeven in het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal.

Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal

Het gebiedsplan West Zeeuws-Vlaanderen ‘Natuurlijk Vitaal’ vormt het kader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Het is door verschillende overheden, waaronder de gemeente Sluis en de provincie Zeeland, vastgesteld als te hanteren beleid. Gestreefd wordt naar een economisch vitaal gebied met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Voor recreatie en toerisme wordt een impuls voor de toekomst gezocht in een kwaliteitsslag naar vernieuwende kwalitatief hoogwaardige verblijfsaccommodaties, campings met grotere standplaatsen en goed landschappelijk ingepaste recreatiewoningen die aansluiten bij de hedendaagse en toekomstige marktvraag. Daarnaast wordt uitgegaan van een aanzienlijke investering in landschap en natuur om zich daarmee, ook als het gaat om deze kwaliteit, in de markt te kunnen onderscheiden. Nieuwvliet-Bad, waarin de beoogde ontwikkeling ligt, is één van deze recreatiegebieden. Het gebied bestaat



uit diverse kampeerterreinen met tussenliggende, wat verouderde, concentraties recreatiewoningen. Het gedeelte van de Nieuwehovenpolder dat nu nog een agrarisch gebruik kent is aangeduid als ‘zoekgebied voor te verplaatsen campings en/of recreatieverblijven’. Tevens mag hier maximaal 10 hectare worden benut voor nieuw vestiging van vernieuwde vormen van verblijfsrecreatie. Deze vormen van verblijfsrecreatie dienen te voldoen aan een aantal voorwaarden, zoals genoemd in paragraaf 5.1 van het gebiedsplan. Deze voorwaarden gelden niet als een optelsom van eisen, maar als aandachtspunten voor de kwaliteitsbeoordeling door de toetsingscommissie. Daarnaast geldt in de regio de regeling dat stacaravans (vaste standplaatsen) mogen worden ‘ingewisseld’ tegen recreatiewoningen. Daarbij gelden dezelfde eisen als voor nieuwe recreatiewoningen, met een aantal aanvullingen. De genoemde aandachtspunten sluiten naadloos aan bij de voorgestane ontwikkelingen en de wijze waarop gewerkt wordt aan verbetering en diversifiëring van het verblijfsrecreatief product.

Aandachtspunten bij kwaliteitsbeoordeling vernieuwende vormen van verblijfsrecreatie:

- › Streefbeeld gemiddeld 20 recreatiewoningen per hectare
- › Instellen op beleving van de recreant
- › Uit gehele opzet van product en diensten blijkt luxe
- › Aantoonbaar seizoensverlengend effect
- › Richt zich door thematische benadering op specifieke doelgroep
- › Levert kwalitatieve bijdrage aan landschap door gedegen landschapsarchitectonische inpassing
- › Gebouwen voldoen aan de eisen duurzaam bouwen, compact bouwen

- › Realisatie gaat samen met terugdringen mobiliteit en bevordering fietsmobiliteit
- › Toename van de werkgelegenheid
- › Bedrijfsmatige exploitatie van de verblijfsrecreatie in één hand

Aanvullende eisen bij omzetting stacaravans naar recreatiewoningen:

- › Wijziging maakt deel uit van kwaliteitsslag
- › Het betreft wijziging van een substantieel deel van het stacaravanterrein
- › Recreatiewoningterrein blijft onderdeel van de camping
- › Wijziging bestemmingsplan met vastlegging beeldkwaliteiten
- › Verlening bouwvergunning met bijbehorende welstandseisen
- › Bewoonbaar vloeroppervlakte is kleiner dan ¼ van de netto perceelgrootte, maximaal 130 m² bewoonbaar vloeroppervlak
- › Maatwerkcontract, gericht op blijvende bedrijfsmatige exploitatie en veiligstelling recreatieve verblijfsmogelijkheden
- › Maximaal aantal gekoppeld aan aantal verwijderde stacaravans +10%
- › Voorwaarde ‘rood-voor-groen’ geldt

Structuurvisie ‘Goed Leven’

De structuurvisie Sluis ‘Goed Leven’ bevat het ruimtelijke beleid voor de gehele gemeente. De kern Nieuwvliet-Bad is in de structuurvisie aangeduid als een concentratiegebied voor verblijfsrecreatie met thematisering natuurlijke kust. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om het bestaande toeristisch-recreatief product te verbeteren en te versterken. Een van de manieren hiervoor is om over te gaan tot seizoensverlenging door meer



jaarrondvoorzieningen te faciliteren. Voor voorliggend initiatief is daarbij nog van belang dat Nieuwvliet-Bad is aangewezen als concentratiegebied voor verblijfsrecreatie en de Nieuwehovenpolder als ontwikkelingsgebied voor verblijfsrecreatie. Uitbreiding van het aantal verblijfseenheden op bestaande terreinen is alleen mogelijk bij kwaliteitsverbetering. Het verplichte aandeel toeristisch kamperen op recreatieterreinen is losgelaten.

Kadernota Recreatief Verblijf (2012)

Als opmaat voor het nieuwe bestemmingsplan voor de verblijfsrecreatieterreinen in de gemeente Sluis, is de Kadernota Recreatief Verblijf opgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten voor de nieuwe planologische regeling voor alle kampeer- en verblijfsrecreatieve terreinen in de gemeente opgenomen. De kadernota maakt onderscheid in twee vormen van recreatieverblijven te weten: recreatief nachtverblijf en recreatiewoning. Het onderscheid in gebruik (camper, tent, toercaravan, stacaravan of chalet) van de plaatsen voor recreatief nachtverblijf wordt niet meer gemaakt. De minimale afmetingen van de plaatsen is 110m².

Ten behoeve van de kwaliteitsslag zijn naastgelegen landbouwgronden verworven. Het gebied voor het nieuwe recreatiebedrijf wordt bijna twee keer zo groot en zal vergroot worden tot ca 52,5 hectare. Het totaal aantal eenheden recreatieve nachtverblijven en recreatiewoningen zal toenemen tot ca. 1225 eenheden. Er zullen maximaal 360 recreatiewoningen gerealiseerd worden. Hierdoor blijven er ca. 865 eenheden voor recreatief nachtverblijf over. Deze zullen ingevuld worden met campers, tenten, toercaravans, stacaravans en chalets. Gemiddeld genomen over het

totaal zal er een dichtheid van 23 eenheden per hectare ontstaan. Uitgangspunt voor de kwaliteitsslag is maximaal 33 eenheden recreatieve nachtverblijven per hectare en maximaal 20 recreatiewoningen per hectare. Het totale terrein dat beschikbaar is voor recreatiewoningen is 24 hectare (15 eenheden per hectare) en voor de recreatieve nachtverblijven resteert derhalve 28,5 hectare (30 eenheden per hectare).



1.3 Programma en maatschappelijke doelen

De huidige recreatiebedrijven voorzien in een divers aanbod van 1163 plaatsen voor recreatief nachtverblijf. Deze plaatsen worden momenteel ingevuld door toeristisch kamperen, seizoensplaatsen, stacaravans en chalets. De vraag naar de toeristische kampeerplaatsen en seizoensplaatsen is drastisch teruggelopen terwijl de vraag naar meer solide, gebouwde recreatieve verblijven toeneemt. Het totaal aantal eenheden wordt vergroot naar maximaal 1225 stuks (overeenkomstig de regeling van het Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal) waarbij er 360 eenheden voor recreatief nachtverblijf worden omgezet naar recreatiewoningen. Hierdoor ontstaat een duurzaam, bedrijfsmatig te exploiteren recreatieonderneming, waarbij er daarnaast wordt geïnvesteerd in de maatschappelijke nevendoelen en wordt aangesloten op de criteria zoals in de hiervoor genoemde beleidsstukken weergegeven. De overige eenheden voor recreatief nachtverblijf worden voornamelijk ingevuld door de huidige huurders van de diverse recreatieve plaatsen en toeristische kampeerplaatsen.

Zowel de recreatiewoningen als de recreatieve nachtverblijven blijven qua dichtheid ruim beneden de in het Gebiedsplan Zeeuwsch-Vlaanderen voorgeschreven aantal per hectare. Voor de recreatiewoningen komen we op een gemiddeld aantal van 15 eenheden per hectare. Voor de overige recreatieve nachtverblijven geldt een dichtheid van gemiddeld 30 eenheden per hectare.

Door de extra verwervingen van landbouwgronden is het plangebied van 27 naar 52,5 hectare gegroeid en heeft daardoor ook meer potentie gekregen. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd, waarbij de openbare ruimten

in eigendom/beheer komen bij één exploitant (geen Vereniging van Eigenaren). Hierover worden harde afspraken gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaar/exploitant.

Huidig programma

Pannenschuur	
oppervlak	14,0 ha
plaatsen voor recreatief nachtverblijf	571 stuks
Hof ter Willigen 1 en 2	
oppervlak	4,3 ha
plaatsen voor recreatief nachtverblijf	199 stuks
Boshoeve	
oppervlak	8,9 ha
plaatsen voor recreatief nachtverblijf	393 stuks
Totaal oppervlak	27,2 ha
Totaal plaatsen voor recreatief nachtverblijf	1.163 stuks
Gemiddeld aantal eenheden per hectare	43 stuks/ha

Kustwerk

Totaal oppervlak	52,5 ha
Totaal eenheden	1.225 stuks
Gemiddeld aantal eenheden per hectare	23 stuks/ha
360 recreatiewoningen	15 stuks/ha
865 plaatsen voor recreatief nachtverblijf	30 stuks/ha

Plaatsen voor recreatief nachtverblijf

Vanuit de richtlijnen zoals opgenomen in de Kadernota Recreatief Verblijf wordt er geen verschil meer gemaakt in het fysieke gebruik van standplaatsen. De invulling met camper, tent, toercaravan, stacaravan of chalet wordt niet meer vastgelegd. Er

worden maximaal 865 eenheden voor recreatief nachtverblijf gerealiseerd. Deze zullen zoveel mogelijk aan de oostzijde van het plangebied worden gesitueerd. In het hoofdstuk Kwaliteitsverbetering wordt nader ingegaan op wijze waarop de eenheden worden vormgegeven en de bijbehorende dichtheden.

Uitgegaan wordt van twee verschillende soorten recreatiewoningen qua gebruik:

- › 360 Recreatiewoningen, waarbij maximaal 40 zonder verhuurverplichting;
- › 320 Recreatiewoningen voor verhuur.

Recreatiewoningen zonder huurverplichting

Deze woningen zijn bedoeld voor eigen recreatief gebruik zonder verhuurverplichting. Voor deze woningen bestaat geen mogelijkheid tot zelfrealisatie door het kopen van een kavel. Bouwen wordt uitsluitend mogelijk op basis van het landelijk geldend omgevingsvergunningenbeleid. Voor de totale inrichting van het plangebied wordt aanlegvergunningstelsel opgenomen in het bestemmingsplan.

Recreatiewoningen voor de verhuur

Deze woningen worden in hoge mate van variëteit (op basis van verschijningsvorm en aantal bedden) verkocht aan beleggers in zijn algemeenheid. Het betreft dan beleggers in de range van beleggingsmaatschappijen tot particuliere beleggers. Kopers zijn verplicht de woningen via de toekomstige exploitant te verhuren. Deze verhuur kan via verhuurbemiddelingsovereenkomsten met eigen gebruik (vooral bij particuliere beleggers die ook privé gebruik van de woning ambiëren) of verhuur-

bemiddelingsovereenkomsten zonder eigen gebruik (vooral bij beleggingsmaatschappijen maar ook bij particulieren). Op deze laatste variant bestaat in uitzonderlijke gevallen de zogenaamde verhuurgarantie variant. Naar verwachting zullen deze verhuurovereenkomsten op 50/50 basis gesloten gaan worden. Het resultaat is dan dat circa 160 woningen volledig verhuurd zullen worden en circa 160 woningen deels verhuurd zullen worden. Deze aantallen zijn ook nodig voor een adequate, hoogwaardige en servicegerichte bedrijfsmatige exploitatie.

Beheerovereenkomst

In alle gevallen zal een beheerovereenkomst met de toekomstige eigenaren gesloten worden als het gaat om het beheer van de (semi-) openbare ruimte (in eigendom bij de toekomstige verhuurder/exploitant, doch openbaar toegankelijk). Niet alleen worden financiële bijdragen overeengekomen ter onderhoud, maar ook worden spelregels vastgelegd met betrekking tot het toekomstig gebruik en het borgen van de plankwaliteit en de kwaliteit van de woning. Uitdrukkelijk wordt permanente bewoning verboden met daarbij behorende boetebedingen.

Centrale voorzieningen

Het uitgangspunt voor het plangebied is dat er beperkte voorzieningen worden opgenomen binnen het plangebied vanwege het ruimschoots aanwezige aanbod in de omgeving. Voor de gewenste voorzieningen kan de recreant gebruik maken van het op korte afstand reeds aanwezige en toekomstige aanbod in de regio, specifiek bedoeld de gemeente Sluis (met name detailhandel en zorg/wellness)



Kustwerk zal zich richten op kusttoerisme, de natuur, de rust en de ruimte. Uitdrukkelijk wordt niet voorzien in een nieuwe gebouwde attractie (all weather voorziening) aangezien het aanbod in de regio voldoende borg biedt voor een gezonde verhuur en exploitatie. Het huidig aanwezige centrumgebouw met bijbehorende zwembad zal een grondige verbouwing ondergaan en zo qua uitstraling en indeling weer aansluiten op de wensen van de huidige recreant.

Ten behoeve van de te voeren toekomstige service gerichte exploitatie zullen worden opgenomen:

- › Receptie, kantoren, personeelsruimten, opslagruimten en technische dienst.
- › Kleine convenience store die zal voorzien in dagverse producten
- › Een kleine, overdekte plaza met grand café, sport- en spel-faciliteiten (met zwembad), fietsenverhuur en dergelijke.

1.4 Kwaliteitsverbetering

1.4.1 Aanleiding Kwaliteitsverbetering

In de loop der jaren zijn er door Roompot diverse recreatiebedrijven in de Nieuwehovenvolder verworven. Roompot exploiteert alle vier de bedrijven (De Pannenschuur, Hof ter Willegen I en II en De Boshoeve), welke in ruimtelijke en functionele zin lang onveranderd zijn gebleven. Wijzigingen waren beperkt van aard en overwegend gericht op het behoud van het bestaande en niet op (grootschalige) vernieuwing, optimalisering van de exploitatie. Tussentijds is de marktvraag van de gasten sterk gewijzigd. Toeristisch kamperen neemt af en de vraag naar meer luxe ver-

blijven neemt sterk toe. De gastvraag is sterk veranderd. Alleen optimaliseren van de omvang van de standplaatsen en de geboden voorzieningen is niet meer genoeg. Het is nu tijd voor een grootschalige vernieuwing om te zorgen dat de bedrijven uitgerust zijn voor een goede, profijtelijke en gastgerichte exploitatie. Een vergaande verbetering van de structuur en aard van de bedrijven zal ertoe leiden dat er een sterk toeristisch cluster wordt gevormd. Een sterke exploitatie met een grote spin-off voor de regio!

1.4.2 Huidige Situatie

In de kwaliteitsslag zijn vier recreatiebedrijven betrokken: De Pannenschuur, Hof ter Willegen I, Hof ter Willegen II en de Boshoeve. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van meer dan 27 ha en 1163 eenheden voor recreatief nachtverblijf. De exacte verdeling en aantal eenheden staan vermeld in paragraaf 1.3.

De centrumvoorzieningen voor alle recreatiebedrijven zijn geconcentreerd in het centrumgebouw van De Pannenschuur. Gezien de leeftijd van het gebouw en de gewijzigde vraag (verschuiving van 'kamperen' naar 'verblijven') is sprake van een sterke veroudering en onvoldoende marktconformiteit.



Een ingrijpende revitalisatie is nodig om te voldoen aan de wensen van de huidige en toekomstige recreant.

Voor alle bedrijven geldt dat de wegen en overige infrastructuur sterk is verouderd. De standplaatsen zijn relatief klein en de groenstructuur is te beschouwen als onvolwassen en heeft onvoldoende uitstraling. Daarnaast is sprake van onvoldoende ontwatering van de bedrijven, door de aard van de ondergrond, maar ook doordat in het verleden onvoldoende aandacht is besteed aan de afvoer van (regen-)water. Grote delen van de terreinen zijn hierdoor in het voor- en naseizoen vaak niet te betreden. Overigens merken we op dat de bestaande gasten tevreden zijn met deze situatie: sprake is van gegroeide situaties die op zich aansluiten op de huidige wens van (veel) gasten. Echter voor de toekomst zijn aanpassingen zonder meer noodzakelijk. Daarbij merken we op dat met name op De Boshoeve reeds verbeteringen aan met name de infrastructuur en ontwatering zijn aangebracht.

1.4.3 Kwaliteitsverbeteringsplan 'Kustwerk'

Het doel van het voorliggend plan 'Kustwerk' is het realiseren van een recreatiebedrijf dat middels een veelheid aan verschillende verblijfsaccommodaties een fijne vakantieplek biedt voor de gasten, voor lange termijn. De hieraan gekoppelde wens om de gemiddelde dichtheid van de eenheden te verlagen, de kwaliteit op de bestaande terreinen sterk te verbeteren en een meer gedifferentieerd aanbod te creëren leidt tot een zeer vergaande herstructurering. Grote delen worden volledig getransformeerd, terwijl op andere delen vanwege de aard van de accommodaties volstaan wordt met minder vergaande aanpassingen. Dit alle-

maal vanuit het oogpunt om de kwaliteit en diversiteit voor het totale plangebied vergaand te verbeteren.

Naastgelegen landbouwgronden zijn verworven, waardoor het nieuwe terrein bijna tweemaal zo groot wordt tot in totaal circa 52,5 hectare. Dit in tegenstelling tot de toename van het aantal eenheden, dat toeneemt tot circa 1225 eenheden (een toename van 5%). Het gebied voor het nieuwe recreatiebedrijf wordt bijna twee keer zo groot en zal vergroot worden tot ca 52,5 ha. In het nieuwe concept, waarin wordt uitgegaan van een sterk landschappelijk concept dat aansluit bij de karakteristieken in de omgeving, wordt uitgegaan van een volledig scala aan verblijfsaccommodaties: van toeristisch kamperen en andere recreatieve nachtverblijven tot luxe recreatiewoningen. Door maximaal 360 recreatiewoningen te realiseren blijven op het terrein nog steeds circa 865 eenheden beschikbaar voor het kamperen of anderszins recreatief nachtverblijf als bedoeld in de nota kamperen van de gemeente Sluis. Na volledige realisatie is sprake van een afname van de dichtheid van eenheden tot 23 eenheden per hectare. Conform de wens van de gemeente wordt door Roompot aan de huidige gasten een nieuwe plaats op het recreatiebedrijf geboden. Overigens worden uiteraard kwaliteitseisen als het gaat om aard, omvang, uitstraling en veiligheid gesteld aan private kampeermiddelen die worden herplaatst (beleid Roompot). Mogelijk wordt hiertoe een onafhankelijk keuringsorgaan aangewezen.

1.4.4. Het nieuwe bedrijf

Uitgangspunt voor de herontwikkeling is het aansluiten bij de grootste toeristische trekker van de regio: het kustgebied. De sfeer van duinen en strand, met een overgang naar de polders, wordt overal in het plan toegepast. Een duinregel loopt als ruggengraat en basis voor de hoofdinfrastructuur dwars door het gebied. De nieuwe hoofdentree voor gemotoriseerd verkeer komt in de noordwestelijke hoek aan de Dwarsdijk. Bewust, zodat de gasten worden gestimuleerd om het bedrijf via de St. Jansdijk te benaderen en niet door het dorp Nieuwvliet.

Met name de omgeving van het centrumgebied wordt sterk gewijzigd en ondergaat een volledige transformatie. Hier komen overwegend recreatiewoningen, waarbij er overigens vanwege markttechnische redenen ervoor is gekozen woningen te realiseren tot 10 personen. Realisatie van (veel) recreatiewoningen voor groepen vindt plaats in de omgeving van het plan, waardoor dit qua exploitatie niet aantrekkelijk is. Als groepswoningen in het plan worden gerealiseerd, dan komen deze uit oogpunt van overlast voor andere gasten in de omgeving van het centrumgebouw. Uiteraard wordt het centrumgebouw (ook in de toekomst de centrale voorziening) sterk gerevitaliseerd. Uitgegaan wordt van de bestaande functionaliteiten op basis van een vergaande renovatie en revitalisering. Overigens merken we op dat slechts sprake zal zijn van één centrale voorziening op het volledige terrein.

Het oostelijke deel van De Pannenschuur wordt gedeeltelijk heringericht met toeristische standplaatsen, maar ook komen deze beschikbaar voor bijvoorbeeld campers. De inrichting wordt zodanig dat later ook andere passende invullingen (andere verblijfs-

middelen) mogelijk zijn (multifunctioneel, toekomstbestendig). De structuur van de vaste standplaatsen (volledig bezet door huidige gasten) wordt overwegend in tact gelaten. Wel worden hier infrastructuurle en afwaterende verbeteringen doorgevoerd, samen met verbetering van de groenstructuur. Daar waar gasten hun jaarplaats verlaten zullen deze niet opnieuw worden verhuurd, maar ingezet voor de kwaliteitsverbetering.

Hof ter Willegen I en II worden volledig herontwikkeld en ingevuld met recreatiewoningen langs de centrale infrastructuurle as, welke van noord naar zuid loopt.

Het uitbreidingsgebied (huidige landbouwgronden) wordt deels ingericht met recreatiewoningen in een sterk landschappelijke setting. Aan de zuidelijke en westelijke kant van dit deel van het plan vindt de meeste waterberging plaats, op de laagste plek in de polder en optimaal aansluitend op het bestaande waterlopenstelsel/afwatering. Overigens merken we op dat sprake zal zijn van grote peilfluctuaties, hetgeen helaas betekent dat het echt ‘in het plan brengen’ van waterpartijen niet mogelijk is. Het overige deel van de uitbreidingsgronden wordt nieuw aangelegd als verplaatsingsgebied voor de huidige gasten van jaarplaatsen op de herontwikkelde delen.

Ter plaatse van de huidige Boshoeve wordt een verdunning van het aantal eenheden doorgevoerd. De toegevoegde ruimte aan de zuidzijde wordt landschappelijk ingericht, gecombineerd met de verplaatsing van een aantal eenheden van recreatief nachtverblijf. Ook op dit terrein zullen vertrekkende huurders een lege plaats achterlaten die ingezet wordt om verdunning van eenheden, verbetering van de infrastructuur, afwatering en groen te realiseren.



1.4.5 Fasering

Vooralsnog is het de bedoeling om de uitvoering volgens onderstaande fasering op te pakken (zie afbeelding):

- › Gestart wordt met de inrichting van een nieuw gebied voor recreatieve nachtverblijven. Dit als verplaatsingsoptie voor bestaande huurders van vaste standplaatsen (1);
- › Als tweede wordt het gebied rondom het centrumgebouw volledig aangepast(2);
- › Vervolgens wordt het overige gedeelte van De Pannenschuur en Hof ter Willegen I en II ingericht (3);
- › Aansluitend wordt aangevangen met de realisatie van het gebied voor recreatiewoningen en recreatieve nachtverblijven (4);
- › Gelijktijdig en volgend op fase 4 worden de overige faseringsdelen van De Pannenschuur en Boshoeve gerealiseerd (5).

In de bijlage zijn de kwantitatieve wijzigingen in aantallen eenheden nader uiteen gezet.





02 *stedebouwkundig plan*

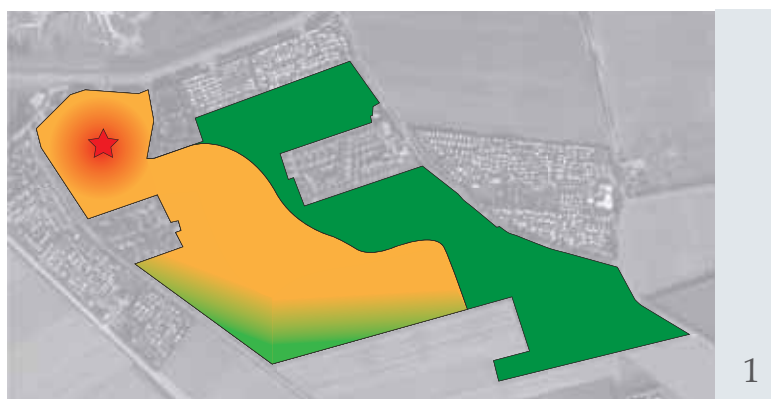
2.1. Ontwikkelingsvisie

In de ontwikkelingsvisie 'Kustwerk Nieuwvliet' d.d. januari 2007 is een eerste voorzet gedaan voor de ontwikkeling van deze locatie. In de loop van de tijd zijn de uitgangspunten en de visie voor de invulling van het plangebied aanzienlijk veranderd. Zo is het plangebied verkleind. Daarnaast bleek de voorgestelde waterstructuur gebaseerd op het krekenslandschap binnen de locatie niet haalbaar. De hoge ligging van het plangebied ten opzichte van de omliggende polders maakt het onmogelijk om een dergelijk watersysteem op de locatie te ontwikkelen.

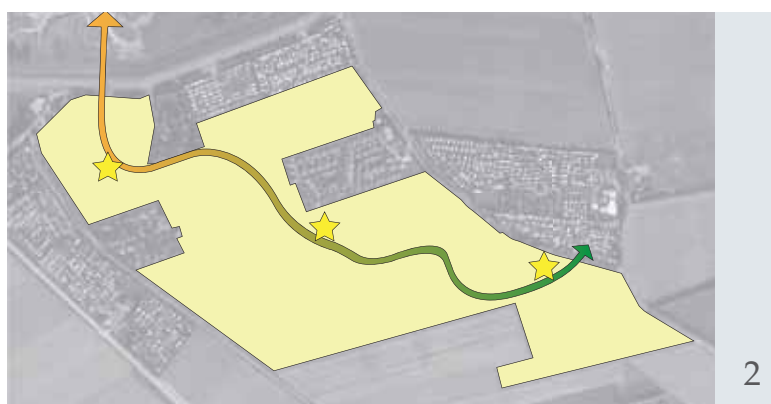
De nieuwe randvoorwaarden hebben geleid tot nieuwe uitgangspunten voor de ontwikkeling van Kustwerk Nieuwvliet. In de volgende paragraaf wordt hierop ingegaan.

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de uitwerking van de visie tot een stedebouwkundig plan.

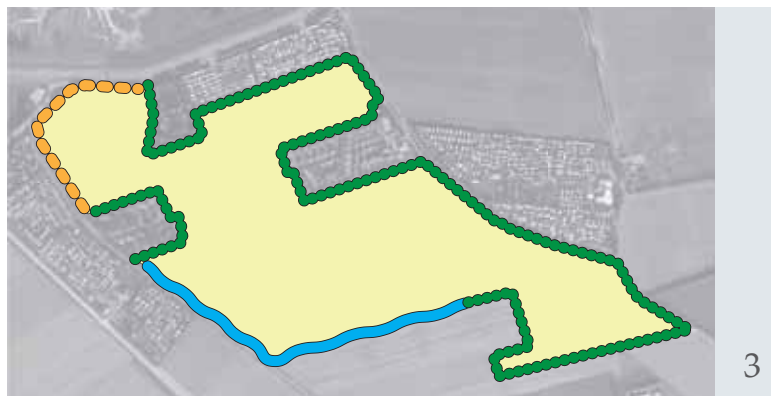




1



2



3



4

2.2. Uitgangspunten

Voor de ontwikkeling van Kustwerk Nieuwvliet zijn er verschillende uitgangspunten die de basis vormen voor de structuur van het stedenbouwkundig plan.

1. De kwaliteiten van de omgeving worden ingezet om ook de locatie de gewenste kwaliteit te geven. In de huidige situatie biedt de locatie weinig recreatieve meerwaarde, maar de omgeving daarentegen des te meer. De ontwikkeling van Kustwerk zal dan ook juist gebruik maken van de kwaliteiten in de omgeving. De omgevingskwaliteit van de locatie is grotendeels te vinden in de nabijheid van het strand, de duinen en het natuurgebied de Verdrongen Zwarte Polder. Deze kwaliteit zal binnen het plangebied beleefbaar worden gemaakt. Het duinlandschap vormt de basis voor de inrichting van Kustwerk. Het noordelijk deel van het plangebied, waar ook het (bestaande) centrumgebouw is gelegen, ligt het dichtst bij de duinen en het strand. Hier zal de sfeer van duinen en strand extra worden aangezet. Vanuit dit entreegebied wordt de duinsfeer in het plangebied doorgetrokken. De duinsfeer wordt vertaald in beplanting, materialisering en de toevoeging van kleine duintjes tussen de kavels en langs de ontsluiting. Er zullen geen grote nieuwe duinen in het plangebied worden gemaakt. Naast de duinen heeft het plangebied een relatie met de bestaande te behouden recreatieterreinen en het polderlandschap aan de zuidwestzijde. Vooral de noordoostzijde van het plangebied, aan de Adornisdijk, sluit aan op de bestaande recreatieterreinen en daarmee op de inrichting in de vorm van erven. De overgang naar de polder ligt zoals gezegd voornamelijk aan de zuidwestzijde van het plangebied, zichtbaar vanaf de Nieuwehovendijk.

2. De overgang tussen de diversiteit van landschappen in de deelgebieden vormt de basis voor de inrichting van het plangebied. Een voetpad doorkruist deze verschillende landschappen en vormt een directe koppeling met de Verdrongen Zwarte Polder, de duinen en het strand. Hiervoor is een goed vormge-

geven dijkovergang heel belangrijk. De dijk moet geen barrière vormen maar onderdeel zijn van een aantrekkelijke voetgangersverbinding tussen het achterland, Kustwerk en het strand. Alle deelgebieden worden aan deze route gekoppeld. Ook liggen aan deze routing een aantal bijzondere plekken in de openbare ruimte, waar ruimte is voor spelen en ontmoeting.

3. De randen van het plangebied zijn belangrijk. De confrontatie met en de inpassing in de directe omgeving is hierbij het uitgangspunt. Daarnaast bieden de verschillende deelgebieden ook verschillende mogelijkheden voor de vormgeving van deze randen. De entreezone rondom het centrumgebouw, vormt het gezicht van het park. De duinsfeer zal ook in dit deelgebied duidelijk afleesbaar zijn. De beplanting vormt hiervoor het belangrijkste beeldelement, maar ook zullen er vanaf de Zeedijk en de Dwarsdijk diverse doorkijkjes zijn het gebied in. Zo zal ook het centrumgebouw een belangrijke eyecatcher zijn vanaf de strandopgang en de dijk.

De randen op de overgang naar de polder worden vormgegeven door brede watergangen, duidelijke oevers en daarbij horende beplanting. Geen totale afscherming met beplanting maar lamellenwerking door de toepassing van solitaire bomen, solitaire heesters, boom- en heestergroepen af te wisselen.

De randen van het plangebied waar de campingterreinen de grens vormen, worden omzoomd met beplanting. De opgaande beplanting is sfeerbepalend voor de verschillende terreinen. De verblijfseenheden zijn daardoor vanuit de omgeving minder of niet zichtbaar. De beplanting maakt de sfeer van de erven ook buiten het plangebied beleefbaar.

4. Vanaf de Zeedijk komt er via de Dwarsdijk één auto ontsluiting voor het gehele plangebied (met uitzondering van de Boshoeve). Dit vraagt om een duidelijke entree passend bij de kwaliteit en de sfeer van het plan. De plaats van de nieuwe auto-ontsluiting aan de noord westzijde is zodanig verkozen dat het gemotoriseerde verkeer als van natuurlijk wordt gestimuleerd niet de route door de dorpskern van Nieuwvliet te rijden maar de Sint Jansdijk richting de provinciale weg te verkiezen. Voor het terrein van de Boshoeve blijft de bestaande auto-ontsluiting vanaf de Adornisdijk behouden. Om autoverkeer over het park richting de dorpskern van Nieuwvliet te ontmoedigen zal de route voor gemotoriseerd verkeer worden onderbroken tussen de voormalige Boshoeve en het overige deel van het plangebied. De verbinding wordt wel ingezet als calamiteiten ontsluiting. Voor de voetgangers is er een prominente entree vanaf de Zeedijk in het verlengde van een dijkovergang richting het strand. Voor het parkeren van de auto's wordt er rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen per recreatiewoning en standplaats. Afhankelijk van het aantal bedden in de recreatiewoning worden er 1, 2 of 3 parkeerplaatsen op de individuele percelen gerealiseerd. Tot 4 bedden 1 parkeerplaats, tot 6 bedden 2 parkeerplaatsen en vanaf 8 bedden 3 parkeerplaatsen. Tevens wordt er nabij het centrumgebouw een extra parkeerterrein voor bezoekersparkeren gerealiseerd.





2.3 Planstructuur

Binnen de uitgangspunten is een kwalitatief en gevarieerd recreatiepark ontworpen die aanhaakt op de omgeving en van toegevoegde waarde zal zijn voor deze omgeving. De verschillende deelgebieden hebben verschillende sferen en kwaliteiten. Deze variatie is zowel in de structuur, de woningtypen, de inrichting van de openbare ruimte als de architectuur afleesbaar.

De noordelijke kop van het plangebied vormt het visitekaartje van het plangebied. Van daaruit wordt een duinsfeer gecreëerd die doorloopt het plangebied in, maar naar de randen toe verandert. De structuur van het plan wordt in de basis gedragen door de hoofdontsluiting en de verschillende sferen. De secundaire ontsluiting, de inrichting van de openbare ruimte, de watergangen en de bebouwing verschillen per sfeer, waarmee onderscheid wordt gemaakt tussen de verschillende deelgebieden. De hoofdontsluiting verbindt deze verschillende deelgebieden aan elkaar en is daarmee de drager van het plan.



2.4 Landschap

Het landschap van het noordwestelijk deel van Zeeuws Vlaanderen is historisch gezien opgebouwd uit slikken, schorren en zandplaten. Het vroegere 'Eiland van Cadzand' kent een sterk concentrisch inpolderingspatroon. De planlocatie ligt in de Nieuwe-hovenpolder, één van de laatste inpolderingen.

De vroeger noordelijk van het plangebied gelegen 'Zwarte polder' betreft nu een buitendijks gelegen natuurgebied bestaande uit (jonge) duintjes en schorren. De zeewering ten noorden van het plangebied bestaat hier uit een landinwaarts gebogen (groene) dijk die de polder afschermt van de zee.

Het plangebied is gelegen in het polder- en dijkenlandschap ofwel een aaneenschakeling van open gebieden gemarkeerd door dijken met daarlangs waterlopen. Door de hogere ligging van de dijken, al dan niet beplant met rijen bomen (onder andere populier en knotwilg), krijgt het landschap richting. Voelbaar is ook de ligging direct aan de kust binnen een strook met wisselende functies: agrarisch, recreatief, natuur.

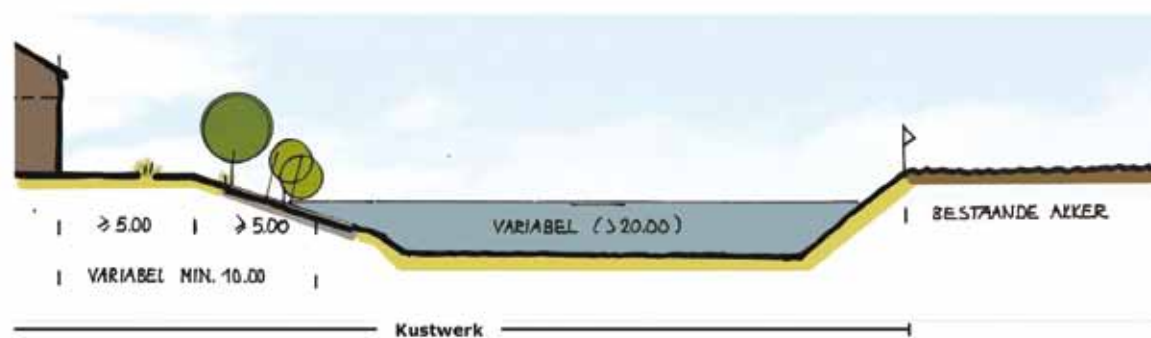
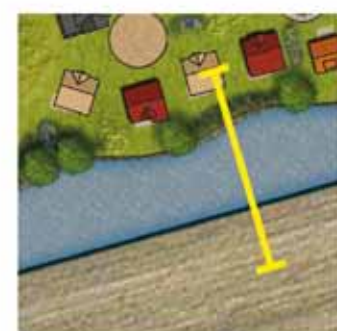
Elementen van het bestaande landschap en kernkwaliteiten uit de omgeving (westelijk Zeeuw-Vlaanderen) vormen de basis voor de nieuwe (landschappelijke) inrichting van het plangebied. De duinsfeer vormt hierbij de basis en wordt aangevuld met 'erven' en de poldersfeer.

Het deelgebied met de duinsfeer sluit landschappelijk en qua vegetatie aan op de Verdrongen Zwarte Polder en de duinzone. De sfeer van het duinlandschap zal voornamelijk in de beplanting en materialisering worden gezocht. Tussen de kavels en langs de wegen en paden worden kleine zandduintjes gemaakt worden om de duinsfeer beleefbaar te maken.

De erfbeplanting rondom de bestaande recreatieterreinen is ontstaan vanuit de wens de recreatieterreinen landschappelijk in te passen (lees: aan het zicht te onttrekken). Rond boerderijen is vaak erfbeplanting aanwezig in de vorm van windsingels. Vanuit dit principe is erfbeplanting zeker kenmerkend, waarbij gebruik wordt gemaakt van streekeigen struweel en boomsoorten (onder andere essen en meidoorn). Binnen de luwte van de erven bevindt zich beplanting met meer cultuurgroen. Aan de randen opent het plangebied zich richting de polder. De rand wordt bepaald door brede watergangen. Het polderthema komt verder terug in een wat lossere, streekeigen beplanting, bijvoorbeeld gemengde hagen en knotwilgen.

Bij het inrichtingsplan wordt verder rekening gehouden met de versterking en ontwikkeling van de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap Zuid West Zeeland. De kernkwaliteiten van het Nationaal landschap zijn nader getypeerd in het Uitvoeringsprogramma Nationaal Landschap Zuid West Zeeland. In de uitwerking voor het versterken en ontwikkelen van de kernkwaliteiten worden thema's benoemd.

- › Versterken ruimtelijke kwaliteiten binnenduinlandschap en verbeteren toeristisch-recreatief medegebruik in kustgebied en het verbeteren van verbindingen naar het achterland.
- › Accentueren van de geulpolders rondom de voormalige Eilanden van Cadzand en Groede en de geulpolders langs de Passageule.
- › Herstel van overige dijkbeplanting en bloemdijken, aanleg beplanting rondom bedrijventerreinen, aanleg streekeigen erfbeplantingen en verwijderen storende objecten.
- › Verbeteren recreatieve toegankelijkheid in het overige agrarische polderlandschap, aanleg rustpunten en informatievoorzieningen.



2.5 Water

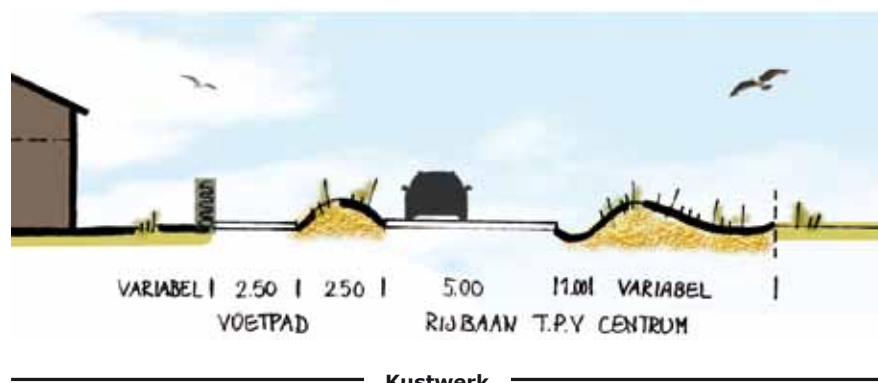
Zoals gezegd was het plangebied van origine een onderdeel van een stroomgeul. Door de late inpoldering is het nu de hoogst gelegen polder in de omgeving. Dit betekent dat het fysiek niet mogelijk of moeilijk is grote oppervlakten water in te brengen op de locatie aangezien het hiervoor benodigde van binnen het gebied afkomstig moet zijn hetzij in de vorm van regenwater of grondwater. Het laagste deel van het plangebied, de zuidwest rand, wordt daarom het belangrijkste deel van de waterberging. Hier is dan ook een brede watergang gerealiseerd die daarmee ook de overgang van het plangebied naar de polder markeert.

Ook aan de overige randen van het plan en op de rand van de te behouden campingterreinen is het belangrijk om een mogelijkheid voor waterafvoer tot stand te brengen. De omliggende recreatieterreinen, die niet in de kwaliteitsslag zijn betrokken, kunnen ook water afvoeren via dit watersysteem. Vanuit diverse eigenaren is de wens hiervoor uitgesproken. Hiervoor zullen greppels en/of smalle sloten rondom het gebied worden toegevoegd. Er worden meerdere koppelingen gemaakt om het oppervlakkige water af te voeren naar de zuidwest hoek. Op deze manier ontstaat een watersysteem waarbij de watergang als infiltratie- en opvangbassin functioneert.

Een extra moeilijke opgave om het water in de watergang in de zomerperiode voldoende kwaliteit te geven, is het verschil tussen zomer en winterpeil. Het peilniveau fluctueert circa 1 meter waardoor het moeilijk is om het water kwalitatief in het plan te betrekken. Deze fluctuatie ontstaat enerzijds door verdamping en anderzijds door het wegzijgen van water in de bodem. Waterkanten die in de winterdag onder water en in zomerdag droog staan zullen niet aantrekkelijk begroeien.

Door de aanleg van een ringwatersysteem zal het regenwater dat op het terrein valt afgevoerd worden richting de brede watergang. Op deze wijze wordt er getracht de watergang tijdens de zomer te voorzien van regenwater. De bodem van de watergang wordt voldoende diep aangelegd zodat er vers grondwater blijft komen.





2.6 Verkeer

Voor het autoverkeer is er één hoofdontsluiting aan de noordwestzijde vanaf de Zeedijk/Dwarsdijk en een secundaire autoontsluiting voor de voormalige Boshoeve vanaf de Adornisdijk. De plaats voor de nieuwe hoofdontsluiting is daarnaast strategisch gekozen zodat het autoverkeer op deze wijze gestimuleerd wordt om niet door de dorpskern van Nieuwvliet te rijden en zodat het autoverkeer de voetgangers richting het strand en het natuurgebied niet kruist. De Sint Jansdijk vormt de hoofdontsluiting van het gebied en sluit aan op de Provinciale Weg (N675) welke gezien kan worden als verdeelweg naar de omgeving. Om autoverkeer over het park richting de dorpskern van Nieuwvliet onmogelijk te maken wordt de route voor gemotoriseerd verkeer onderbroken tussen de voormalige Boshoeve en het overige deel van het plangebied. De verbinding wordt ingezet als calamiteitenontsluiting.

De hoofdentree komt direct uit bij het centrumgebouw. Het centrumgebouw is hiermee het visitekaartje van het plangebied. De entree wordt in de sfeer van de duinen en het strand vormgegeven en wordt door bebouwing ondersteund. Hiermee wordt de kwaliteit en de sfeer van het plangebied beleefbaar gemaakt. Vanaf de entree gaat de hoofdontsluiting om het centrumgebouw heen verder het plangebied in, waar het een lus vormt door het zuidwestelijk deel van het plangebied. Aan deze route van de hoofdontsluiting liggen diverse korte hoven met de diverse recreatieverblijven. Ook worden vanaf de hoofdontsluiting de verschillende deelgebieden van de recreatieterreinen ontsloten. Een deel van de bestaande ontsluitingspaden zijn behouden, maar zullen worden gerevitaliseerd. De Boshoeve is hierop een

uitzondering met een separate ontsluiting vanaf de Adornisdijk. Binnen de Boshoeve is het aantal interne ontsluitingspaden aanzienlijk verminderd, zodat grotere kavels en groene openbare ruimte gemaakt zullen worden.

Voor het parkeren van de auto's wordt er rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen per recreatiewoning en standplaats. Afhankelijk van het aantal bedden in de recreatiewoning worden er voldoende parkeerplaatsen op de individuele percelen gerealiseerd. Indicatief: tot 4 bedden 1 parkeerplaats, tot 6 bedden 2 parkeerplaatsen en vanaf 8 bedden 3 parkeerplaatsen. Tevens wordt er nabij het centrumgebouw een extra parkeerterrein voor bezoekersparkeren gerealiseerd.





2.7 Voetpad en spelen

Dwars door het plangebied, van noordwest naar zuidoost, loopt een voetpad. Deze route maakt een directe verbinding met de strandopgang over de dijk. In overleg met het Waterschap zal onderzocht worden of de vormgeving van deze overgang aangepast kan worden zodanig dat de kwaliteiten van het achterliggende strand en duinen aan het begin van de opgang al zichtbaar zijn. Deze opgang dient met extra aandacht te worden vormgegeven en zijn vervolg te krijgen als de entree van het plangebied voor voetgangers: een entree met klasse en sfeer.

De route krijgt zijn vervolg langs het centrumgebouw met diverse speelvoorzieningen (100-150 m²) rondom het gebouw. De speelattributen zijn geïnspireerd op de duinsfeer en sluiten daarmee aan op de bebouwing, beplanting en inrichting van de openbare ruimte. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van natuurlijke materialen, bij voorkeur ongeverfd hout (bijvoorbeeld een speelen klimboot). De speelplek zal zich bevinden in het zand, dus geen toevoeging van valtegels.

Daarna loopt de route mee met de hoofdontsluiting als apart pad gescheiden door beplanting. De route vormt hiermee een onderdeel van de centrale as door het plangebied. Halverwege is een tweede speelplek centraal in het gebied, tussen de deelgebieden Duinen en Erven. Ook hier zullen een aantal grotere toestellen of één groot speelobject geplaatst worden. Daarbij zullen ook verschillende zitelementen worden toegevoegd.

Het voetpad loopt door over de ontsluitingspaden van de Boshoeve tot in de centrale groene ruimte op dit voormalig recreatieterrein. Hier wordt een derde speelvoorziening gerealiseerd. De route takt hierna aan op de Adornisdijk. Het voetpad maakt het hiermee ook voor recreanten mogelijk om het plangebied te doorkruisen en op deze manier vanuit het achterland het strand te bereiken. De route is openbaar voor iedereen.

Naast de ontworpen speelplekken zullen er langs de route en over het park verspreid diverse speelaanleidingen (ca. 20 m²) worden geplaatst. Speelaanleidingen bestaan uit 'objecten' (deze staan niet op markante en volledig ingerichte plekken, maar vrij in de openbare ruimte) die aan de route zijn gekoppeld. Te denken valt aan de volgende elementen:

- › Een glijbaan opgenomen in een helling;
- › Klimbomen/omgevallen stammen;
- › Meerpalen en Golfbrekers als terugkerende elementen;
- › Zitobjecten van natuursteen/hout, etc;
- › Paal(hoofden) in diverse vormen als uitdagend spelobject;
- › Natuurlijke klimobjecten;





-  Duinen
-  Duinen - Centrumgebied
-  Duinen - Centrumgebouw
-  Polderrand
-  Erven



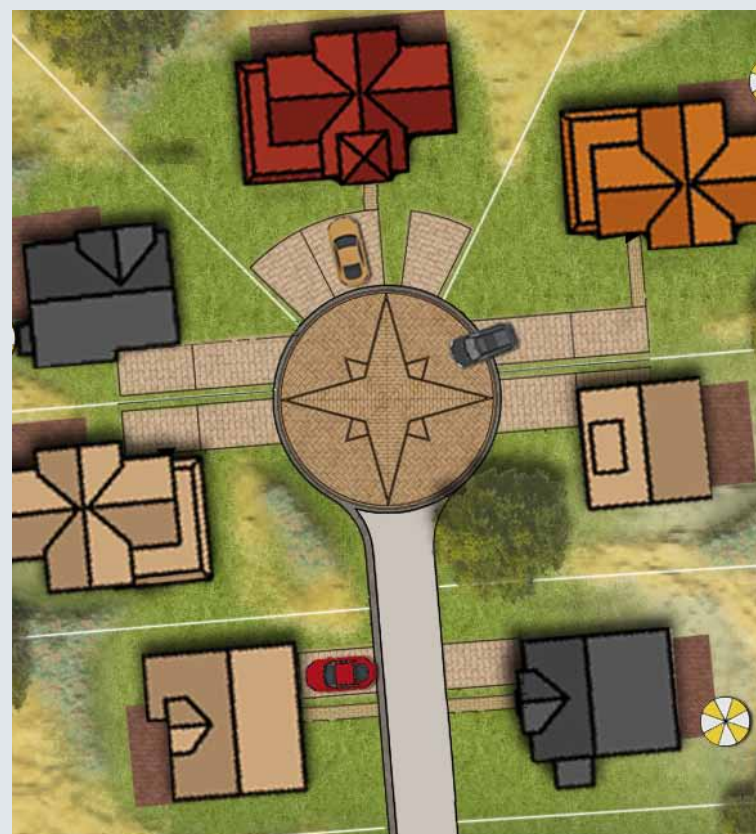
2.8 Deelgebieden

In de voorgaande paragrafen zijn de hoofdlijnen van het stedenbouwkundig plan uiteengezet. Deze vormen de basis voor de ontwikkeling tot een aantrekkelijk en gedifferentieerd recreatie-terrein. Het gebied wordt zoals eerder beschreven opgebouwd uit verschillende sferen om te komen tot een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig plan. Navolgend worden de verschillende sferen met hun eigen kwaliteiten (in stedenbouwkundige hoofdlijnen) uiteen worden gezet. De architectuur in de verschillende deelgebieden komt aan de orde in het hoofdstuk 'Inspiraties architectuur'.

Duinen

Het deelgebied van de Duinen kenmerkt zich als een vrije verkaveling aan kleinschalige hoven met een centrale lus voor de hoofdontsluiting. In een inrichting met lage duintjes tussen de kavels en langs de wegen krijgen de kavels met bijbehorende woningen hun positie, overwegend vrijstaande woningen op kavels van gemiddeld circa 450 m². Het gaat hier om recreatiewoningen en kleinere recreatieve nachtverblijven. Beide worden geïntegreerd in het duinlandschap. Ook in de architectuurkeuze wordt voor beide typen aangesloten op de sfeer van de duinen en het strand (zie Inspiraties Architectuur: Duinwoningen, pagina 65 en Strandhuisjes, pagina 67).

Duinen





Duinen – Centrumgebouw

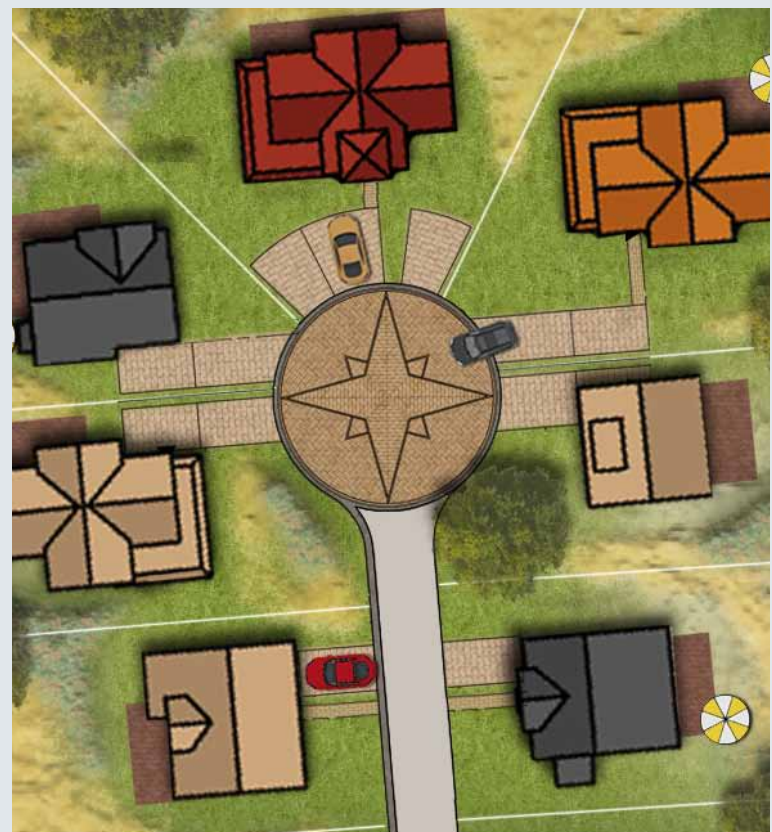
In het deelgebied Duinen ligt het centrumgebouw. De maat, de positie in het plangebied en de functie maakt het gebouw een uitzondering op het geheel. De centrale ligging van het centrumgebied in de noordelijke kop van het plangebied en de ligging aan de hoofdentree voor de auto en de voetgangersverbinding naar het strand, maakt het dé eyecatcher van het plangebied. Het centrumgebouw zal het visitekaartje vormen van de sfeer en kwaliteit van het totale gebied. Het wordt een alzijdig aantrekkelijk gebouw met een openbaar karakter, passend in de sfeer van strand en duinen.

Duinen - Centrumgebied

Rondom het centrumgebouw, aan de noordzijde van het plangebied, ligt het centrumgebied. Dit deel van het plangebied is onderdeel van het deelgebied Duinen, maar is nog meer gerelateerd aan de sfeer van het strand. Dit uit zich in een lichtere en natuurlijker vormgeving en een extra luxe sfeer. De woningen zijn rijker gedetailleerd en worden gebouwd met luxere materialen. Dit vormt het entreegebied van de totale locatie en verdient daarmee wat extra aandacht. Daarbij is gekozen voor een rustigere kleurstelling om tot een grotere eenheid in dit gebied te komen. Samen met het centrumgebouw is dit het visitekaartje van het plangebied, zeker ook gezien vanaf de drukke kustroute via de Zeedijk.



Duinen - Centrumgebied





Polderrand

De overgang van het nieuwe 'duinlandschap' naar de bestaande polders wordt gevormd door de Polderrand. Veel woningen hebben hier zoveel mogelijk een directe relatie met de nieuwe watergangen aan de rand. De inrichting is gebaseerd op het kenmerkende polderlandschap en een waterrijke omgeving met bijbehorende struweelvegetaties. Ook hier liggen de woningen niet strak aan rechte wegen, maar de ontsluiting en kavels zijn wel meer gericht op de watergangen. Tussen de kavels zullen de erfgrenzen worden ingeplant met hagen (evt. ondersteund door hekwerk). Parkeren is aan de parkzijde gesitueerd en zodoende niet zichtbaar vanaf de Nieuwehovendijk. Een openbaar karakter zonder hoge erfafscheidingen en hagen zorgen voor een directe relatie met de polder. De randen worden als een groen coulisselandschap vormgegeven.

Erven

Aan de Adornisdijk liggen diverse bestaande campingterreinen met dichte opgaande beplanting als afscheiding. Daarnaast zijn er in de omgeving diverse boerenerven met een uit gevarieerde bomen en struikensoorten opgebouwde erfbeplantingen. Dit deelgebied zal verder worden ingericht met nieuwe en bestaande recreatieve nachtverblijven. Kustwerk is één terrein en de omkaderende erfbeplanting zal worden aangepast en uitgebreid. De gebieden worden duidelijk omzoomd met struweel, opgaande beplanting en bomen. Ook zullen grote gebieden worden doorsneden door groene assen om extra groene ruimte toe te voegen. Binnen deze groene kaders is de inrichting divers. Hier wordt ingezet op een groene inrichting en groene omzoming van de kavels. Veel paden worden verwijderd om extra groen en grotere kavels op de bestaande terreinen te realiseren.



Erven





2.9 Beplantingsplan

De sferen die worden gerealiseerd in de verschillende deelgebieden worden naast de gekozen architectuur grotendeels bepaald door de inrichting van de openbare ruimte en de beplanting. Bij de verschillende sferen horen verschillende bomen en plantsoorten. Uiteraard wordt er gewerkt met soorten die ‘passen’ in de streek. Allereerst moeten ze groeien op de aanwezige bodem. Bij natuurlijke beplantingen worden soorten gebruikt die hier van nature voorkomen. Meer cultuurrijke soorten sluiten aan bij tuinrichtingen van boerderijen.

Het deelgebied Duinen heeft het beeld van een natuurlijk, open duinlandschap. In een natuurlijke situatie ontstaat dit landschapstype onder invloed van de wind. De wind blaast gaten in het duin, waardoor natuurlijke duinvalleien ontstaan. Het vegetatiepatroon volgt het natuurlijke reliëf en zal bij toenemende hoogte steeds lager en opener worden. In dit deelgebied wordt een beperkt hoogteverschil gemaakt van maximaal ongeveer 1 meter. De beplanting refereert naar de typische duinbeplanting. Een afwisseling van grasachtige duinvegetaties (siergrassen, refererend naar helmgras), duinstruweel (onder andere kruipwilg en duindoorn) en enkele opgaande bomen (onder andere zeeden en eik) bepalen hier het beeld. De duinbeplantingen worden op de kavels doorgezet waardoor de duinsfeer ook naast de openbare ruimte beleefbaar is.

In deelgebied Polderrand zal de vegetatie soortenrijk en natuurlijk zijn. Op de oevers en tussen de kavels zullen verschillende soorten worden ingezet. Deze beplanting heeft een lamellenwerking en zal daarmee gevarieerd zicht geven op het plangebied.

De beplanting sluit aan bij wat vochtigere, voedselrijke omstandigheden. Bomen bestaan onder andere uit els en (knot)wilg. Struweelsoorten zijn hier onder andere liguster en meidoorn.

Het deelgebied Erven is meer cultureel in zijn verschijningsvorm. Rondom het plangebied wordt ingezet op dichte hoge beplanting als omkadering van de erven (windsingels) opgebouwd uit diverse streekeigen boom- en struiksoorten, zoals els, kardinaalsmuts, egelantier en Gelderse roos. Ook op de terreinen zelf wordt ingezet op een groene inrichting van de kavels met strakke hagen van onder andere liguster. Daarnaast worden er binnen de openbare ruimte op deze terreinen kleurrijke accenten toegevoegd, zoals sierfruitbomen, hortensia, kornoelje en sering.



Duinen



Polderrand



Erven

De beplanting is dus een belangrijk onderdeel van de sfeerbepaling. De volgende beplanting zal de basis vormen per deelgebied:

Duinen

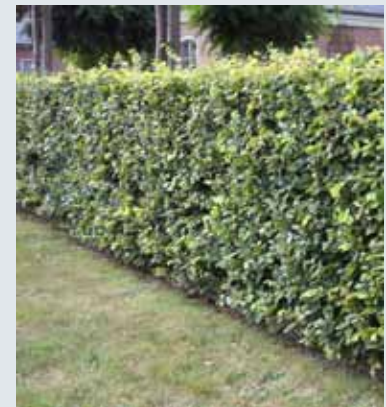
- › Duinvegetatie;
- › Grasachtige vegetaties met laag struweel met enkele boomvormers;
- › Verschillende soorten siergrassen, duinroos/egelantier, kruipwilg, duindoorn, meidoorn, tamariks;
- › Bomen: berk, den en zomereik.

Polderrand

- › Losse, natuurlijke(re) beplanting;
- › Soortenrijke struweelvegetaties met enkele boomvormers;
- › Struikvormers: meidoorn, hazelaar, liguster, kardinaalsmuts., vogelkers;
- › Boomvormers: es, zwarte els, (knot)wilg, zoete kers.

Erven

- › Cultuurlijke beplanting;
- › Kaderende beplanting rondom en groene en kleurrijke invulling intern;
- › Kaderende beplanting: es, esdoorn, hazelaar, kornoelje;
- › Kleurrijke invulling: amberboom, magnolia, sierkers, sierfruit, hortensia, Gelderse roos;
- › Hagen intern: liguster, beukhaag, meidoornhaag.





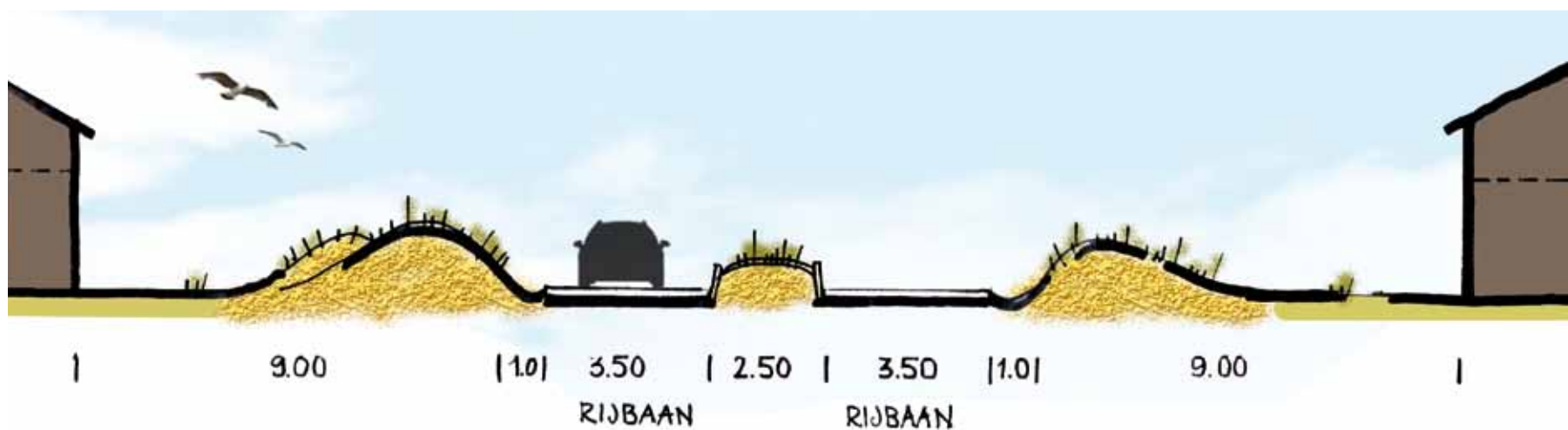
2.10 Inrichting openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte sluit aan op de verschillende deelgebieden. Er is een basis voor het totale plangebied, maar door accenten in materialisatie of meubilair worden de verschillende sferen versterkt.

Bij de vormgeving van de wegen is onderscheid gemaakt in de hoofdontsluiting en secundaire ontsluiting. Bij de secundaire ontsluiting is daarnaast nog onderscheid gemaakt in de inrichting bij de verschillende deelgebieden.

De hoofdroute heeft een groen en natuurlijk karakter in de duinsfeer. Een duinberm tussen de rijbaan en het voetpad en twee groene duinbermen aan beide zijden van het profiel zorgen voor een continu groen beeld aansluitend op de duinsfeer. Het vrijliggende voetpad is aantrekkelijk als wandelroute. Het voetpad wordt uitgevoerd in halfverharding, omdat dit het natuurlijke karakter onderstreept.

De weggetjes in de woongebieden, zowel in het deelgebied de Duinen als de Polderrand, hebben geen gescheiden voetpad, maar maken zowel voetganger als auto gebruik van de rijbaan. Voor de rijbaan in het duingebied is in beide profielen gekozen



Entree Dwarsdijk

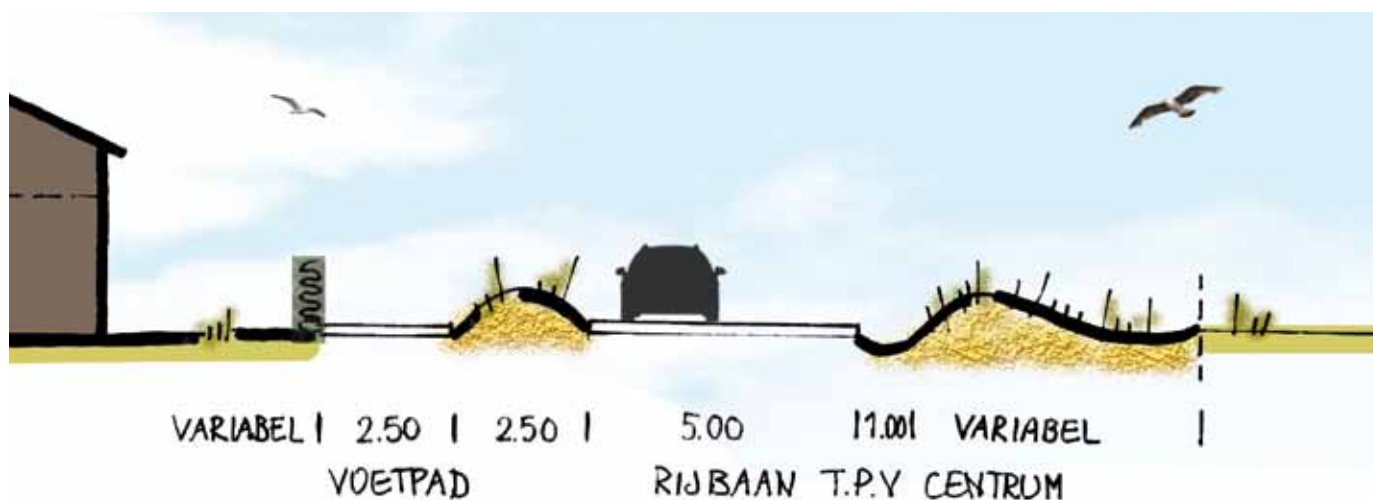


voor asfalt met een split toplaag. Voor de weggetjes in het deelgebied van de Polderrand zal gebruik worden gemaakt van gebakken klinkers of keien op de grens tussen rijbaan en berm. In sommige hofjes en overwegend op pleintjes in beide deelgebieden wordt ook een klinkerbestrating toegepast die de sfeer van een pleintje te benadrukken. Daarnaast kunnen enkele gethematiseerde elementen als beplanting of een prieel worden toegepast. Hiermee zullen accenten in het plan worden aangebracht die de recreatieve sfeer versterken. Ook de toegangspaden naar de woningen worden in klinkerbestrating uitgevoerd.

De ontsluitingen van de deelgebieden wordt verdeeld in secundaire ontsluitingsroutes en paden. De inrichting is hier overal gelijk

en verschilt enkel in breedte van de rijbaan en/of profiel (toepassing van groene grasbermen). Ook hier wordt gebruik gemaakt van asfalt met een met een split toplaag in een afwijkende kleur. Deze continuïteit zorgt voor een eenheid in het totale plangebied.

De accenten tussen de deelgebieden liggen daarnaast in de uitvoering van de bermen, duinvegetatie in het deelgebied Duinen, en gras bij de Polderrand en de Erven. Daarnaast wordt door de uitvoering van het voetpad in halfverharding de duinsfeer in dit deelgebied aangezet. Zoals eerder aangegeven wordt bij de keuze van speelattributen, speelaanleidingen en zitattributen de sferen worden versterkt.



Hoofdroute



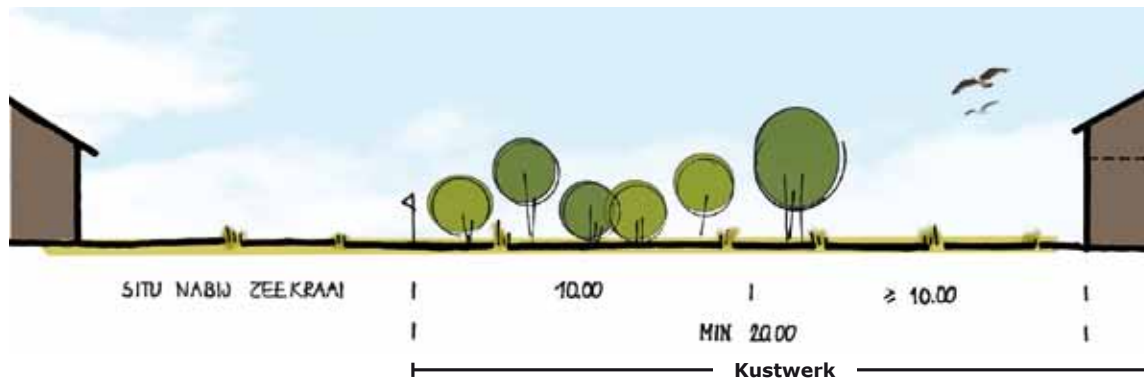
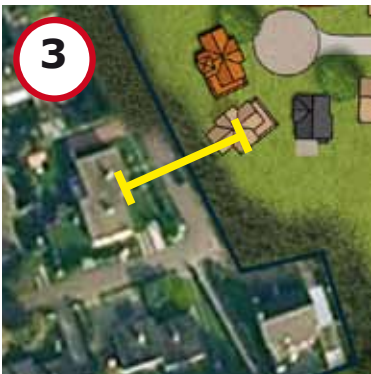
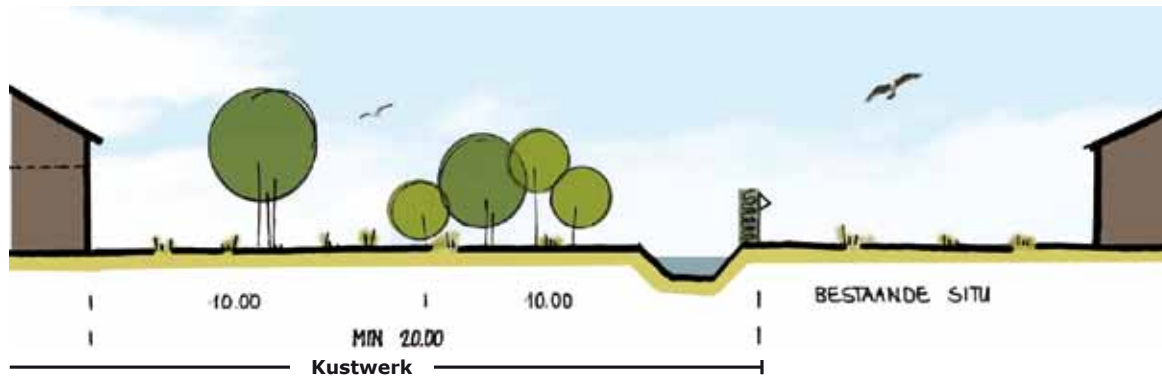
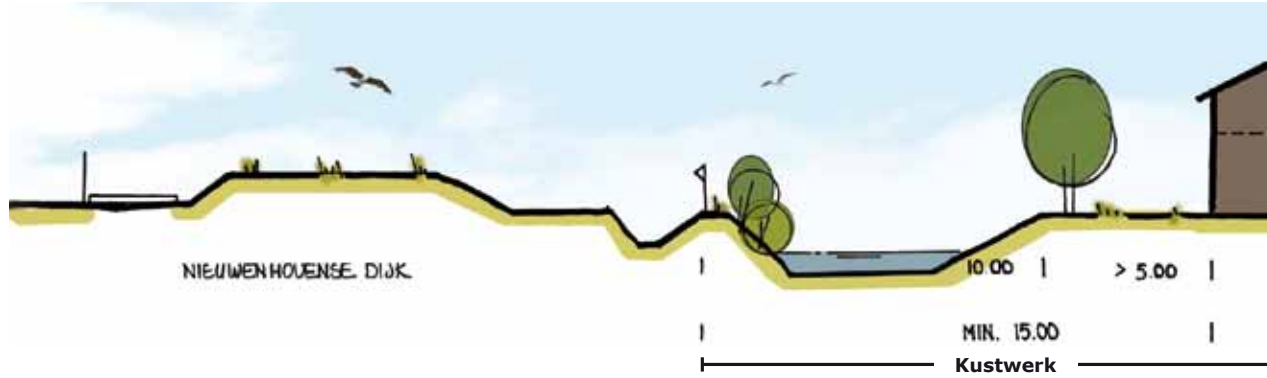
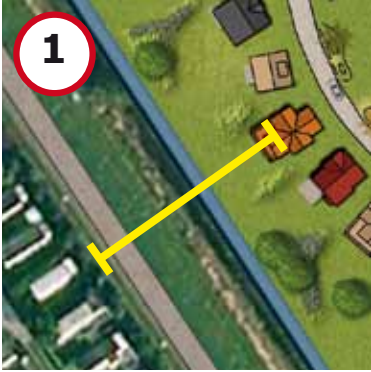
03 *Randen*

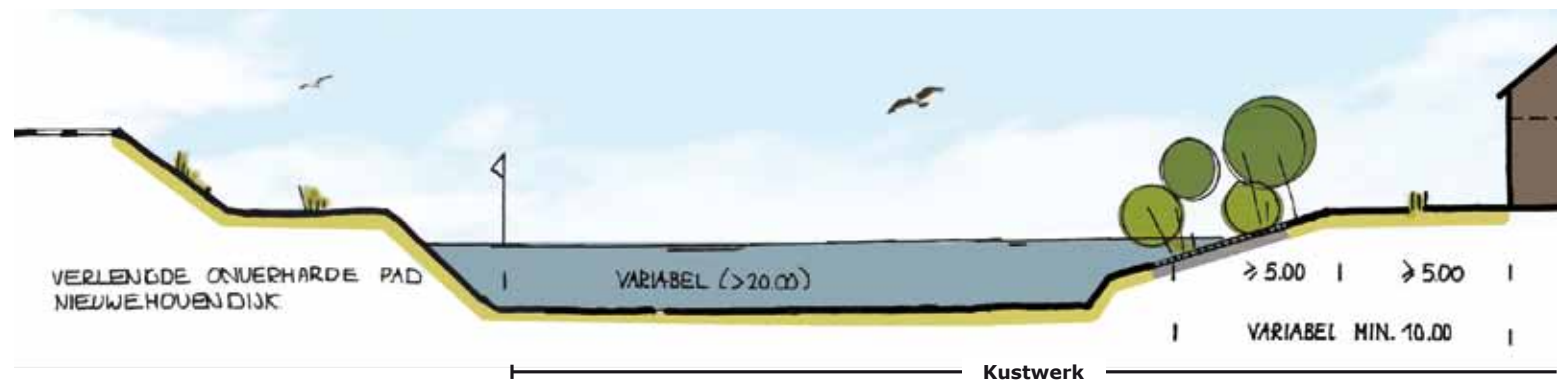
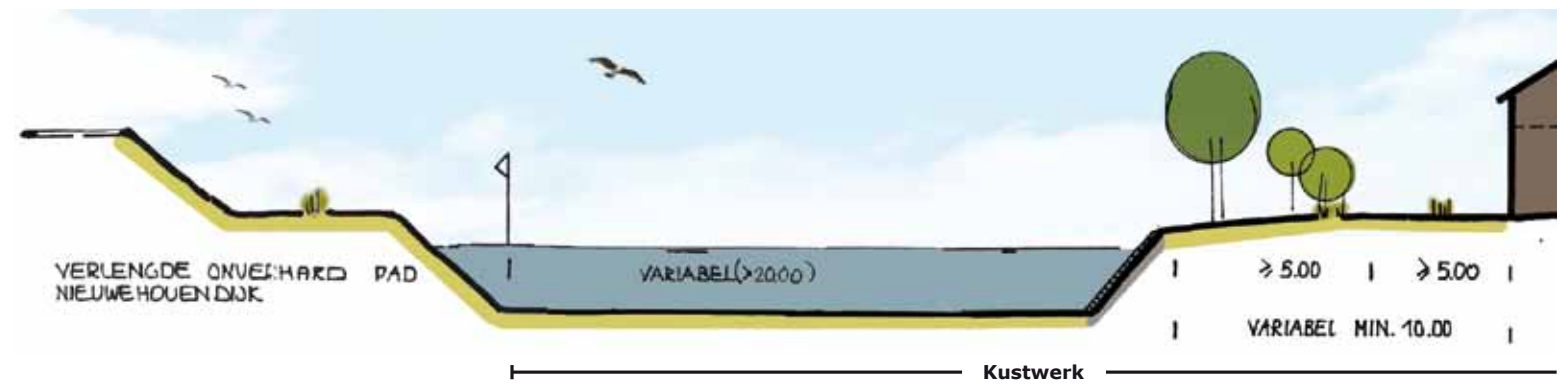
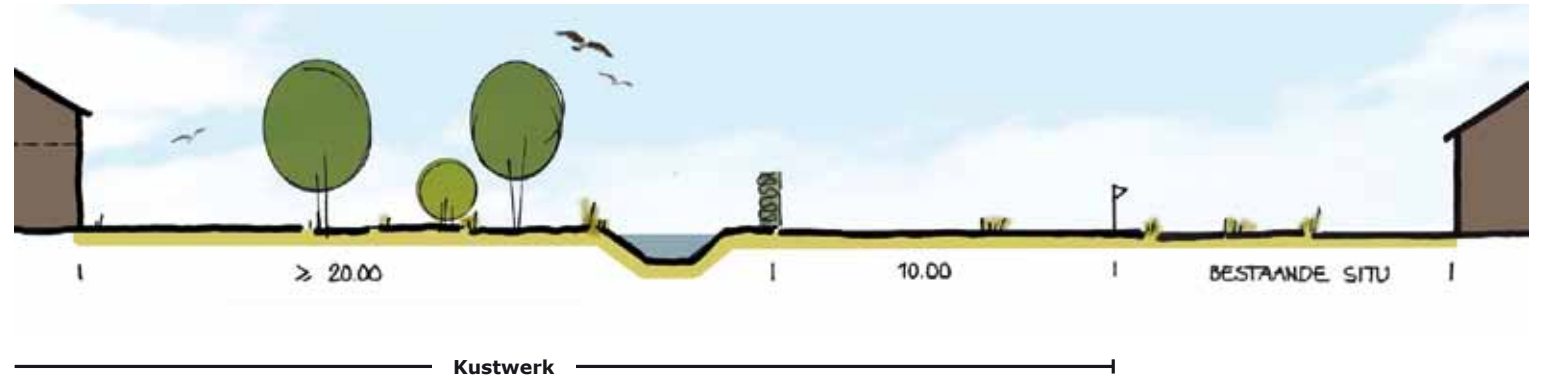
Zoals eerder reeds beschreven zijn de randen van het plangebied belangrijk. De inpassing in de directe omgeving is hierbij het uitgangspunt. Daarnaast geven de verschillende sferen ook verschillende mogelijkheden voor de vormgeving van deze randen. De entreezone rondom het centrumgebouw, vormt het gezicht van het park. De duinsfeer zal aan deze rand duidelijk afleesbaar zijn. De beplanting vormt hiervoor het belangrijkste beeldelement, maar ook zullen er vanaf de Zeedijk en de Dwarsdijk diverse doorkijkjes zijn het gebied in. Zo zal het centrumgebouw een belangrijke eyecatcher zijn vanaf de strandopgang en de dijk. De woningen aan deze randen zijn vanuit de omgeving goed zichtbaar. Een luxe uitstraling van woningen passend in de duinsfeer geeft het plangebied een gezicht.

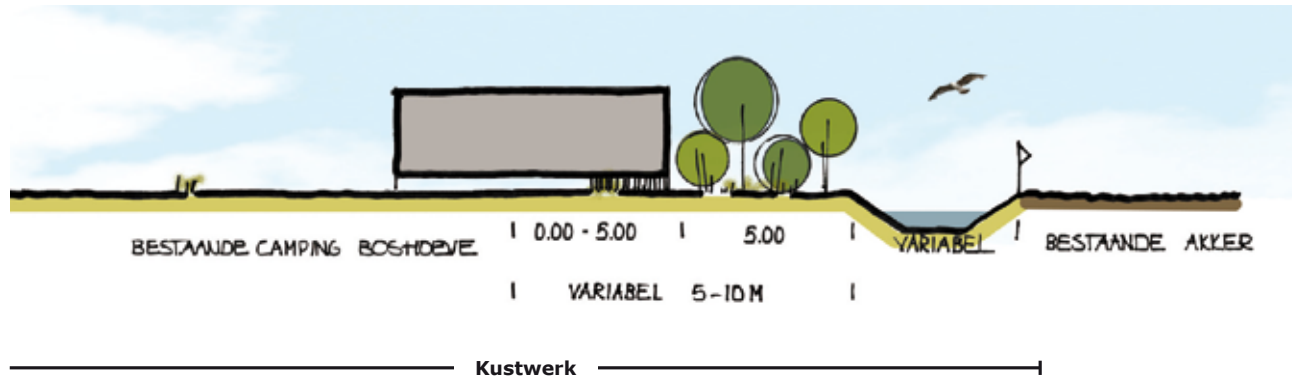
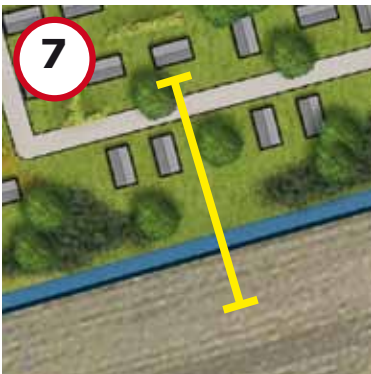
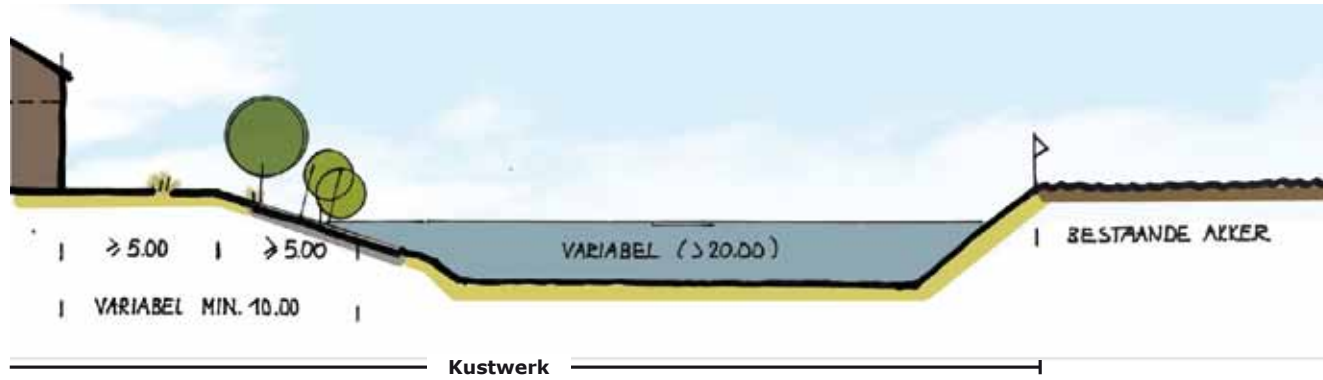
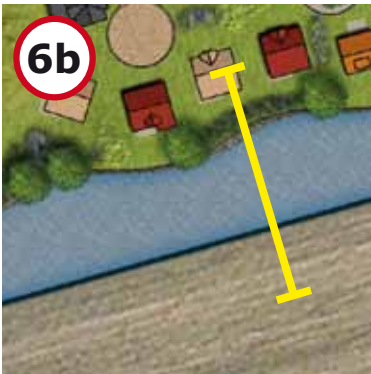
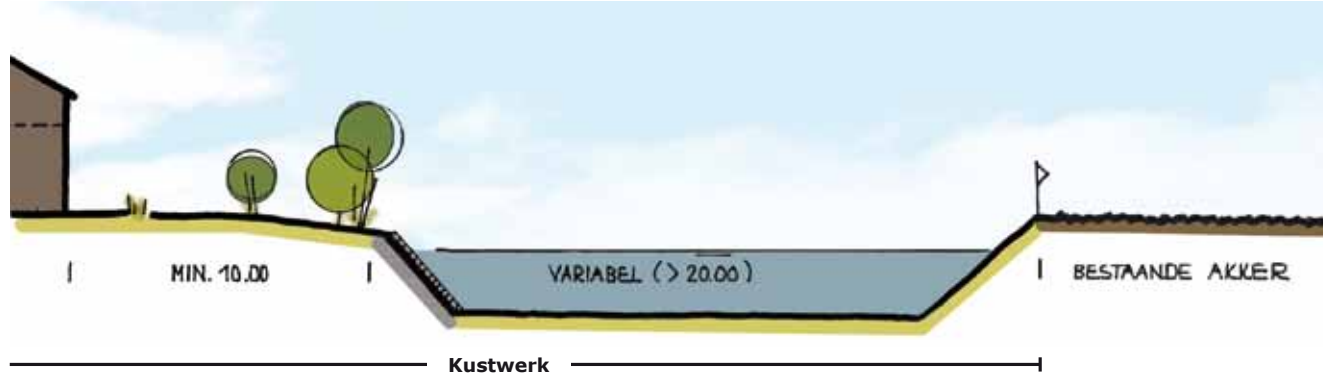
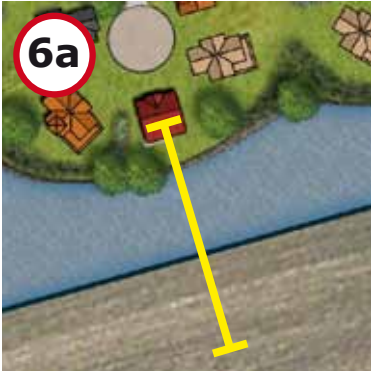
De randen op de overgang naar de polder worden vormgegeven door brede watergangen, duidelijke oevers en daarbij horende beplanting. Geen totale afscherming met beplanting maar lamellenwerking door de toepassing van solitaire bomen, solitaire heesters, boom- en heestergroepen af te wisselen. De bebouwing aan deze rand is daarmee nog steeds zichtbaar vanaf bijvoorbeeld de Nieuwehovendijk. Woningen georiënteerd op het water met veranda's aan de achterzijde afgewisseld met de beplanting maken hier een hoogwaardig vormgegeven rand, dus geen achterkantsituaties met hoge erfafscheidingen.

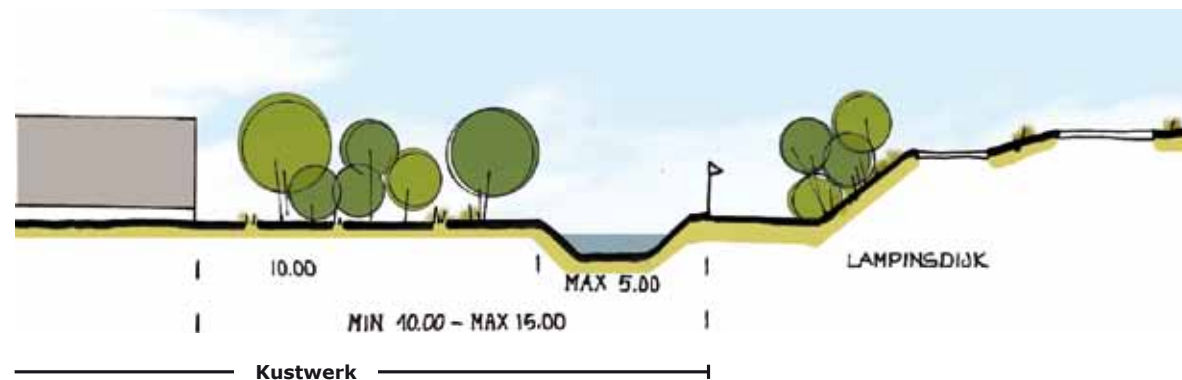
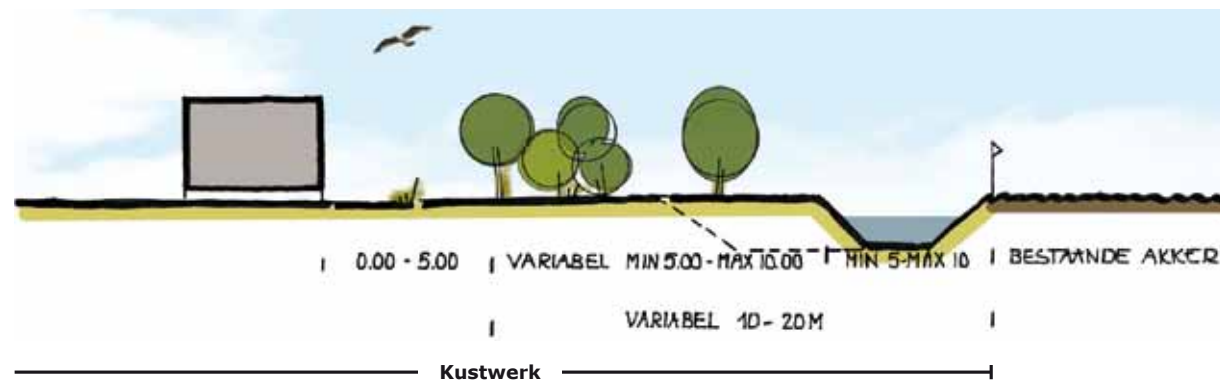
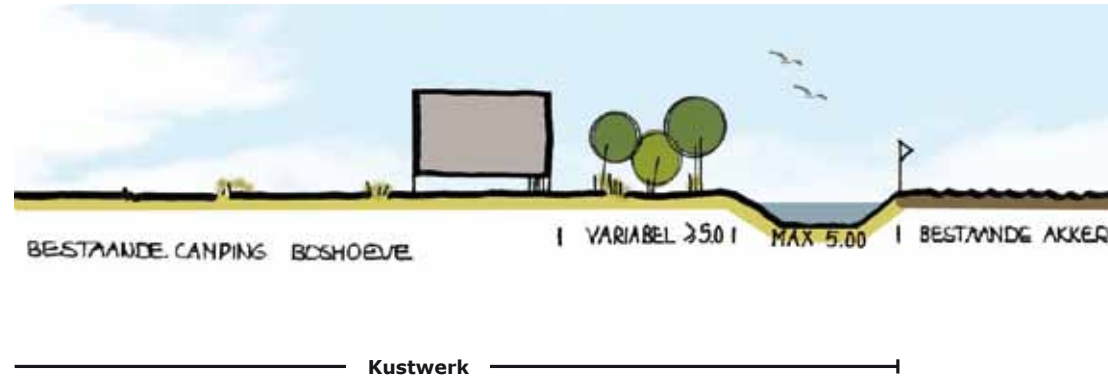
De randen van het plangebied waar de campingterreinen de grens vormen worden omzoomd met beplanting. De opgaande beplanting werkt kaderwerkend voor de verschillende terreinen en heeft een afschermende werking, privacy voor de terreinen en een groen aangezicht, waarbij de chalets uit het zicht zijn, vanuit de omgeving. De beplanting maakt de sfeer van de erven ook van buiten het plangebied beleefbaar.

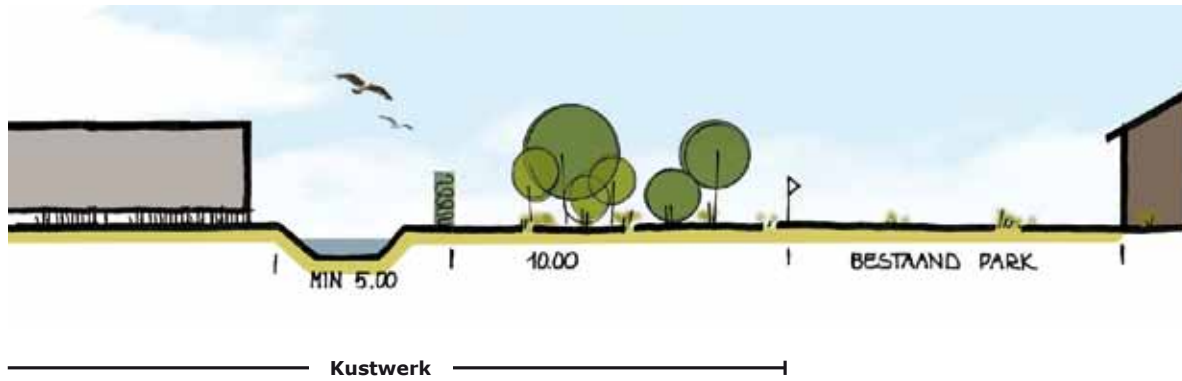
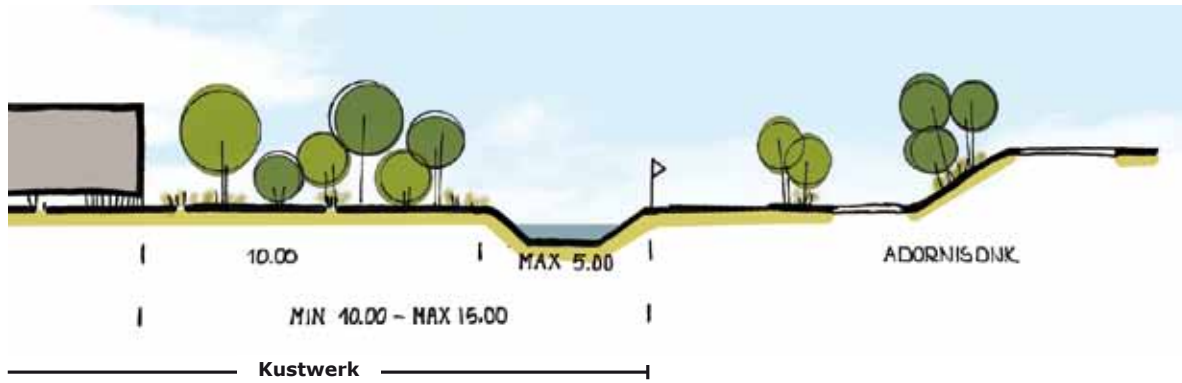
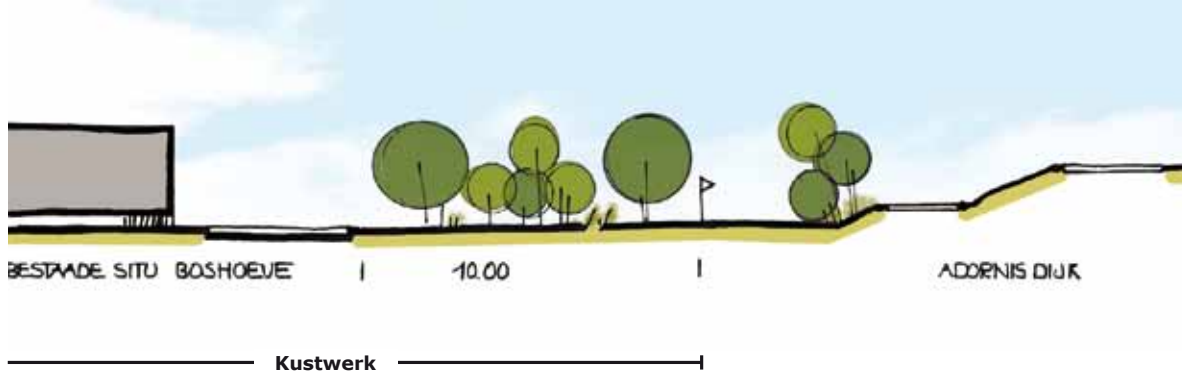
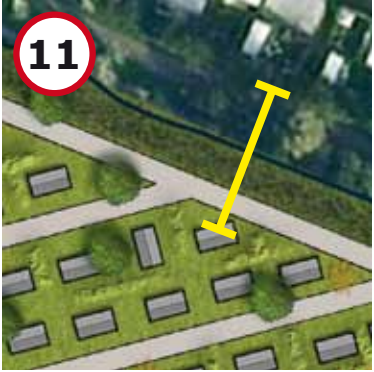






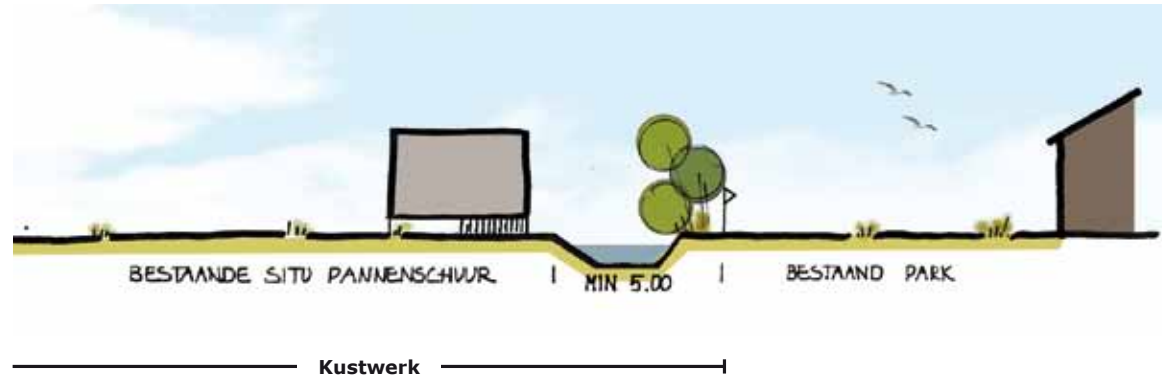




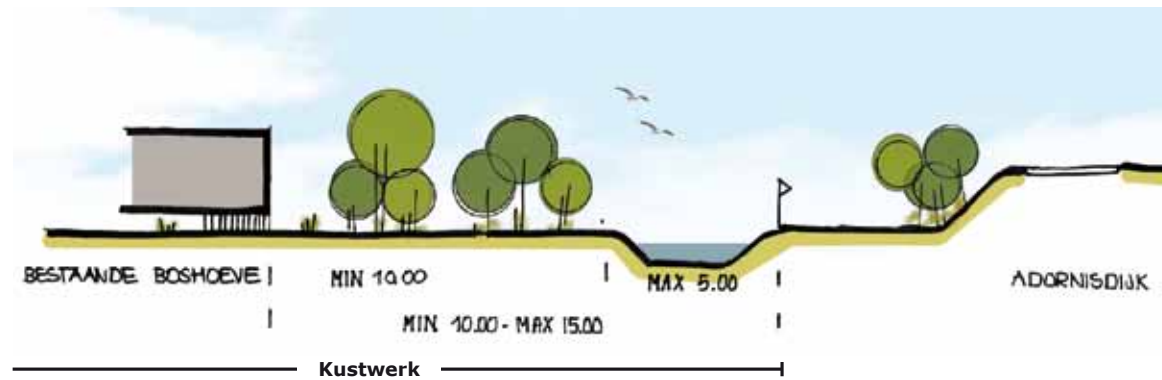




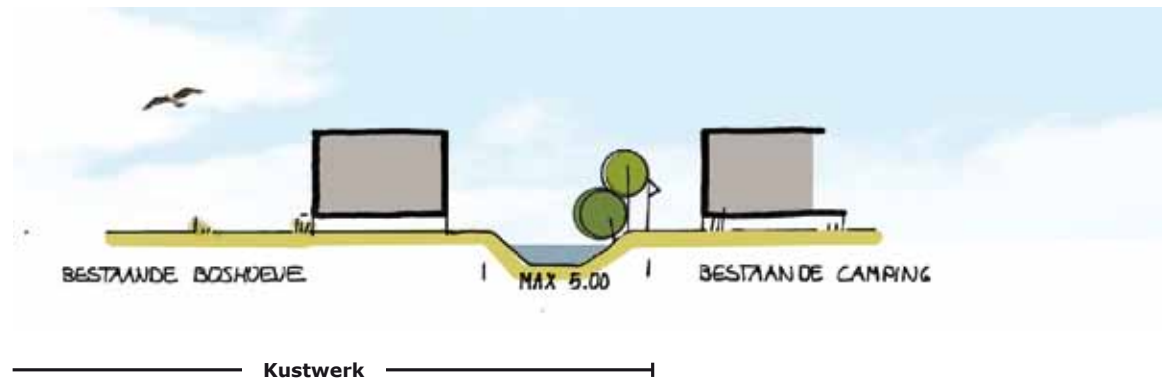
15

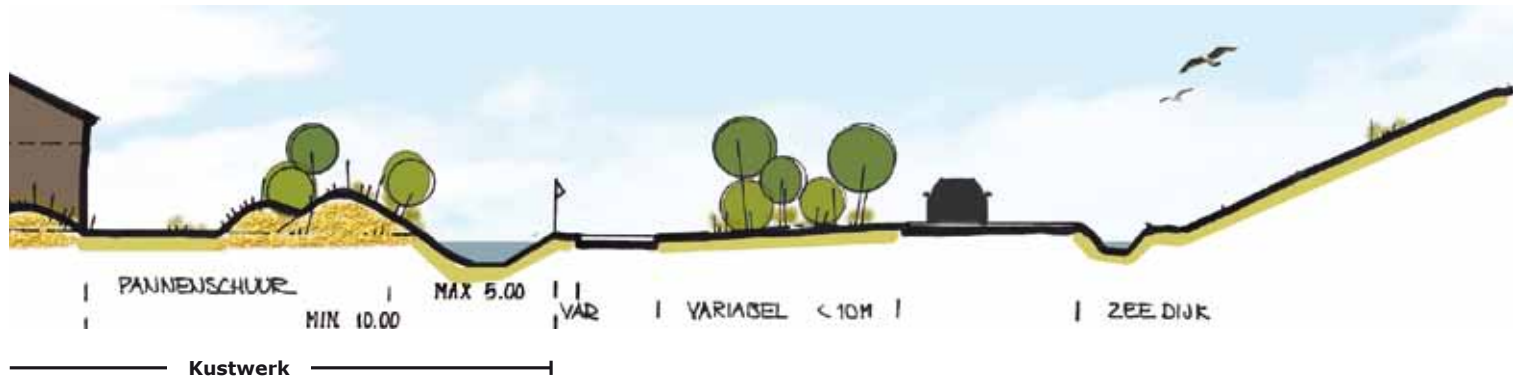
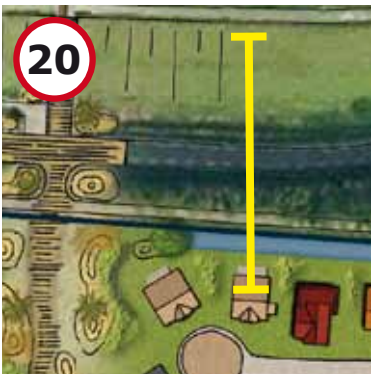
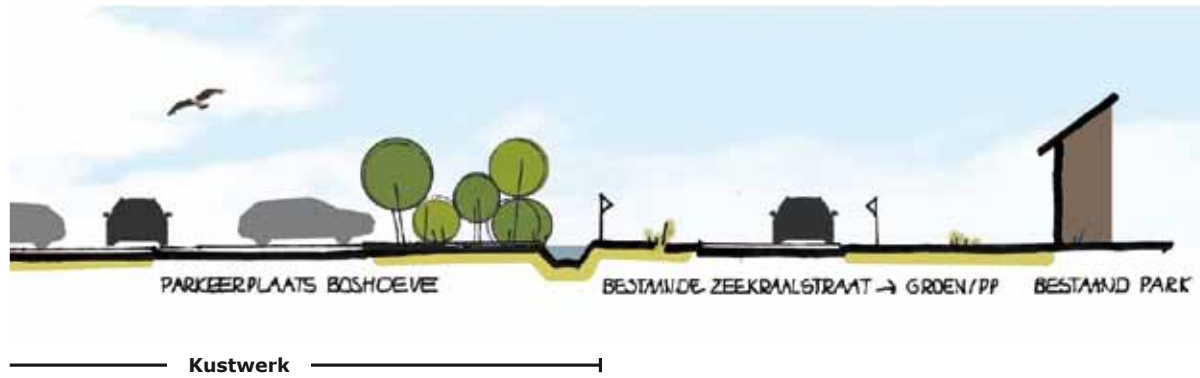
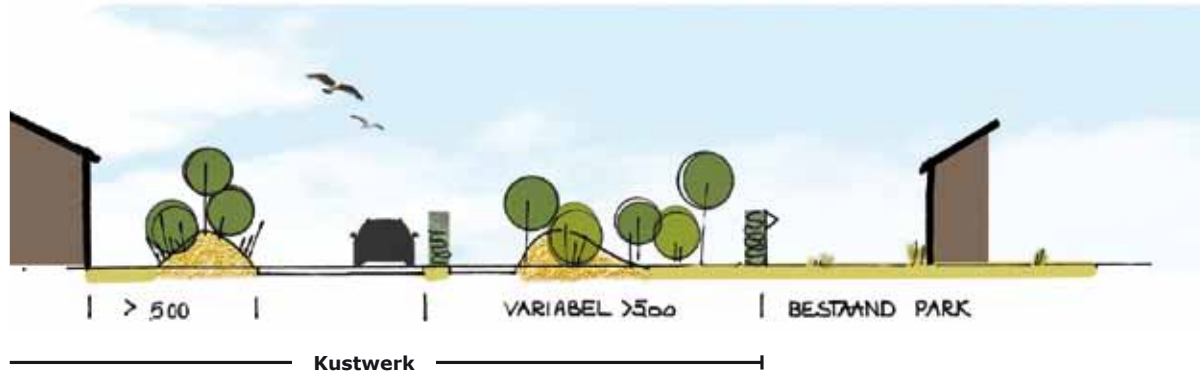


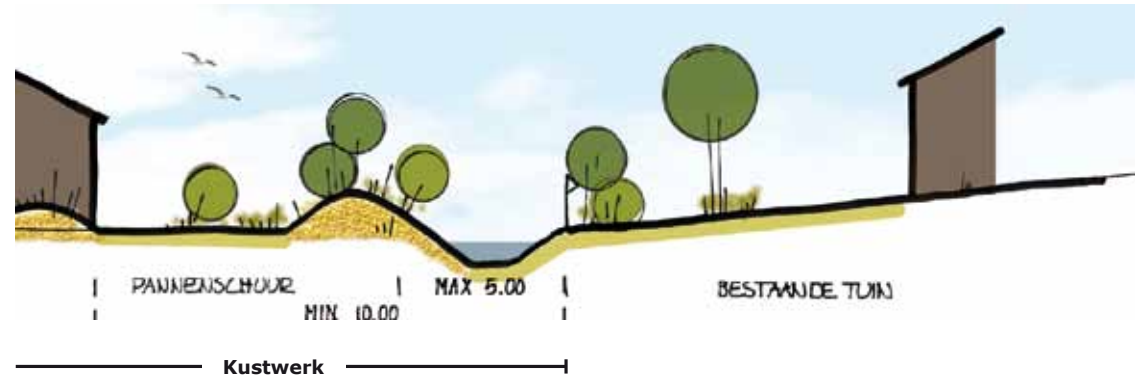
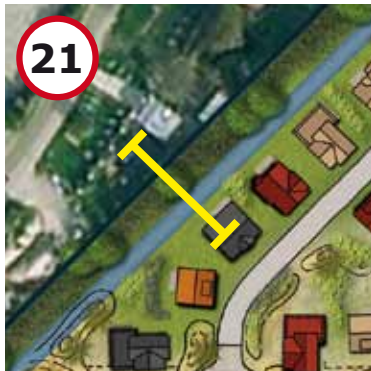
16



17









04 *Inspiraties architectuur*

4.1 Inleiding

Voor een optimale ontwikkeling van Kustwerk is het van belang dat de stedenbouwkundige uitwerking, de openbare ruimte, de infrastructuur en de bebouwing in een goede samenhang zijn vormgegeven. Een zorgvuldige inpassing van de bebouwing is hierbij een grote opgave. Dit hoofdstuk gaat globaal in op deze inpassing en schetst een eerste beeld van de verschillende sferen. Uiteindelijk zullen de ontwerpen worden getoetst door de welstandscommissie van de gemeente Sluis.

Binnen het plangebied worden verschillende soorten recreatieverblijven gecombineerd. Dit wordt deels al in de verschillende sferen tot uiting gebracht, maar ook binnen bijvoorbeeld de duinsfeer zijn verschillende soorten verblijven gepland. Tussen de sferen en soorten recreatieverblijven dient verschil zichtbaar te zijn, maar is ook een bepaalde samenhang gewenst. Het plangebied moet wel als een geheel gezien worden, waar de variatie aan verblijven een plek in kan krijgen.

De sferen vormen de basis voor de architectuur. De sfeer van de duinen, strand, polder en erven uit de omgeving worden gebruikt als inspiratie voor de architectonische uitwerking. De architectuur typologieën volgen de zonering van de deelgebieden. De bijbehorende beelddaspecten zijn in dit hoofdstuk uitgewerkt. Deze differentiatie wordt bij de verdere uitwerking kracht bijgezet door goot- en bouwhoogte, nokrichtingen en situering op het perceel, binnen de kaders van het bestemmingsplan, een gevarieerd beeld te realiseren.

4.2 Inspiraties architectuur

De beelden die als inspiratiebronnen worden getoond zijn bedoeld om een sfeerbeeld van de bebouwing in het betreffende deelgebied te schetsen. De beelden zijn uitdrukkelijk GEEN specifieke architectuurbeelden en zullen daarom ook niet één op één worden overgenomen in de ontwerpen.





4.2.1 Duinen - Centrumgebouw

- › Eyecatcher;
- › Sfeer van een strandpaviljoen;
- › Bouwhoogte max. 10 meter, goothoogte max. 6 meter
- › Grote veranda als entree en buitenbar;
- › Lounge op het buitenterrein;
- › Speelvoorzieningen refererend aan duinen. Er kan bijvoorbeeld een element als een vuurtoren toegevoegd worden om als steun voor glijbaan van het zwembad te dienen.





4.2.2 Duinen - Centrumgebied

- › Gevoel van strand en duinen doorzetten;
- › Woningen luxe uitstraling, loungesfeer;
- › Bouwhoogte max. 8 meter, goothoogte tussen 2,5 en 4 meter;
- › Enkele markante punten accentueren d.m.v. verbijzondering architectuur en/of hoogten
- › Baksteen (zandkleurig);
- › Gekeimde of gestucte witte of grijze gevels;
- › Combineren met gevelbeplanking in diverse lichte kleuren geïnspireerd op het zeeuws kleurenpalet, licht grijs, grijsbruin (taupe) en antraciet in de accenten;
- › Kappen gedekt met riet of keramische pannen in afgestemde nuanciering variërend van beige-okker tot antraciet;
- › Grote veranda's;
- › Luiken in kleuren als gevelbeplanking;
- › Incidenteel (witte) hekjes als erfafscheiding.





4.2.3 Duinen - Duinwoningen

- › Wonen in de duinen;
- › Gemengde afmeting woningen;
- › Bouwhoogte max. 8 meter, goothoogte tussen 2,5 en 4 meter;
- › Baksteenkleuren in zandkleurig, oranje tinten;
- › Gekeimde of gestucte witte of grijze gevels;
- › Combineren met gevelbeplanking in wit en diverse blauwtinten en plaatselijk licht geel;
- › Diverse kapkleuren, afgestemd op gevelkleur;
- › Gecombineerde volumes (bv aanbouwen);
- › Geknikte kappen;
- › Veranda's en overkappingen;
- › Luiken (wit of blauwtinten);
- › Incidenteel (witte) hekjes en duinbeplanting als erfafscheiding.

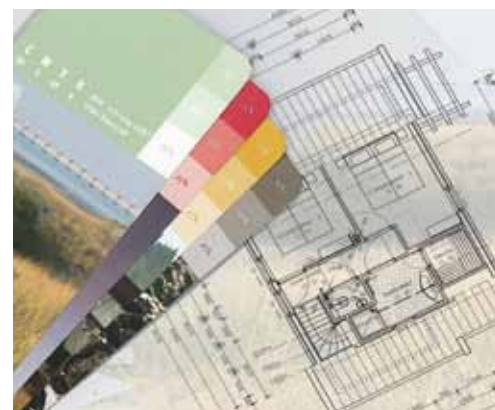




4.2.4 Duinen - Strandhuisjes

- › Strandgevoel;
- › Kleinschalige woningen;
- › Maximale voetprint 70 m²;
- › Bouwhoogte max. 5 meter;
- › In hoofdzaak uitgevoerd in gevelbeplanking;
- › Kleuren: wit, lichtgrijs, diverse blauwtinten en een enkele woning in licht geel of oranje-rood;
- › Vlakke dakbedekking (bv. bitumen, leien of zink);
- › Veranda's en overkappingen;
- › Luiken (zie bovengenoemde kleuren);
- › Incidenteel (witte) houten hekjes en duinbeplanting als erfafscheiding.

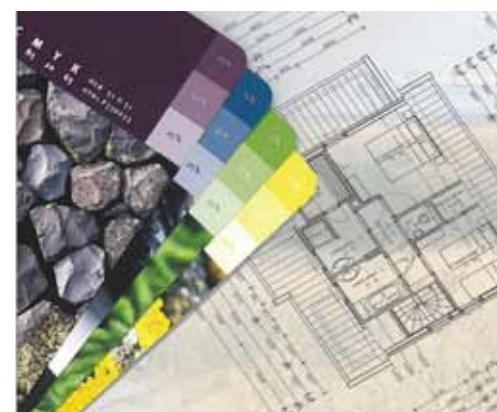




4.2.5 Polderrand

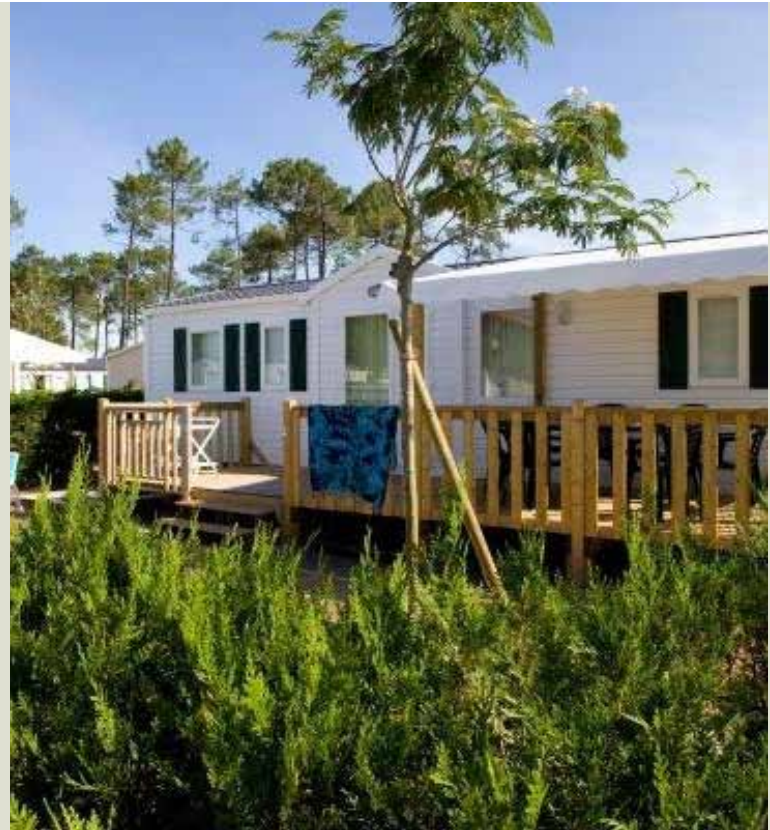
- › Wonen op de rand van de polder;
- › Prominente woningen;
- › Bouwhoogte max. 8 meter, goothoogte tussen 2,5 en 4 meter;
- › Baksteenkleuren van oranje tot roodbruin;
- › Combineren met gevelbeplanking, bijvoorbeeld de uitbouw of nokpunt;
- › Krachtige kleuren: grijsblauw, rood en andere aardetinten, groen, gecombineerd met wit (o.a. voor kozijnen);
- › Grote veranda's en overkappingen;
- › Wisselende kaprichting;
- › Geen achterkantsituaties langs de buitenrand Nieuwehoven-dijk;
- › Luiken (zie bovengenoemde kleuren);
- › Hagen als erfafcheiding (niet aan achterzijde langs het water).





3.2.6 Erven

- › Groene erven;
 - › Mix van bestaande en nieuwe recreatieve nachtverblijven. Nieuwe recreatieve nachtverblijven in lichte kleuren (De huidige nachtverblijven van de campings die in de kwaliteitsslag betrokken zijn zullen ook in dit deelgebied gehuisvest worden);
 - › Bouwhoogte recreatieve nachtverblijven max. 5 meter;
 - › Bij voorkeur gecombineerd met ongeverfd houtwerk bij buitenruimte;
 - › Flauwe dakhelling in vlakke dakbedekking (bv (bitumen) leien);
 - › Lage hagen als erfafscheiding;
-
- › Recreatiewoningen bouwhoogte max. 8 meter, goothoogte tussen 2,5 en 4 meter (architectuur inspiratie aansluitend op polderrand).



Bijlage



Huidige situatie

Pannenshuur plaatsen voor recreatief nachtverblijf	571 stuks
Hof ter Willigen 1 en 2 plaatsen voor recreatief nachtverblijf	199 stuks
Boshoeve plaatsen voor recreatief nachtverblijf	393 stuks
Totaal aantal plaatsen voor recreatief nachtverblijf	1.163 stuks



*Toekomstige
situatie*

Centrum	plaatsen voor recreatiewoningen	86 stuks
Noord	plaatsen voor recreatiewoningen plaatsen voor recreatief nachtverblijf	18 stuks 218 stuks
Midden	plaatsen voor recreatiewoningen plaatsen voor recreatief nachtverblijf	34 stuks 73 stuks
Zuid	plaatsen voor recreatiewoningen plaatsen voor recreatief nachtverblijf	222 stuks 228 stuks
Zuid-Oost	plaatsen voor recreatief nachtverblijf	346 stuks
	Totaal aantal recreatiefwoningen Totaal aantal recreatieve nachtverblijven Totaal aantal standplaatsen	360 stuks 865 stuks 1225 stuks



Colofon

Titel:

Notitie kwaliteitsdoelstellingen Kustwerk Nieuwvliet-Bad.

Datum:

maart 2013

Initiatief en projectontwikkeling:

Bouwfonds Arcus Kustwerk bv i.s.m. Roompot



Werkgroep stedenbouw en architectuur:



