



NOTITIE KWALITEITSDOELSTELLINGEN

KUSTWERK NIEUWVLIET-BAD



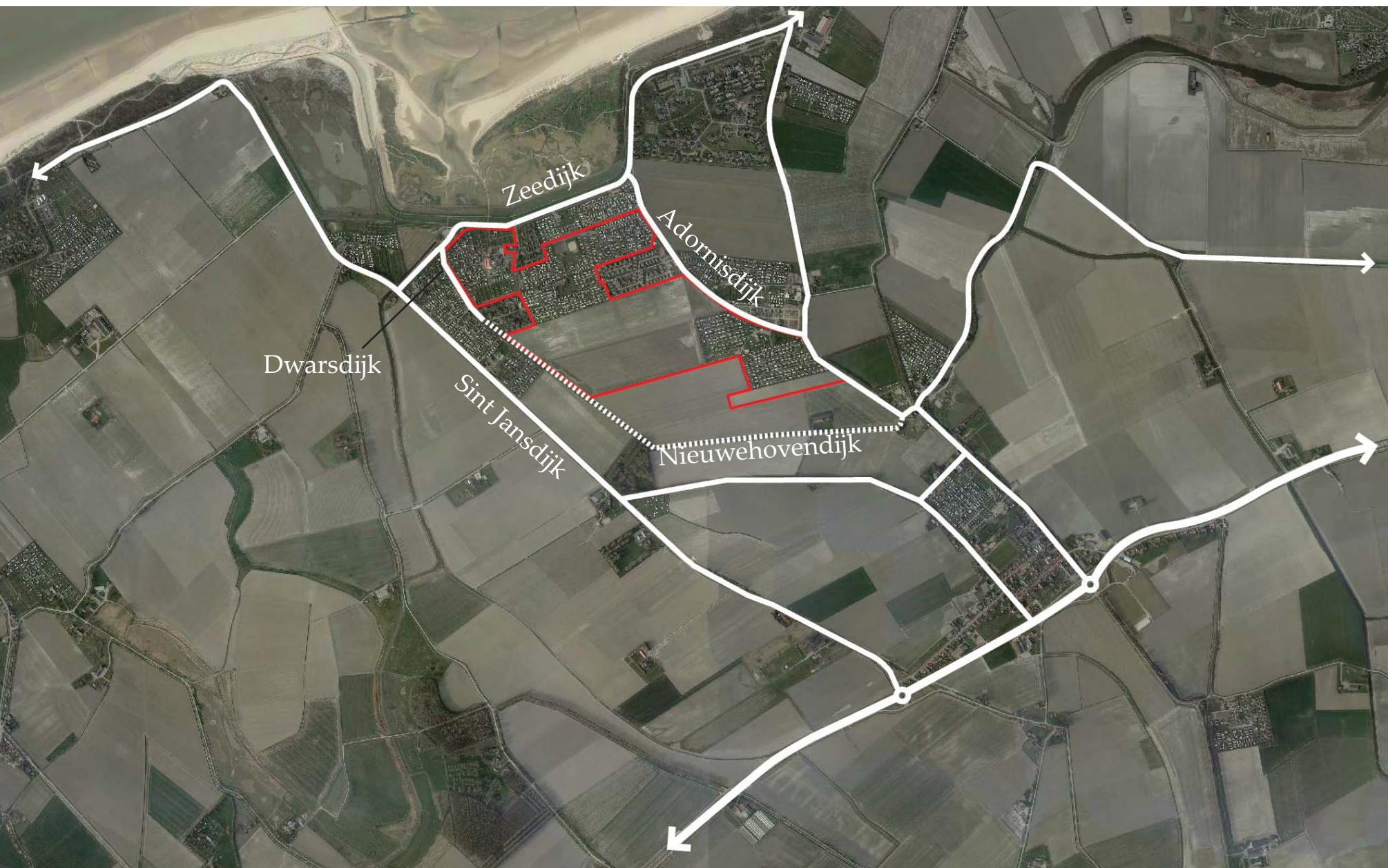


Inleiding

In samenwerking met Roompot Vakanties 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 Nieuwehavenpolder te Nieuwvliet-Bad: De Pannenschuur, Pension Hof ter Wilgen, camping Hof ter Willegen 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. aangekocht.

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 vaste 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 recreëren. Mede door demografische ontwikkelingen veranderen de doelgroepen en de samenstelling van 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 geneigd 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 polderlandschap achter de zeedijk. Grote delen van deze voormalige 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 agrarisch. In Nieuwvliet zijn enkele winkels 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 Kwaliteitsverbetering

1.2.1 Aanleiding Kwaliteitsverbetering

In de loop der jaren zijn er door Roompot diverse recreatiebedrijven in de Nieuwehovepolder verworven. Roompot exploiteert alle vier de bedrijven (De Pannenschuur, Pension Hof ter Wilgen, Camping Hof ter Willegen 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. Tussentijds is de marktvraag van de gasten sterk gewijzigd. Toeristisch kamperen neemt af en de vraag naar meer luxe verblijven neemt sterk toe. 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 sterker toeristisch cluster wordt gevormd. Een goede exploitatie met een grote spin-off voor de regio.

1.2.2 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. Aangrenzende 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 maximaal 1225 eenheden (een toename van 5%). In het nieuwe concept, waarin wordt uitgegaan van

een sterk landschappelijk concept dat aansluit bij de karakteristieken uit de directe omgeving, wordt uitgegaan van een volledige 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. 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). Hiertoe wordt een onafhankelijk keuringsorgaan aangesteld.

1.2.3. 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 en een verwijzing naar de inrichting van boerenerven, wordt in het plan aangebracht. 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.

Het centrumgebied wordt sterk gewijzigd en ondergaat een volledige transformatie. Hier komen overwegend recreatiewoningen, waarbij er overigens vanwege exploitatietechnische redenen voor is gekozen woningen te realiseren tot maximaal 10 personen. Uiteraard wordt het centrumgebouw (ook in de toekomst de centrale voorzie-



ning) sterk gerevitaliseerd. Overigens merken we op dat er één centrale voorziening op het volledige terrein blijft.

Er is veel aandacht geschonken aan de overgang tussen de recreatiewoningen en de overige recreatieve nachtverblijven. Nieuw te bouwen / plaatsen recreatieve nachtverblijven worden aansluitend op de recreatiewoningen vormgegeven. Deze nieuwe verblijven zijn kleinschaliger dan de woningen, maar qua sfeer, vormgeving en kleurstelling zijn ze gelijkwaardig en complementair. De nieuwe recreatieve nachtverblijven vormen de overgang tussen de bestaande recreatieve nachtverblijven van huidige huurders en de nieuwe recreatiewoningen. Het project voorziet in ca. 100 recreatieve nachtverblijven die binnen het plan gerealiseerd worden.

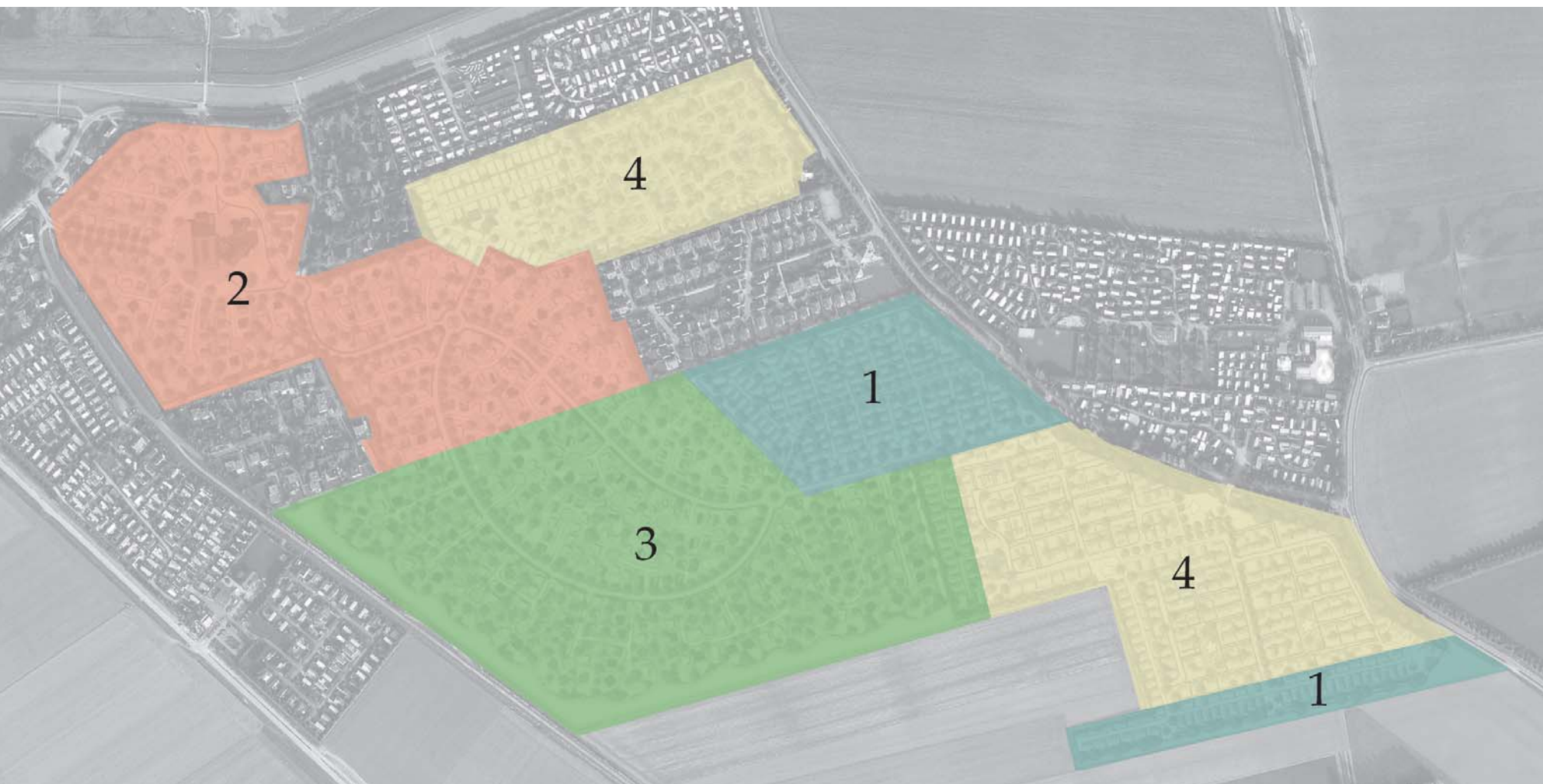
De overige plaatsen (kavels) voor recreatief nachtverblijf worden door Roompot te huur aangeboden waarbij de huurder zelf voorziet in een onderkomen (Roompot legt geen leverancier op aan huurder). Door Roompot wordt aan huurders, in de vorm van een parkreglement, randvoorwaarden (onder andere qua uitstraling, kleurstelling, afmetingen en onderlinge afstanden) opgelegd waaraan nieuwe onderkomens dienen te voldoen zodat deze aansluiten bij de kwaliteitsdoelstellingen zoals verwoordt in deze notitie. Ter plaatse van de overgangen tussen recreatieve nachtverblijven die binnen deze ontwikkeling worden gerealiseerd en de standplaatsen voor verhuur, worden plaatsen gereserveerd waarop nieuwe onderkomens door huurders mogen worden geplaatst. Op deze wijze ontstaat er een vloeiende overgang tussen de woningen, gebouwde recreatieve nachtverblijven, nieuwe en bestaande kampeermiddelen van huurders.

Zowel Gemeente als Roompot hebben de wens om zoveel mogelijk bestaande huurders te behouden. Zij kunnen niet allemaal verplicht

worden om een nieuw kampeermiddel aan te schaffen maar kunnen na acceptatie door een onafhankelijke keuringscommissie met het bestaande onderkomen een nieuwe plaats huren. Deze keuring omvat zowel het esthetische- (beeldkwaliteit), veiligheids- als technische aspecten. Om de huidige huurders een nieuwe plaats te kunnen bieden is het van groot belang dat het uitbreidingsgebied waarop de recreatieve nachtverblijven zijn gesitueerd (oostelijk deel uitbreidingsgebied) als eerste gerealiseerd wordt. Aansluitend zal een aanvang genomen worden met de herstructurering van het gebied rondom de centrumvoorziening en volledige verbouwing / renovatie van het centrumgebouw.

Door de doorstroming/ wijziging van standplaatshuurders zullen na verloop van tijd ook de bestaande recreatieve nachtverblijven in het gebied 'Erven' gemoderniseerd worden en aansluiten bij deze notitie kwaliteitsdoelstellingen. De parkvoorwaarden voor (nieuwe) huurders zijn opgenomen in het herziene parkreglement. Het parkreglement sluit aan op deze notitie.

Het oostelijke deel van De Pannenschuur wordt gedeeltelijk heringericht voor toeristische standplaatsen, zoals bijvoorbeeld campers, toercaravans en tenten. De afmeting van deze toeristische plaatsen is zodanig dat later ook andere passende invullingen (andere verblijfsmiddelen) mogelijk zijn (multifunctioneel, toekomstbestendig). De structuur van de vaste standplaatsen (volledig bezet door huidige gasten) wordt overwegend in tact gelaten. Wel worden hier infrastructurele en afwaterende verbeteringen doorgevoerd, samen met verbetering van de groenstructuur. Het terugbrengen van de groene afscheidingshoogten, het verwijderen van ongewenste groene erfafscheidingen (zoals bijvoorbeeld coniferen i.v.m. brandveiligheid) en het terugsnijden van haagdikten zijn ingrepen die de interne groen-



structuur sterk verbeteren. De regels voor erfafscheidingen zijn opgenomen in het herziene parkreglement en worden voor zowel bestaande als nieuwe huurders van toepassing. Daar waar gasten hun jaarplaats verlaten wordt beoordeeld of deze opnieuw verhuurd of ingezet wordt voor de kwaliteitsverbetering.

Pension Hof ter Wilgen en camping Hof ter Willegen worden volledig herontwikkeld en ingevuld met recreatiewoningen en nieuwe recreatieve nachtverblijven langs de centrale infrastructurele route, welke van noord naar zuid loopt.

Het uitbreidingsgebied (huidige landbouwgronden) wordt deels ingericht met recreatiewoningen in een wisselend landschap. 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 is 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 voorzien van een stevigere groenstructuur passen binnen de omschrijving zoals gegeven voor het gebied Erven in hoofdstuk 2.9, gecombineerd met de inpassing van nieuwe eenheden voor recreatief nachtverblijf. Ook op dit terrein zullen de leeg achterblijvende plaatsen van vertrekkende huurders beoordeeld worden of deze ingezet worden om verdunning van eenheden, verbetering van de infrastructuur, afwatering en groen te realiseren.

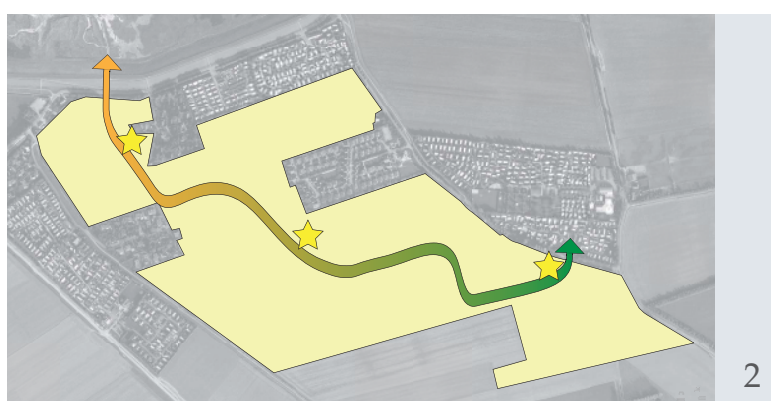
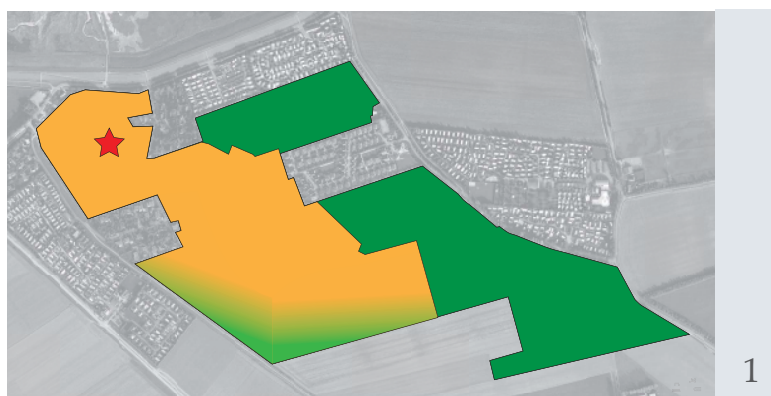
1.3. Fasering

Als uitgangspunt voor de uitvoering wordt onderstaande hoofdfasering aangehouden (zie afbeelding):

- › Gestart wordt met de inrichting van nieuwe gebieden voor recreatieve nachtverblijven. Dit als verplaatsingsoptie voor bestaande huurders van vaste standplaatsen (1);
- › Als tweede wordt het gebied rondom het centrumgebouw volledig aangepast in combinatie met Pension Hof ter Wilgen en Camping Hof ter Willegen en een deel van de huidige Pannenschuur (2);
- › Aansluitend wordt aangevangen met de realisatie van het gebied voor recreatiewoningen en recreatieve nachtverblijven (3);
- › Gelijktijdig en volgend op fase 4 worden de overige faseringsdelen van De Pannenschuur en Boshoeve gerealiseerd (4).

De fasering zal verder worden verfijnd en mogelijk gewijzigd of opgedeeld naar aanleiding van de verkoopresultaten. Een en ander zal in overleg met Gemeente Sluis worden uitgewerkt. In de bijlage zijn de kwantitatieve wijzigingen in aantallen eenheden nader uiteen gezet.





2.1. 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 directe omgeving worden ingezet om ook de locatie een hogere kwaliteit te geven. In de huidige situatie biedt de locatie weinig recreatieve meerwaarde, maar de omgeving daarentegen des te meer. De omgevingskwaliteit van de locatie zijn voornamelijk het strand, de duinen, het natuurgebied de Verdrongen Zwarte Polder en de groene structuren van het polderlandschap rondom de agrarische erven. De bestaande agrarische verkavelingsstructuur in het plangebied vormt niet de gewenste recreatieve kwaliteit en belevingswereld voor een recreatief gebied. Het is karakteristiek voor de periode na de inpoldering, maar is niet het uitgangspunt voor de ontwikkeling van Kustwerk.

De diverse kwalitatief hoogwaardige en aantrekkelijke belevingswerelden vanuit de directe omgeving zijn aangegrepen als inspiratie voor de inrichting van het park. Vanuit dit entreegebied wordt de duinsfeer in het plangebied gebracht. In het noordelijk deel van het plangebied, waar ook het (bestaande) centrumgebouw is gelegen, zal de sfeer van duinen en strand worden aangezet door een verbeterde dijkovergang. De noordoostzijde van het plangebied, aan de Adornisdijk en Lampsinsdijk, sluit aan op de bestaande recreatieterreinen en daarmee op de inrichting in de vorm van erven. De overgang naar de polder ligt aan de zuidwestzijde van het plangebied, zichtbaar vanaf de Nieuwehovendijk. Deze verschillende sfeergebieden, Duinen, Erven en Polderrand lopen in elkaar over of haken in op elkaar. De overgang tussen Duinen en Erven zal met zorg worden vormgegeven, waarbij de erfbeplanting een duidelijke scheiding vormt. De overgang tussen Polderrand en Duinen zal meer vloeiend zijn, maar wordt grotendeels aangezet door het zuidelijke deel van de hoofdroute.

02 Stedenbouwkundig plan

2. Een vrijliggend voetpad evenwijdig aan de hoofdroute doorkruist het recreatiepark en vormt een directe koppeling met de Verdrongen Zwarte Polder, de duinen en het strand. Hiervoor is een goede en veilig vormgegeven dijkovergang heel belangrijk. De dijk moet geen barrière vormen maar onderdeel zijn van een aantrekkelijke voetgangersverbinding tussen het achterland, Kustwerk en het strand. De uitwerking wordt in nader overleg met het Waterschap vormgegeven. Aan deze routing liggen door het park een aantal bijzondere plekken in de openbare ruimte, waar ruimte is voor spelen en ontmoeting.

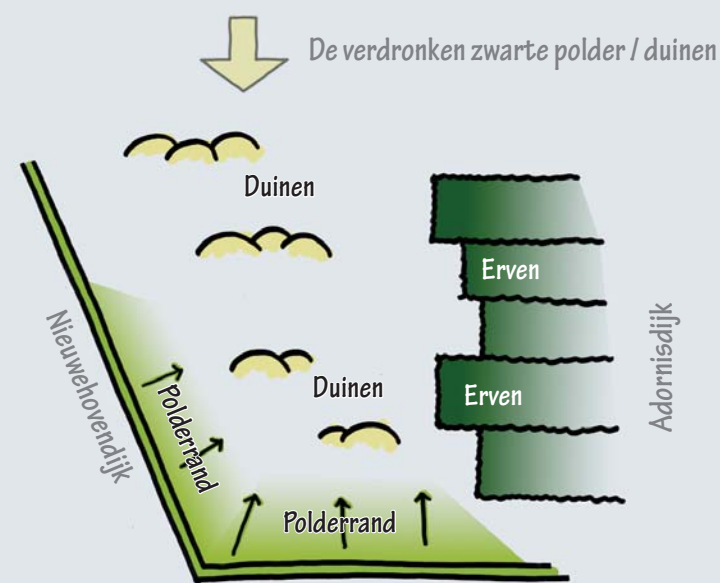
3. De randen van het plangebied zijn belangrijk. De confrontatie met en de inpassing in de directe omgeving is hierbij het uitgangspunt. Daarnaast bieden de verschillende sfeergebieden ook verschillende mogelijkheden voor de vormgeving van deze randen. De entreezone in de duinsfeer rondom het centrumgebouw, vormt het gezicht van het park. De beplanting vormt hiervoor het belangrijkste beeldelement, maar ook zijn er vanaf de Zeedijk en de Dwarsdijk diverse doorkijkjes het gebied in. Zo zal het centrumgebouw een opvallend element zijn vanaf de strandopgang en de dijk. De architectuur van het gebouw en zijn directe omgeving, versterken de beleving van de duinsfeer die in dit sfeergebied gerealiseerd worden.

De randen op de overgang naar de polder en de Nieuwehovendijk worden vormgegeven door brede golvende waterbergingsstroken, duidelijke oevers en daarbij horende inheemse beplanting in de vorm van beplantingscoulissen als lamellenwerking.

De randen van het plangebied ter plaatse van de Adornisdijk en Lampsinsdijk, waar de campingterreinen de grens vormen, worden omzoomd met singelbeplanting die aansluit op de gebiedseigen

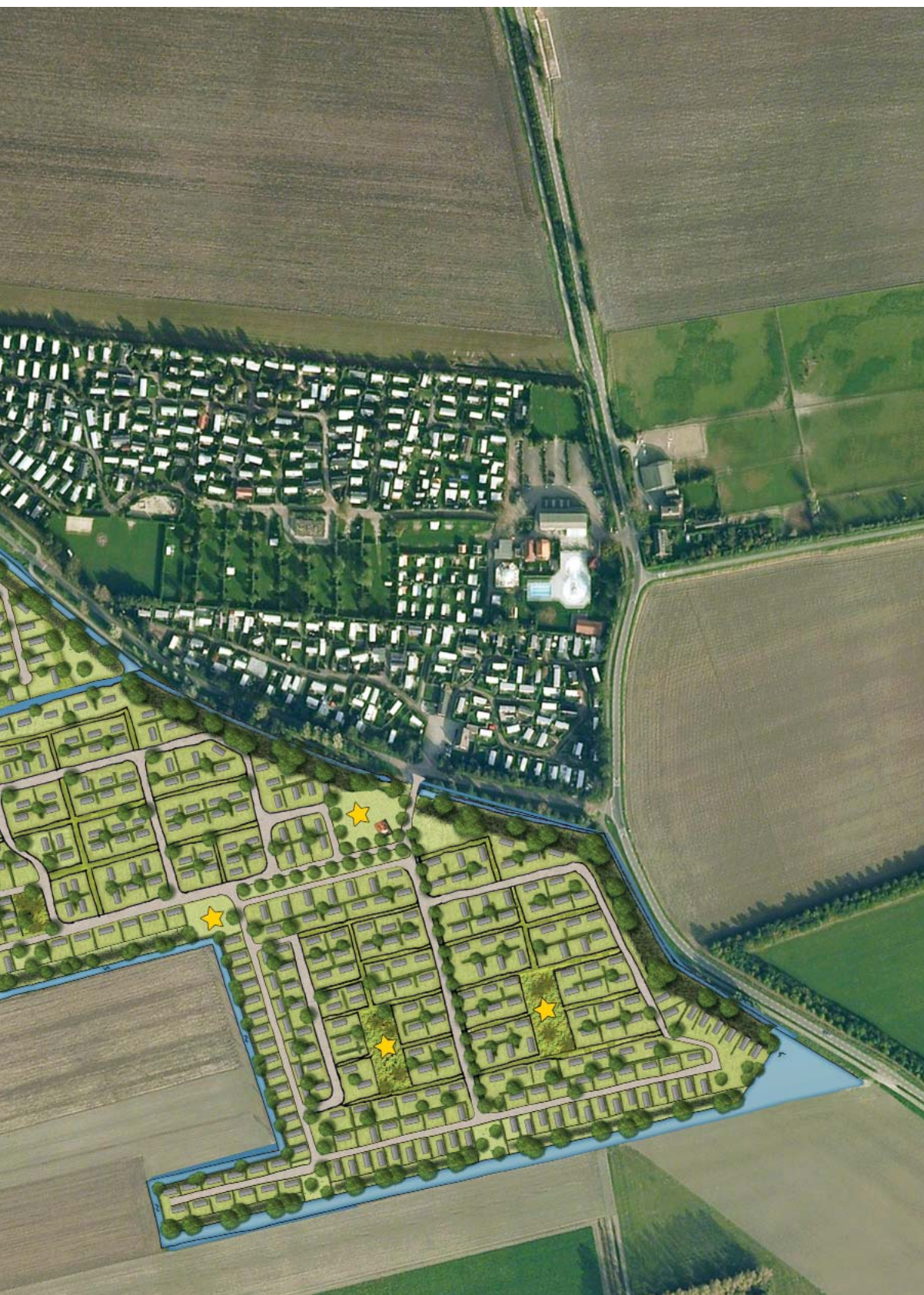
erfafscheiding van boerenerven. De opgaande beplanting is sfeerbepalend voor deze terreinen en voor de omgeving en is dichter en robuuster dan de overige randen van het plangebied. De verblijfseenheden zijn daardoor vanuit de omgeving minder of niet zichtbaar.

4. Vanaf de Zeedijk komt er via de Dwarsdijk één auto-ontsluiting voor het 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 gekozen dat het gemotoriseerde verkeer van nature wordt gestimuleerd niet 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, maar zonder verbinding voor gemotoriseerd verkeer met het overige plangebied (wel voor calamiteiten beschikbaar). Voor de voetgangers is er een prominente entree vanaf de Zeedijk in het verlengde van een dijk-overgang richting het strand.



Schematische verbeelding sfeergebieden





2.3 Planstructuur

Binnen de uitgangspunten is een kwalitatief hoogwaardig en gevarieerd recreatiepark ontworpen dat aanhaakt op de omgeving en van toegevoegde waarde zal zijn voor deze omgeving en daarnaast voldoet aan de eisen vanuit professioneel beheer en verhuur. De verschillende sfeergebieden hebben verschillende sferen en kwaliteiten. Deze variatie is zowel in de structuur, de woningtypen als de inrichting van de openbare ruimte 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 hoofdroute en de verschillende sferen. De interne routes, de inrichting van de openbare ruimte, de waterbergingen en de bebouwing verschillen per sfeer, waarmee onderscheid wordt gemaakt tussen de verschillende sfeergebieden. De hoofdroute verbindt deze verschillende sfeergebieden aan elkaar en is daarmee de drager van het plan. Qua maatvoering en materialisatie is de hoofdroute over het hele park gelijk maar het gebruik van de diverse beplantingssoorten en overige inrichtingselementen zorgen ervoor dat de diverse sfeergebieden in elkaar overvloeien.

Schetsontwerp planstructuur



2.4 Landschap

Het landschap van het noordwestelijk deel van Zeeuws Vlaanderen is historisch gezien opgebouwd uit slikken, schorren en zandplaten. De planlocatie lag vroeger in één van deze stroomgeulen. Vanaf circa 1500 kent het vroegere 'Eiland van Cadzand' een sterk concentrisch inpolderingspatroon. De planlocatie ligt in één van de laatste inpolderingen, de Nieuwehovenpolder is ingepolderd in 1691.

Elementen uit het bestaande landschap en kernkwaliteiten van westelijk Zeeuw-Vlaanderen, vormen de basis voor de nieuwe (landschappelijke) inrichting van het plangebied. De combinatie van de vrije vorm van de duinsfeer, de duidelijk omkaderde Erven en de waterrijke Polderrand gezien vanaf de dijken vormt een aantrekkelijke en diverse invulling van de locatie. Vooral aan de randen van het plangebied wordt veel aandacht besteed aan de aansluiting op de omgeving. Met name de wijze waarop beplanting verdeeld wordt langs de randen (open of gesloten groenstructuur) en de keuzen van de diverse plantensoorten per randzone zorgen voor de optimale aansluiting bij de bestaande landschappelijke kwaliteiten en de aantrekkelijke beleving van het park buiten het plangebied.

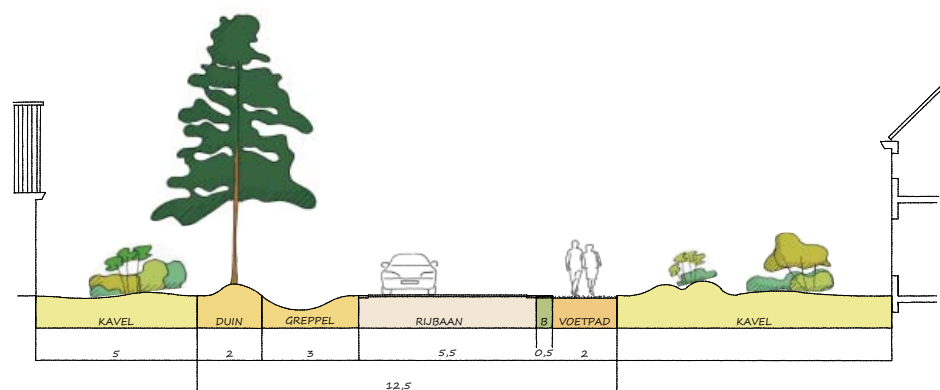
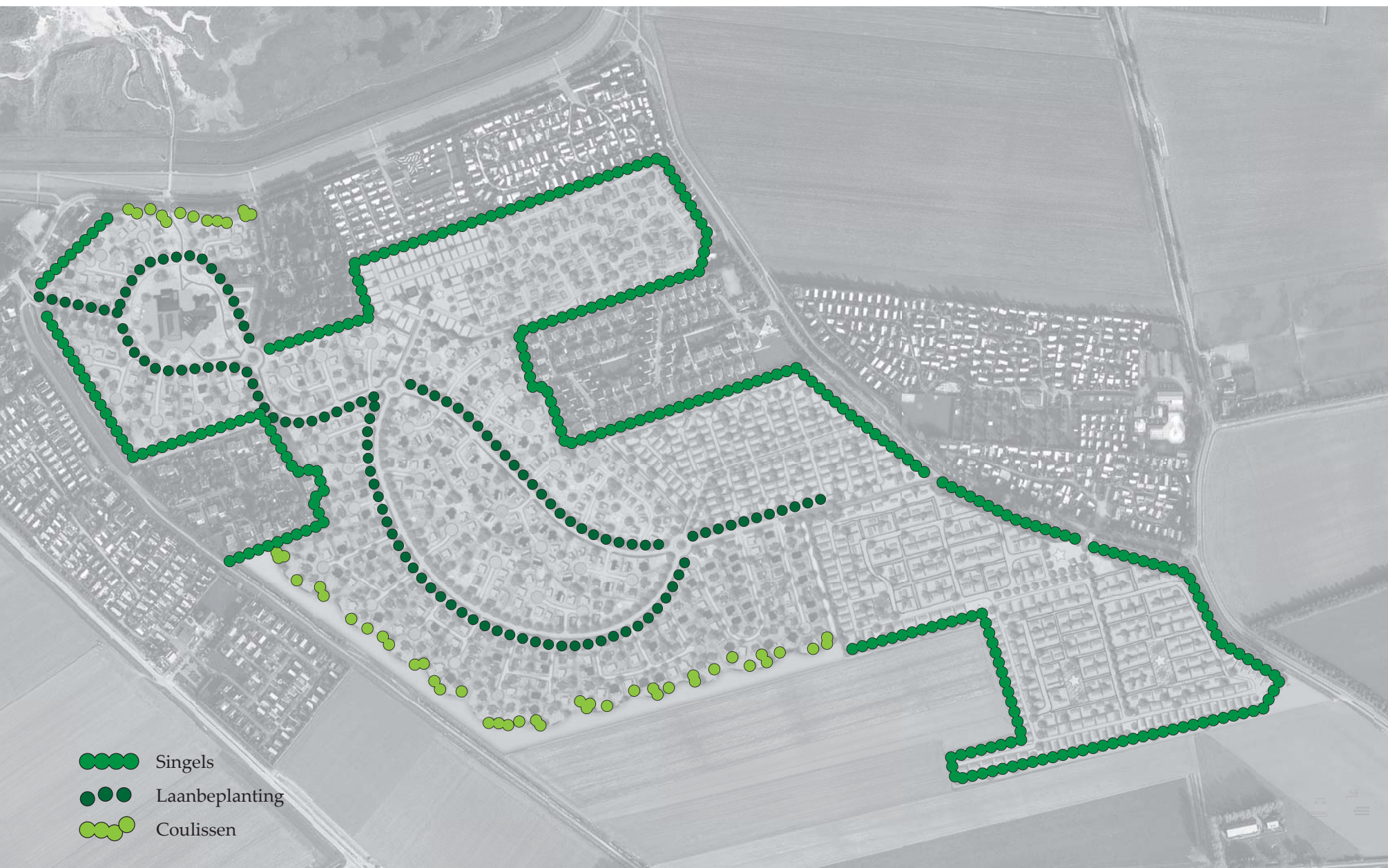
De omliggende dijken vallen buiten het plangebied. De bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen vanuit het plan kunnen door de gemeente aangewend worden om de omliggende dijken op passende wijze te voorzien van streekeigen beplanting dan wel versterking van de lanenstructuur. Binnen het plangebied wordt langs de Adornisdijk en Lampsinsdijk de singelbeplanting wel verder aanzet als continuering van de erfbeplanting op de terreinen.

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). Ook de scheiding tussen de sfeergebieden Duinen en Erven wordt door deze singelbeplanting gemaakt. Binnen de luwte van de Erven bevindt zich beplanting met meer cultuurgroen.

Het sfeergebied 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 om de duinsfeer beleefbaar te maken.

Aan de randen opent het plangebied zich richting de polder en Nieuwehovendijk. De rand wordt bepaald door brede waterbergingstroken. Het polderthema komt verder terug in een wat lossere, streekeigen beplanting, bijvoorbeeld gemengde hagen en knotwilgen. De wegen in het sfeergebied Polderrand worden onder andere begeleidt met knotwilgen. De achtertuinen in dit sfeergebied worden voorzien van een inheemse beplanting conform de groene singels in de randen. Verder worden er beplantingscoulissen gevormd naar de rand in het westen en zuiden van het plangebied.

Bij het inrichtingsplan wordt verder rekening gehouden met de versterking en ontwikkeling van de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap Zuid West Zeeland.



Vrijliggend voetpad langs
hoofdroute



2.5 Groen

De groenstructuur in het plangebied wordt grotendeels gedragen door de inrichting van de kavels. Daarbij wordt de kwaliteit versterkt door de groene inrichting van de randen en de beleefbaarheid van de verschillende sfeergebieden door een landschapelijk ingerichte hoofdroute.

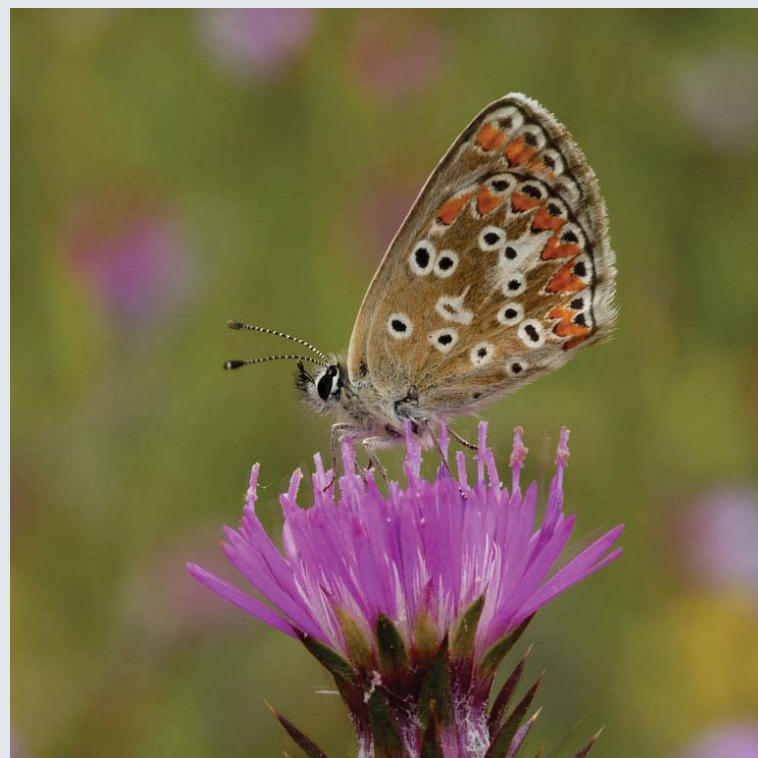
De groene inrichting van de kavels bestaat uit robuust en aantrekkelijk groen. De basisgroenstructuur wordt aangelegd binnen het herstructureringsproject en hiervoor bestaat er een instandhoudingsverplichting door de koper. Een en ander wordt contractueel tussen verkopende partij, koper en exploitant vastgelegd.

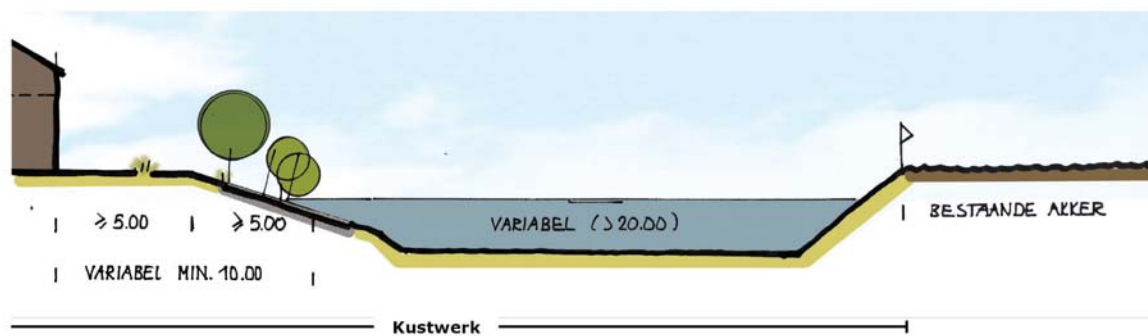
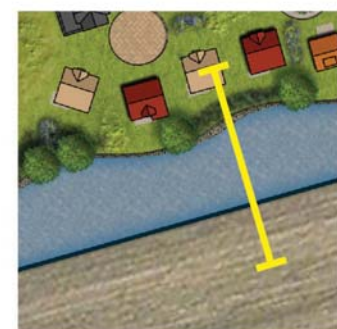
De randen worden op verschillende manieren vormgegeven, passend bij het sfeergebied aan de randen, Erven of Polderrand. Bij de Erven wordt gekozen voor een verdeling van groene singels van vijf tot tien meter breed langs de randen, met name ter plaatse van de huidige campings Pannenschuur en Boshoeve.

De Polderrand wordt gevormd door inheemse beplanting in de achtertuinen conform de groene singels in de randen. Verder worden er beplantingscoulissen gevormd naar de rand in het westen en zuiden van het plangebied. Aanvullend worden de interne ontsluitingswegen in het sfeergebied van de Polderrand begeleidt door knotwilgen, passend bij de sfeer van de polder.

De hoofdroute loopt door de verschillende sfeergebieden en maakt daarmee de verschillende inrichtingen in het plangebied inzichtelijk. De inrichting van de hoofdroute is ruim, landschapelijk en speels. Parallel aan de rijbaan voor de auto is er een ruim vrijliggend voetpad. Tussen de rijbaan en het voetpad ligt

een smalle berm en langs beide zijden ruime groene overgangen in de vorm van openbaar groen of op kavels aangelegd groen met aan één zijde een greppel voor de waterberging. Deze groenstructuren worden ingericht passend bij de doorkruisende sfeergebieden. De route wordt als continuerend element begeleidt laanbeplanting in de vorm van bomen zoals de zeeden, waarbij deze altijd aan de zijde van het sfeergebied Duinen is geplant. De continue groene begeleiding wijkt op diverse plekken uit tot ruime openbare groene plekken om te spelen en te ontmoeten. In paragraaf 2.8 komt dit verder aan bod. De verbreding van de groenbegeleiding zorgt voor een gevarieerde en interessante gevarieerde inrichting van de hoofdroute voor auto en voetganger.





2.6 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 water 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 een brede meanderende waterberging gerealiseerd die daarmee de overgang van het plangebied naar de polder Nieuwehovendijk markeert. Teneinde de verbetering van de waterhuishouding in de Nieuwehovenspolder te kunnen borgen is in het bestemmingsplan een aanlegvergunningenstelsel opgenomen. De gemeente legt daarnaast een voorwaardelijke verplichting ten aanzien de waterhuishouding op. Per deelfase wordt inzichtelijk gemaakt hoe de waterhuishouding conform de geldende richtlijnen uitgevoerd wordt.

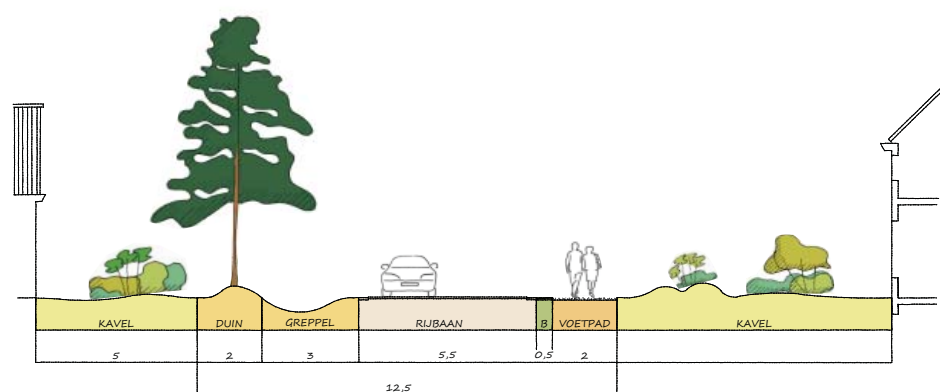
Ook aan de overige randen van het plan en op de rand van de te behouden campingterreinen is het belangrijk om een mogelijkheid voor waterafvoer tot stand te brengen. De omliggende recreatieterreinen, die niet in de kwaliteitsslag zijn betrokken, kunnen ook water afvoeren via dit watersysteem. Vanuit diverse eigenaren is de wens hiervoor uitgesproken. Hiervoor zullen greppels en/of smalle sloten rondom het gebied worden toegevoegd.

Binnen het plangebied worden meerdere koppelingen gemaakt om het oppervlakkte water af te voeren naar de zuidwest hoek,

waarbij de waterbergingszone als infiltratie- en opvangbassin functioneert. Dit zal hoofdzakelijk in de vorm van greppels gebeuren. De hoofdroute wordt aan één zijde door een greppel begeleidt, waardoor een groot deel van het plangebied wordt doorkruist. Deze lus wordt op een aantal plaatsen gekoppeld aan de waterstructuur van de randen. De afwatering op de brede watergang aan de zuidwestzijde vindt plaats door smalle slootjes / greppels tussen de achterzijde van de kavels in de Polderrand. Deze smalle afwateringsslootjes zorgen hiermee direct voor een erfscheiding en maken het waterrijke karakter van dit sfeergebied beleefbaar.

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 moeilijker begroeien. Daarom is voor een groot deel van het plangebied gekozen voor greppels en watervoerende geulen.

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



Hoofdroute Duin - Duin



2.7 Verkeer

Voor het autoverkeer zijn er twee toegangen, één hoofdontsluiting aan de noordwestzijde vanaf de Zeedijk/Dwarsdijk en één secundaire auto-ontsluiting voor de voormalige Boshoeve vanaf de Adornisdijk. De plaats voor de nieuwe hoofdontsluiting is 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 kan wel worden ingezet als calamiteitenontsluiting.

De Zeekraalstraat, die het plangebied doorkruist, zal een langzaam verkeer route worden ter plaatse van het plangebied. Ook kan deze weg ingezet worden als calamiteitenontsluiting. Middels het bestemmingsplan is gezorgd voor een duurzame borging van de langzaam verkeerroutes vanuit de aangrenzende recreatieterreinen.

De hoofdentree komt direct uit op 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 aan twee zijden om

het centrumgebouw heen verder het plangebied in. Hier worden door middel van een lus in het zuidwestelijk deel van het plangebied de verschillende sfeergebieden ontsloten. Aan deze centrale route van de hoofdontsluiting liggen diverse korte hoven en de ontsluitingen van de recreatieterreinen. De Boshoeve is hierop een uitzondering met een separate ontsluiting vanaf de Adornisdijk.

Op de recreatieterreinen zijn een deel van de bestaande ontsluitingspaden behouden en deze zullen worden gerevitaliseerd, en deels zullen ze geheel opnieuw worden ingericht. Binnen de Boshoeve is het aantal interne ontsluitingspaden aanzienlijk verminderd, waarmee grotere kavels en openbare groene ruimte gemaakt wordt.

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. Parkeren zal aansluitend aan de interne verkeersstructuur plaatsvinden. Tevens wordt er nabij het centrumgebouw een extra parkeerterrein voor bezoekersparkeren gerealiseerd.

De voetgangers en fietsers kunnen in het hele plangebied gebruik maken van de rijbaan. De structuur is zodanig dat het aantal auto's per weg minimaal is. De uitzondering hierop is de hoofdroute, waarop alle wegen uitkomen. Langs de hoofdroute wordt een vrijliggend voetpad aangelegd. Ook zullen er plaatselijk een aantal sluippaadjes gemaakt worden tussen de kavels door.



2.8 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 wordt onderzocht hoe 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 speel- en klimboot). De speelplek zal zich bevinden in het zand, dus geen toevoeging van valtegels.

Daarna loopt de voetgangersroute mee met de hoofdroute als vrijliggend voetpad. De route vormt hiermee een onderdeel van de groen ingerichte hoofdroute door het plangebied. Op verschillende punten aan de hoofdroute zijn groene openbare ruimten gecreëerd als speel- en ontmoetingsplekken. De groene zone die het voetpad begeleidt wijkt op deze plekken tot een grote groene ruimte, passend ingericht bij het betreffende sfeergebied. Halverwege is een tweede grote speelplek centraal in het gebied in het sfeergebied Duinen. Ook hier zullen een aantal grotere toestel-

len of één groot speelobject geplaatst worden. Daarbij zullen ook verschillende zitelementen worden toegevoegd.

Het voetpad loopt door over de ontsluitingspaden van de Boshoeve langs twee centrale groene ruimten op dit voormalig recreatieterrein. Hier wordt een derde grote 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 verspreidt 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 - Centrumgebouw



Polderrand



Erven



2.9 Sfeergebieden

In de voorgaande paragrafen zijn de hoofdlijnen van het stedenbouwkundig plan uiteengezet. Deze vormen de basis voor de ontwikkeling tot een aantrekkelijk en gedifferentieerd recreatieterrein. Het gebied wordt zoals eerder beschreven opgebouwd uit verschillende sferen om te komen tot een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig plan. Dit zijn niet de faseringsgebieden, maar echt de sfeeridentiteiten van het gebied.

De sferen die worden gerealiseerd in de verschillende sfeergebieden 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. De gekozen bomen en plantensoorten mogen vanuit exploitatieoverwegingen niet giftig of schadelijk zijn en moeten een aantrekkelijke bloeiperiode kennen. Uiteraard wordt er gewerkt met soorten die ‘passen’ in de streek en moeten ze groeien op de aanwezige bodem. Bij natuurlijke beplantingen worden soorten gebruikt die hier van nature voorkomen. Meer cultuurrijke soorten sluiten aan bij erfinrichtingen van boerderijen.

Zoals in eerdere paragrafen vermeldt is de kwaliteit geborgd in het bestemmingsplan door middel van een aanlegvergunningstelsel en de voorwaardelijke verplichting, ten aanzien van de aanleg en duurzame instandhouding.

Navolgend worden de verschillende sferen met hun eigen kwaliteiten (in stedenbouwkundige hoofdlijnen) uiteen gezet. De architectuur in de verschillende sfeergebieden komt aan de orde in het hoofdstuk ‘Inspiraties architectuur’.



Duinen

Het sfeergebied van de Duinen kenmerkt zich als een vrije verkaveling aan kleinschalige hoven met een centrale lus voor de hoofdroute. 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 83 en Duinhuisjes, pagina 85).

Het sfeergebied 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 sfeergebied wordt een beperkt hoogteverschil gemaakt van 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. Als begeleiding van de hoofdroute wordt onder andere de zeeden als laanboom in de berm toegepast. De duinbeplantingen worden op de kavels doorgezet waardoor de duinsfeer ook naast de openbare ruimte beleefbaar is.





De beplanting is dus een belangrijk onderdeel van de sfeerbepaling. De volgende beplanting vormt de referentie voor het sfeergebied Duinen:

Bomen:

- Blauwe den (*Pinus parviflora* 'Glauc')
- Japanse witte den (*Pinus parviflora*)
- Duindoorn (*Hippophae salicifolia* 'Robert')
- Zwarte els (*Alnus glutinosa* 'Laciniata')
- Wilgbladige peer (*Pyrus salicifolia* 'Pendula')

Duinbeplanting:

- Vlinderstruik (*Buddleja davidii* 'Purple Prince')
- Smalbladige olijfwilg (*Elaeagnus angustifolia*)
- Kurkentrekker-wilg (*Salix babylonica* 'Tortuosa')
- Zilverbladige kruipwilg (*Salix repens argentea*)
- Ruwe smele (*Deschampsia cespitosa*)
- Prachtriet (*Miscanthus sinensis* 'Gracillimus')

Vakbeplanting:

- Ganzerik (*Potentilla fruticosa* 'Red Ace')
- Zilverbladige kruipwilg (*Salix repens argentea*)
- Lavendel (*Lavandula angustifolia*)



Ruwe smele /
Prachtriet / Helm

diverse bomen
afgewisseld met
duinbeplanting

Den

diverse duin- en
vakbeplanting met
een enkele boom

Impressie sfeergebied Duinen



Rondom het centrumgebouw, aan de noordzijde van het plangebied, ligt het centrumgebied. Dit deel van het plangebied is onderdeel van het sfeergebied Duinen, maar is nog meer gerelateerd aan de sfeer van het strand. Dit vormt het entreegebied van de totale locatie en verdient daarmee extra aandacht. Samen met het centrumgebouw is dit het visitekaartje van het plangebied, zeker ook gezien vanaf de drukke kustroute via de Zeedijk.

Duinen – Centrumgebouw

In het sfeergebied 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 in de noordelijke kop van het plangebied en de ligging aan de hoofdentree voor de auto en de voetgangersverbinding naar het strand, geeft het een prominente plaats in het plangebied. Het centrumgebouw zal het visitekaartje vormen van de sfeer en kwaliteit van het totale gebied, waarbij de kapvorm refereert aan de ontstaansgeschiedenis van dit recreatieterrein. Het wordt een alzijdig aantrekkelijk gebouw met een openbaar karakter, passend in de sfeer van strand en duinen.





Polderrand

De overgang van het nieuwe 'duinlandschap' naar de bestaande polders wordt gevormd door de Polderrand. De ligging aan de dijken straalt uit het plangebied in. De woningen hebben hier zoveel mogelijk een directe relatie met de nieuwe waterbergingen aan de rand. De inrichting is gebaseerd op het kenmerkende polderlandschap en een waterrijke omgeving met bijbehorende struweelvegetaties. De verkavelingsrichting is opgezet door de radialen vanaf de dijken. Aan de rand liggen de woningen aan de brede waterberging en tussen de kavels steken smalle slootjes of greppels met dezelfde radialen het sfeergebied in.

In sfeergebied Polderrand zal de vegetatie soortenrijk en natuurlijk zijn. Op de oevers en tussen de kavels zullen verschillende soorten worden ingezet. 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.

Tussen de kavels zullen de erfgrenzen worden ingeplant met inheemse struweelbeplanting conform de groene singels in de randen. Verder worden er naar de rand in het westen en zuiden van het plangebied beplantingscoulissen gevormd door struween en bomen. Aanvullend worden de interne ontsluitingswegen in het sfeergebied van de Polderrand begeleidt door knotwilgen.





De beplanting is dus een belangrijk onderdeel van de sfeerbepaling. De volgende beplanting zal de basis vormen voor het sfeergebied Polderrand:

Bomen:

- Knotwilg (*Salix alba*)
- Els (*Alnus glutinosa*)
- Es (*Fraxinus excelsior*)
- Sierappel (*Malus*)
- Sierkers (*Prunus*)
- Amberboom (*Liquidambar styraciflua*)

Groensingels:

- Rode kornoelje (*Cornus sanguinea*)
- Gelderse roos (*Viburnum opulus*)
- Hazelaar (*Corylus avellana*)
- Boerenjasmijn (*Philadelphus coronarius*)
- Sering (*Syringa vulgaris*)
- Waterwilg (*Salix caprea*)

Vakbeplanting:

- Hortensia (*Hydrangea serrata* 'Bluebird')
- Chinese kamperfoelie (*Lonicera nitida*)
- Kornoelje (*Cornus stolonifera* 'Kelseyi's Dwarf')
- Spierstruik (*Spiraea decumbens*)

Mix van soorten 'Vak-
beplanting' met els,
es of amberboom

Sierappel / sierkers





Erven

Aan de Adornisdijk liggen diverse bestaande campingterreinen met dichte opgaande singelbeplanting als afscheiding. De terreinen zijn rechthoekig in opbouw, gebaseerd op de onderliggende polderstructuur en passend bij de sfeer van de boerenerven. In de omgeving liggen er diverse boerenerven met een uit gevarieerde bomen en struikensoorten opgebouwde erfbeplantingen. Dit sfeergebied zal uit een aantal erven bestaan die door de singelbeplanting duidelijk als aparte erven afleesbaar zijn. Kustwerk is één recreatiepark, maar de Erven zullen duidelijk afleesbaar zijn door de omkaderende erfbeplanting, die plaatselijk wordt aangepast en uitgebreid.

Het sfeergebied Erven is hierdoor meer cultureel in zijn verschijningsvorm. De omkadering van de Erven (windsingels) zijn opgebouwd uit diverse streekeigen boom- en struiksoorten, zoals liguster, rode kornoelje, haagbeuk en spaanse aak. 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.

De inrichting van de campingterreinen kan door de heldere en samenhangende groene omkadering per erf verschillen. De terreinen worden ingericht met nieuwe en bestaande recreatieve nachtverblijven. Veel paden worden verwijderd om extra groen en grotere kavels op de bestaande terreinen te realiseren. Ook zullen grote gebieden worden doorsneden door groene assen om extra groene ruimte toe te voegen.





De beplanting is dus een belangrijk onderdeel van de sfeerbepaling. De volgende beplanting zal de basis vormen voor het sfeergebied Erven:

Bomen:

- Knotwilg (*Salix alba* 'Chermesina')
- Knot es (*Fraxinus excelsior*)
- Sierkers (*Prunus*)

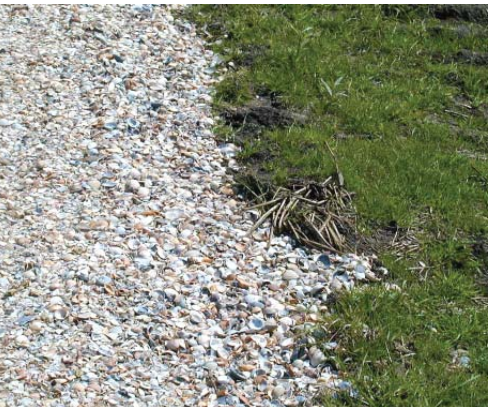
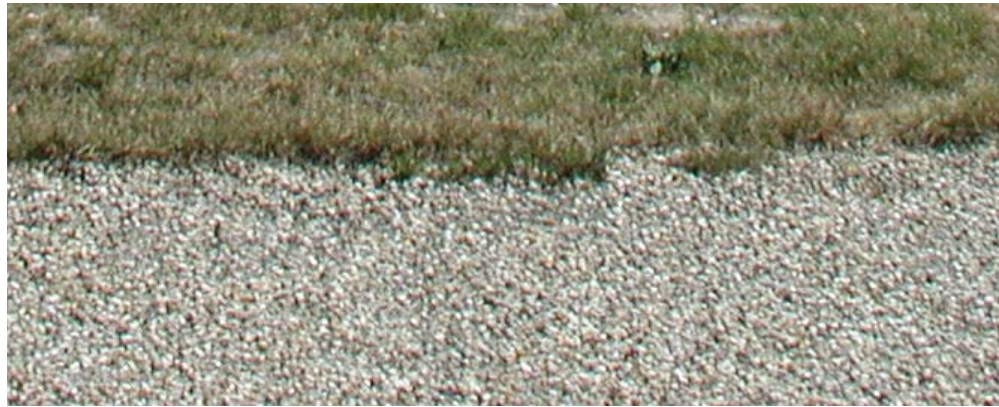
Lage / middelhoge hagen:

- Liguster (*Ligustrum ovalifolium*)

Hoge hagen / groensingels:

- Liguster (*Ligustrum ovalifolium*)
- Rode kornoelje (*Cornus sanguinea*)
- Haagbeuk (*Carpinus betulus*)
- Spaanse aak (*Acer campestre*)





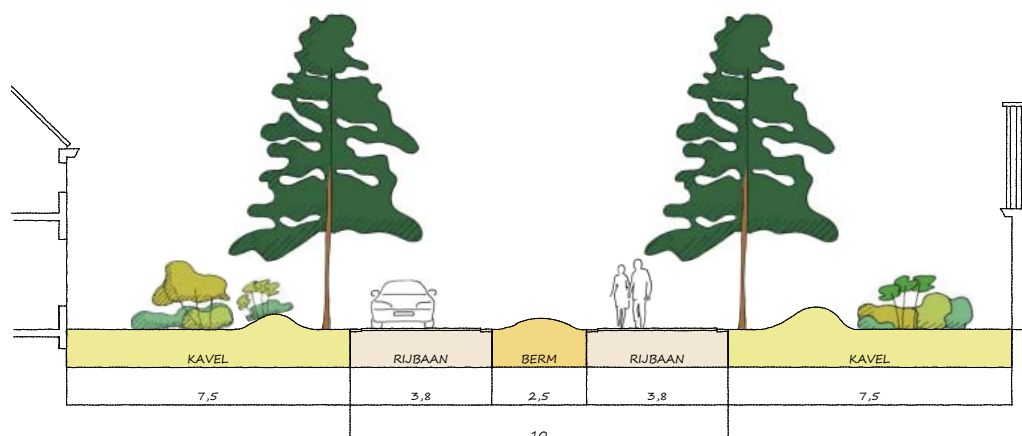
2.10 Inrichting openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte sluit aan op de verschillende sfeergebieden. 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 hoofdroute en interne ontsluiting. Bij de interne ontsluiting is daarnaast nog onderscheid gemaakt in de inrichting bij de verschillende sfeergebieden.

De hoofdroute heeft een groen en natuurlijk karakter in de duinsfeer en waar het langs het sfeergebied van de Polderrand gaat is deze sfeer opgenomen. Een smalle berm tussen de rijbaan en het voetpad en twee groene groenzones aan beide zijden van het profiel waarvan één met een greppel zorgen voor een continu groen beeld aansluitend op de duinsfeer. Het vrijliggende voetpad wordt afgeschermd van de rijbaan met kleine houten paaltjes (eventueel verbonden en is aantrekkelijk als wandelroute dwars door het plan. Het voetpad wordt uitgevoerd in halfverharding of

van een ander materiaal met soortgelijke uitstraling, omdat dit het natuurlijke karakter onderstreept.

De weggetjes in de woongebieden, zowel in het sfeergebied Duinen als Polderrand, hebben geen gescheiden voetpad, maar maken zowel voetganger als auto gebruik van de rijbaan. Voor de rijbaan voor auto's in de sfeergebieden Duinen en Polderrand is gekozen voor asfalt met een split toplaag. Voor de weggetjes in het sfeergebied 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 sfeergebieden 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.



Nieuwe hoofdentree Dwarsdijk

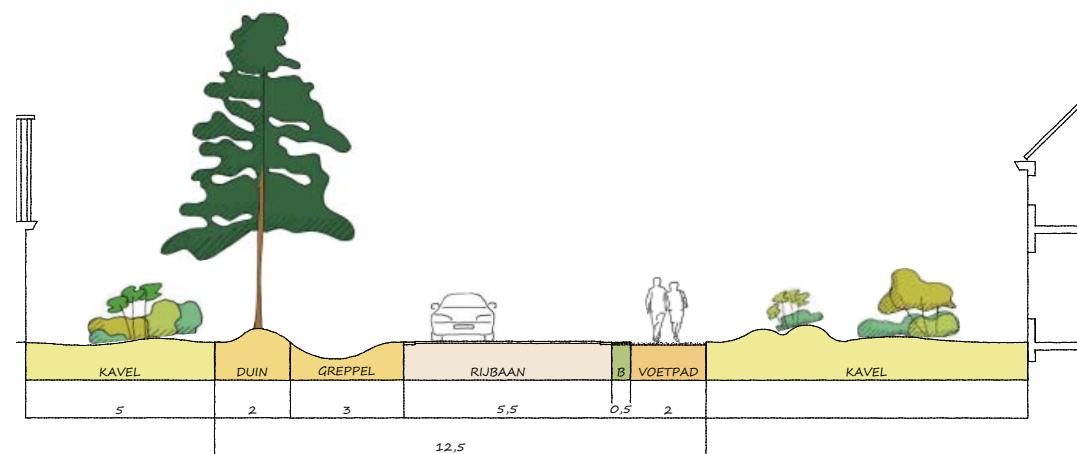


De ontsluitingen van de Erven wordt verdeeld in interne ontsluitingsroutes en paden. De inrichting is hier overal gelijk en verschilt enkel in breedte van de rijbaan en/of profiel (toepassing van groene grasbermen). Ook hier wordt gebruik gemaakt van asfalt met een met een split toplaag in een afwijkende kleur. Deze continuïteit zorgt voor een eenheid in het totale plangebied.

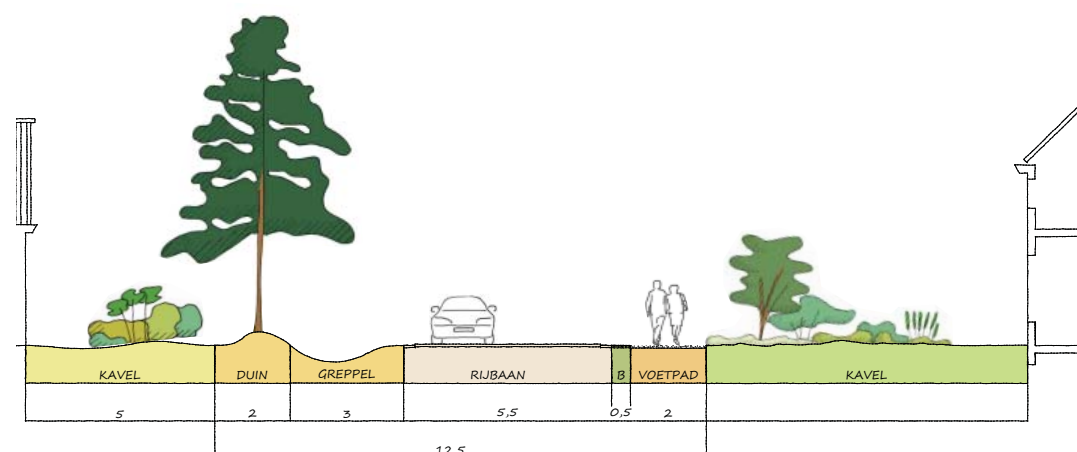
Ook bij de keuze van speelattributen, speelaanleidingen en zitattributen worden de sferen versterkt. De grootste en meeste speel-

voorzieningen liggen in het gebied van de Duinen. Hier zal het meubilair refereren aan de Duinen en het strand met natuurlijke materialen en lichte kleuren.

De speeltoestellen, speelaanleidingen en zitattributen in de Polderrand en de Erven zijn ook natuurlijk van karakter, maar wat strakker in vormgeving en uitvoering en met meer donkere en/of felle kleuren.



Hoofdroute Duin - Duin



Hoofdroute Duin - Polder



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 aanleidingen 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 waardig gezicht.

Ter plaatse van de Adornisdijk en Lampsinsdijk (huidige Boshoeve en Pannenschuur en het uitbreidingsgebied) is gekozen om de erven als inrichtingssfeer te adopteren. De groenzone zal aan deze zijde dichter en robuuster zijn, passend bij de sfeer van de boerenerven. De groene singels van de Erven langs de randen zijn vijf tot tien meter breed. De singels zorgen hiermee voor stevige groengordels aan de randen van de Adornisdijk en Lampsinsdijk. De opgaande beplanting werkt kaderwerkend voor de verschillende terreinen en heeft een afschermende werking, privacy voor de terreinen en een groen aangezicht, waarbij de kampeermiddelen uit het zicht zijn, vanuit de omgeving. De beplanting maakt de sfeer van de Erven ook van buiten het plangebied beleefbaar.

De randen op de overgang naar de polder aan de zuid en westzijde worden vormgegeven door brede waterbergingen, duidelijke oevers en daarbij horende beplanting. Hier is er juist voor ge-

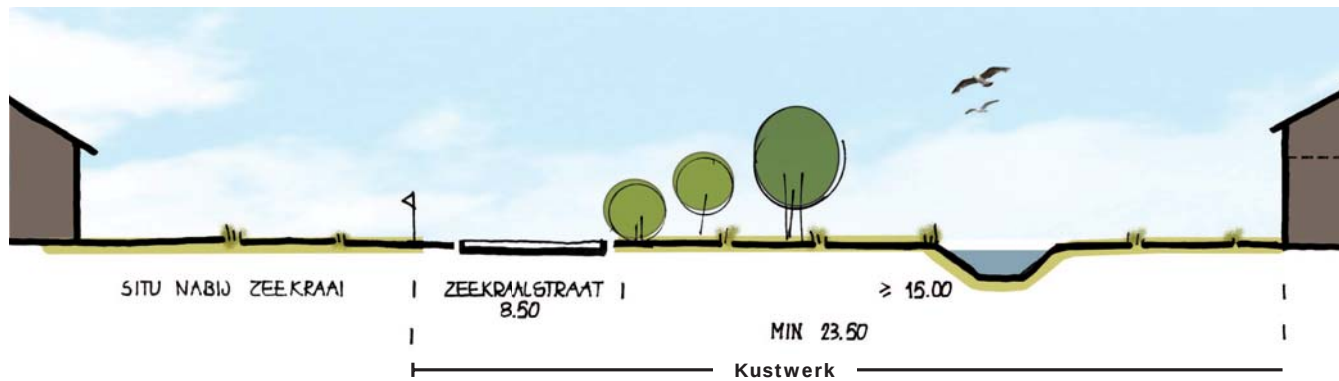
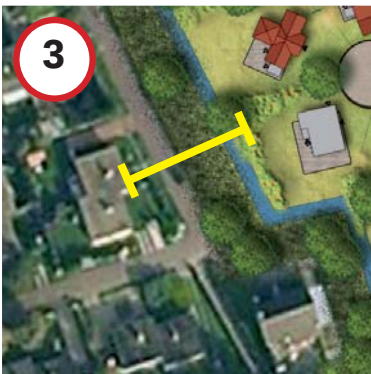
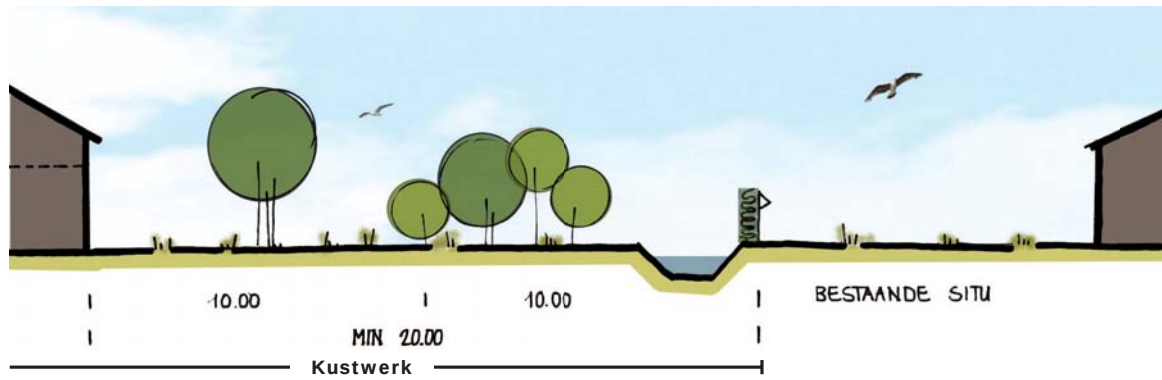
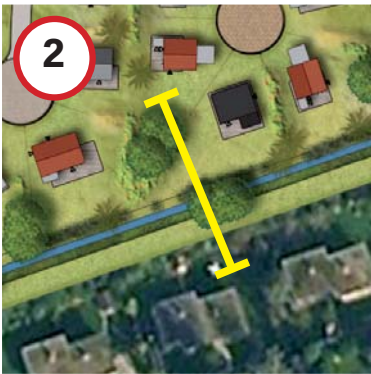
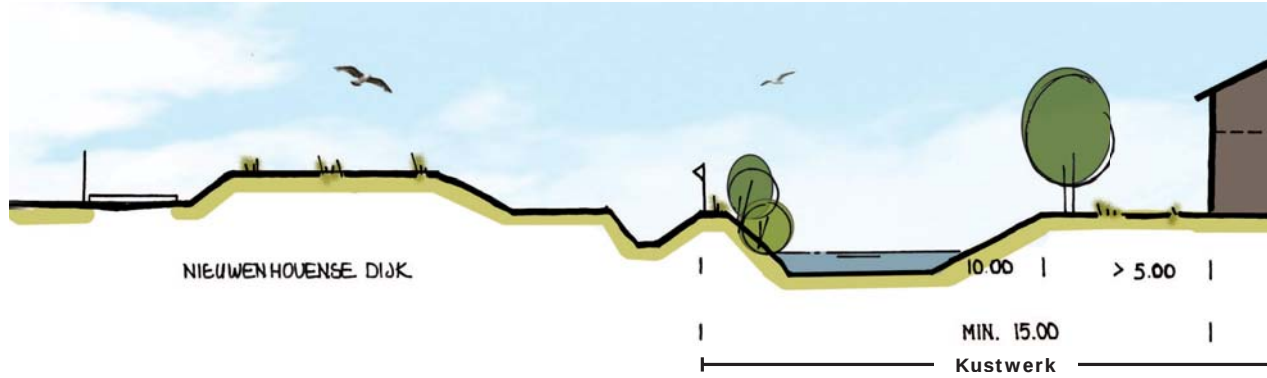
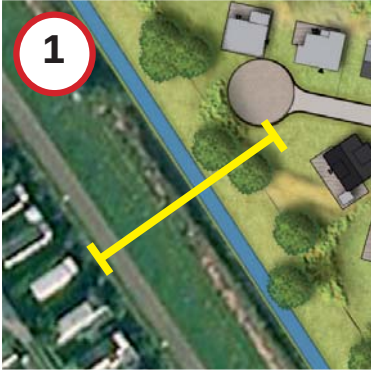
kozen om te werken met beplantingscoulissen. Op deze manier staat er wel een groene afscherming aan de randen, maar wordt de nieuwe ontwikkeling ook niet verstopt achter het groen gezien vanaf de Nieuwehovendijk. Kustwerk is een kwalitatief hoogwaardig recreatiepark dat gezien mag worden. Woningen georiënteerd op de dijk of polder met veranda's aan de achterzijde afgewisseld met de beplanting maken hier een hoogwaardig vormgegeven rand, dus geen achterkantsituaties met hoge erfafscheidingen. De invulling van het groen op de kavels wordt contractueel vastgelegd en in stand gehouden als wezenlijk onderdeel van de uitstraling en beleving van het park. Daarnaast wordt planologisch vastgelegd dat schuttingen en gebouwde schermen langs de Nieuwehovendijk en de polder niet toegestaan zijn om de open structuur van deze rand te waarborgen en achterkantsituaties te voorkomen.

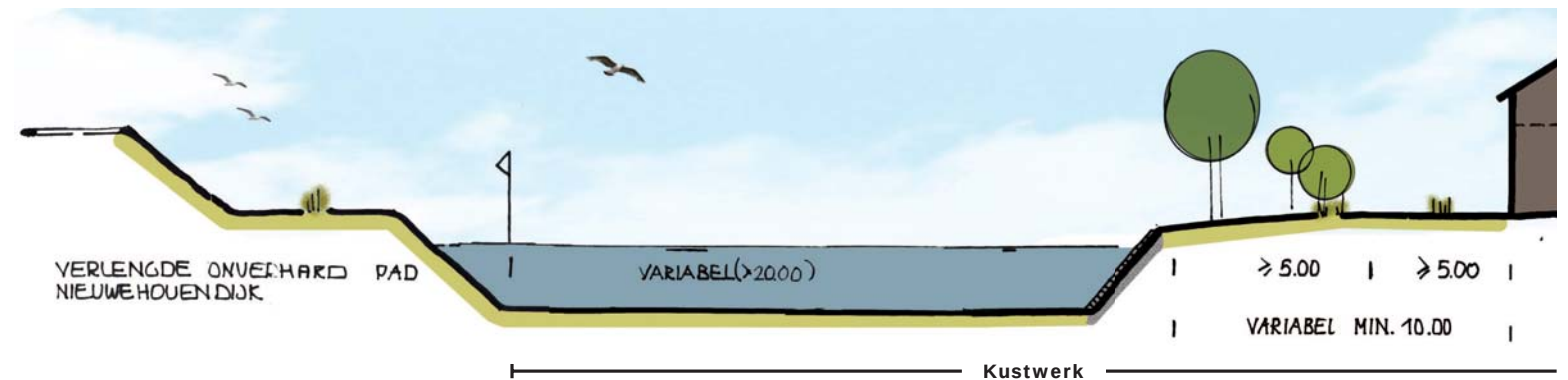
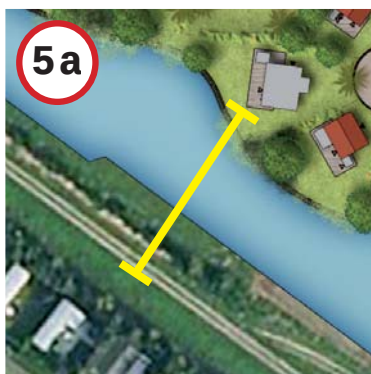
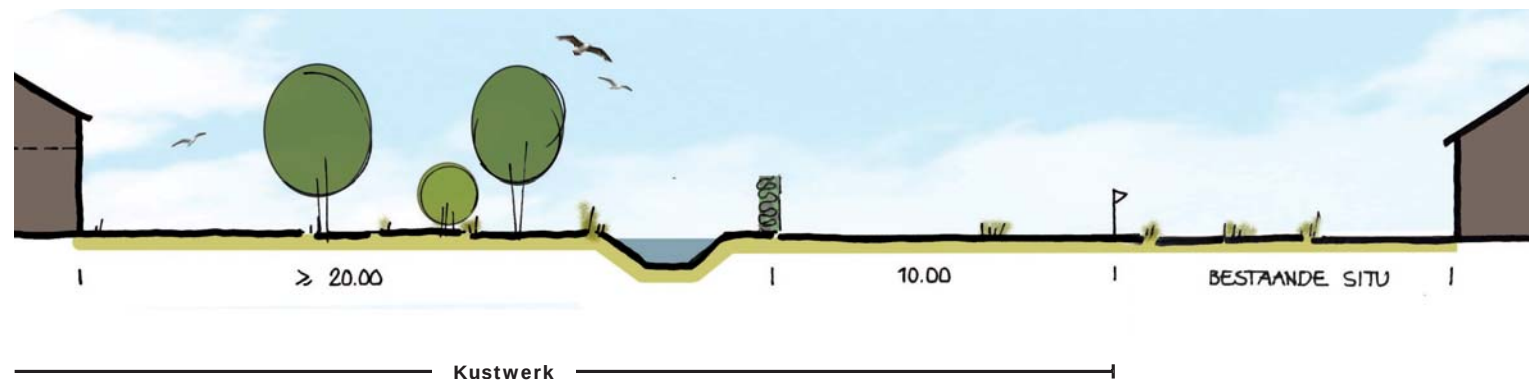
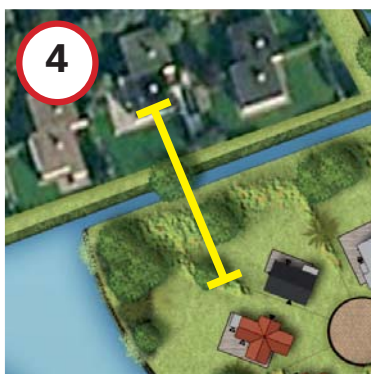
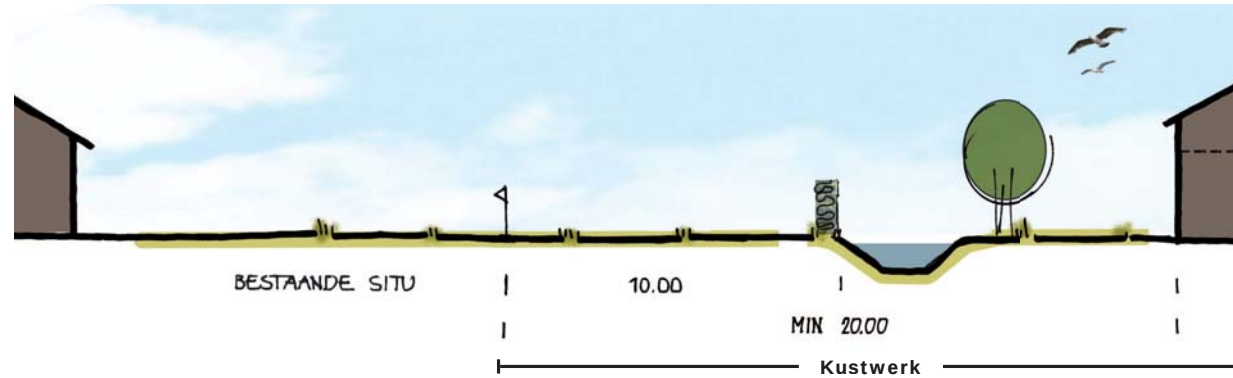
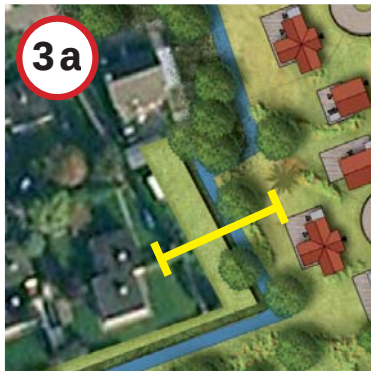


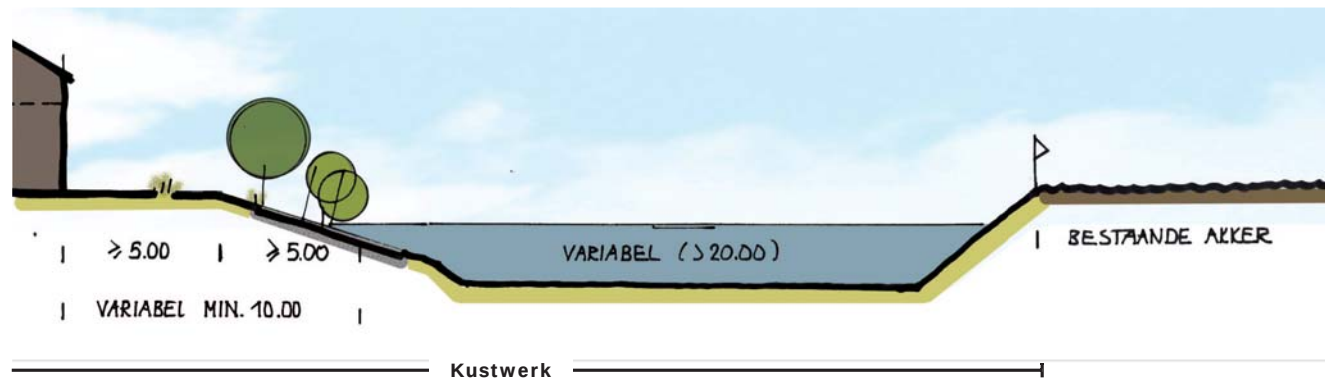
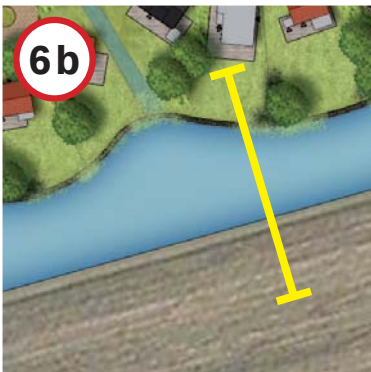
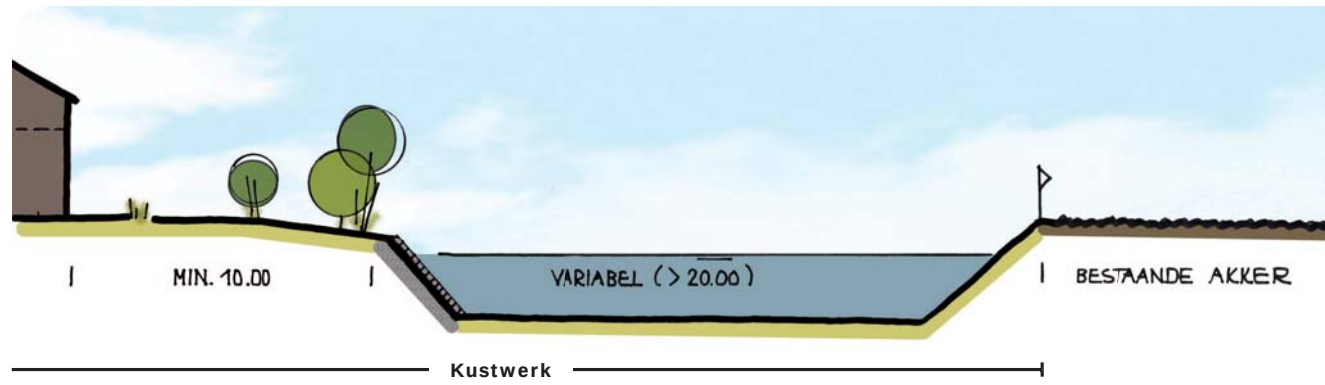
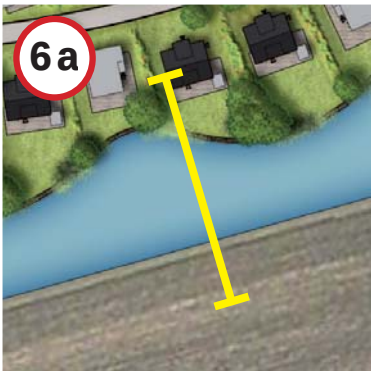
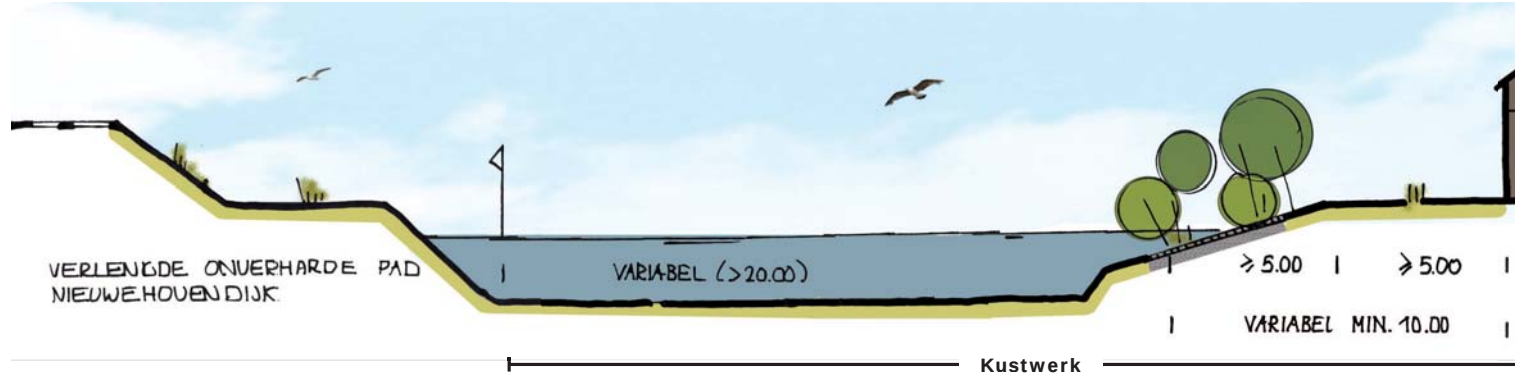
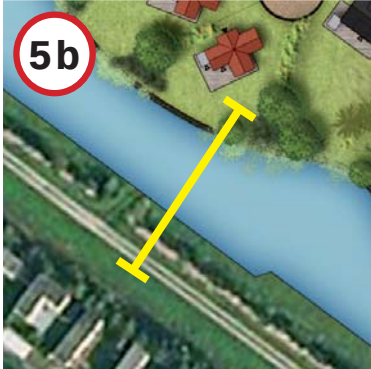


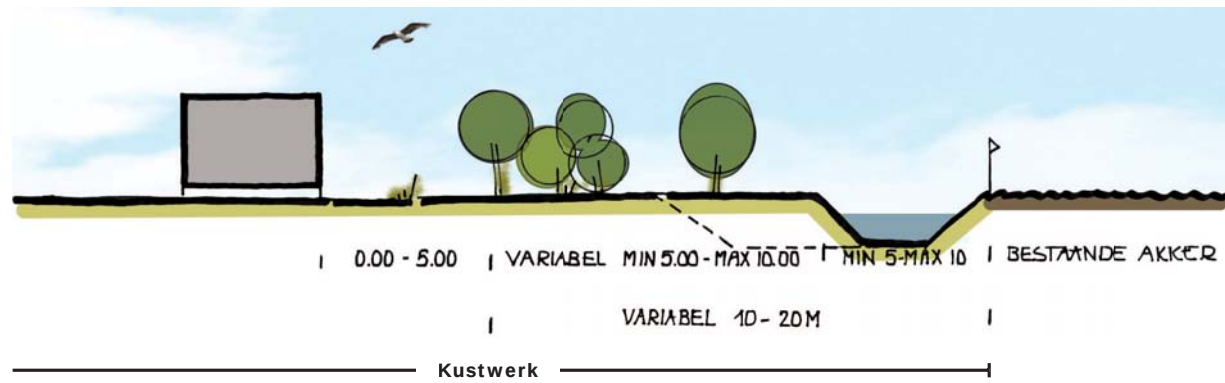
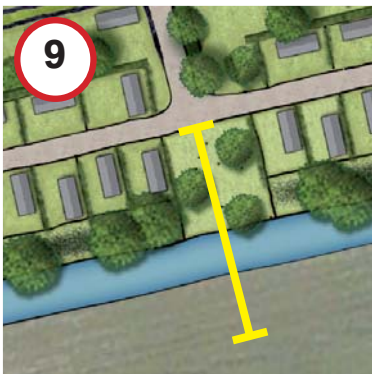
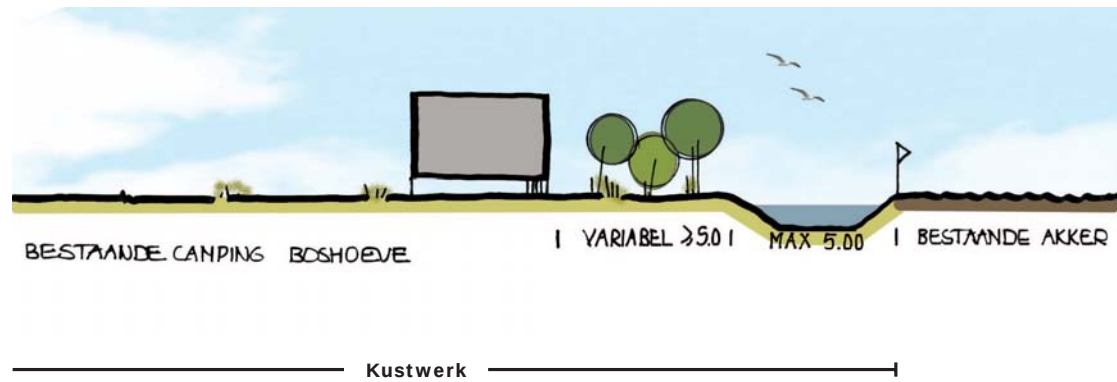
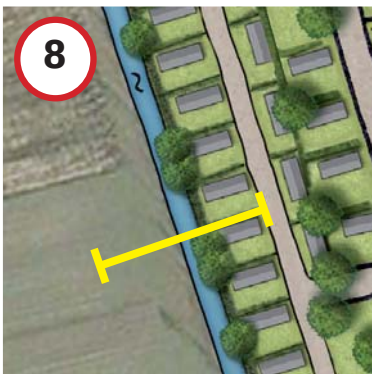
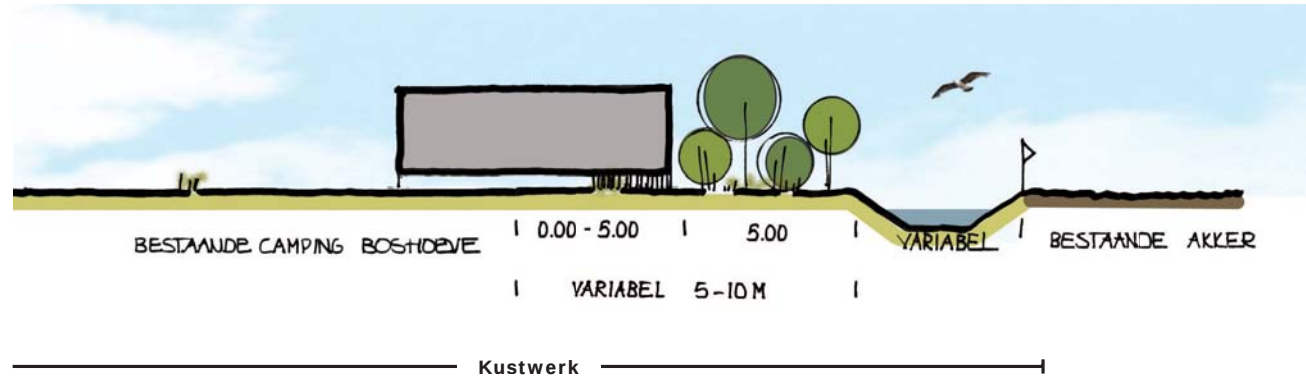
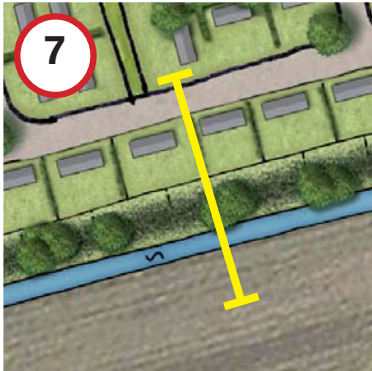
Impressie vanaf de Nieuwehovendijk

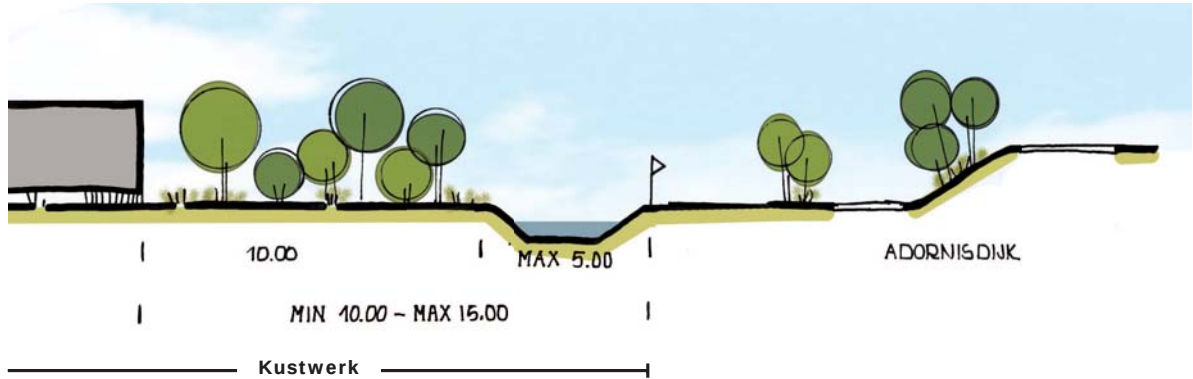
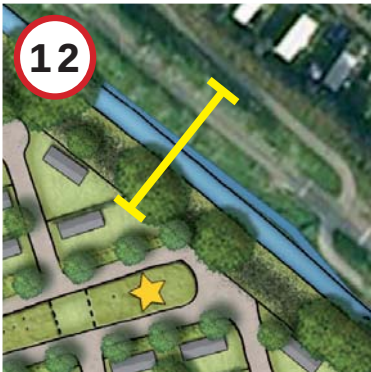
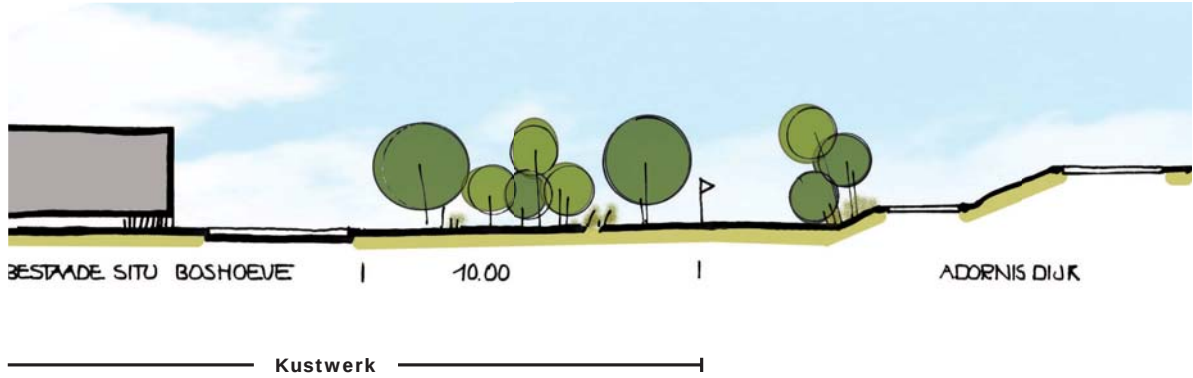
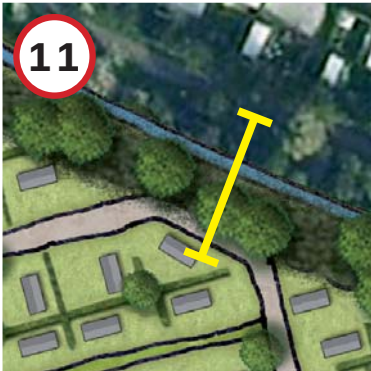
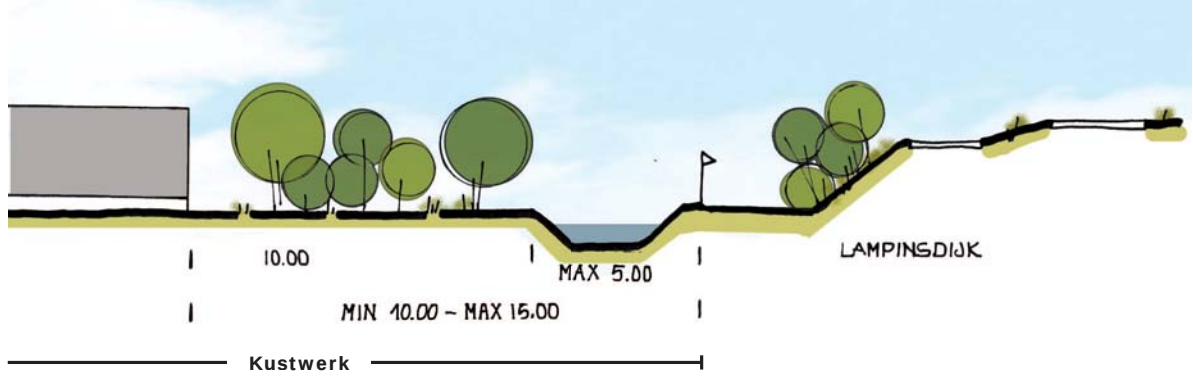


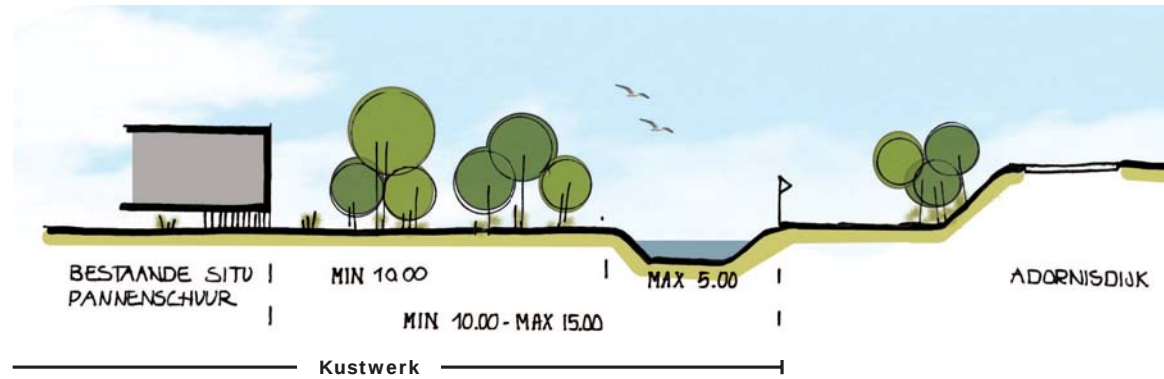
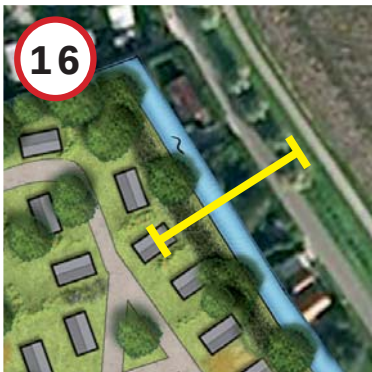
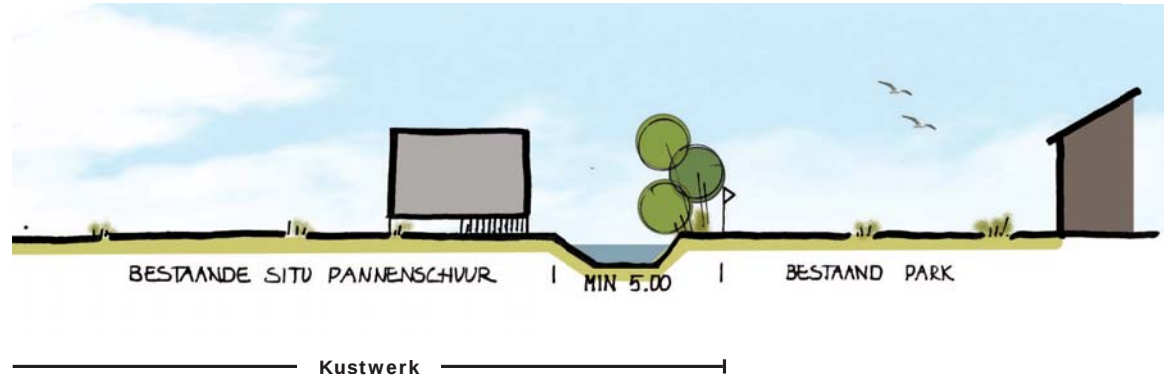
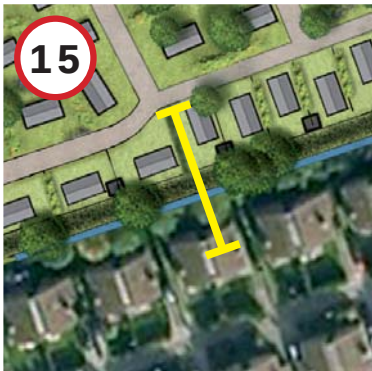
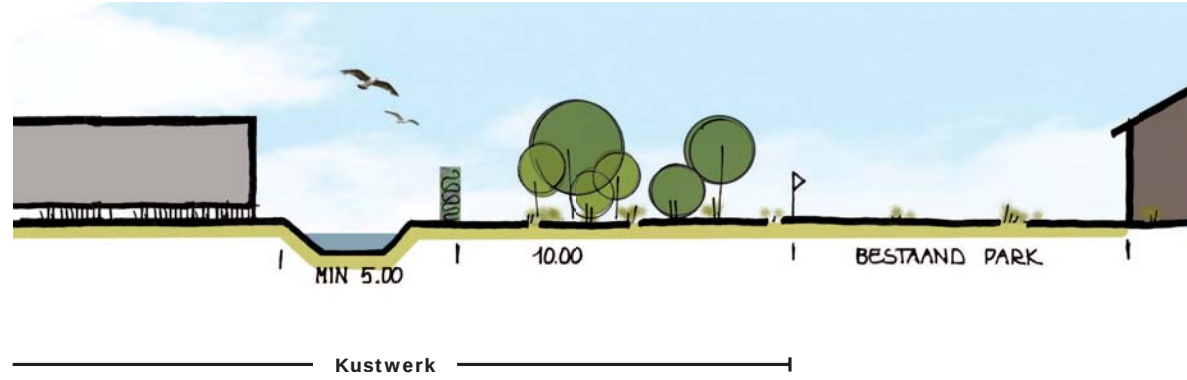
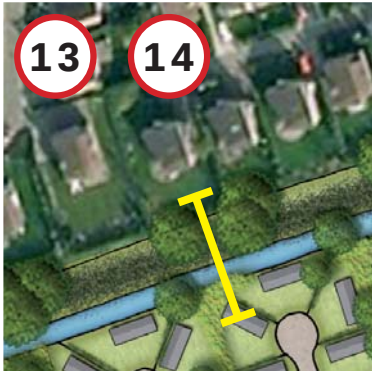


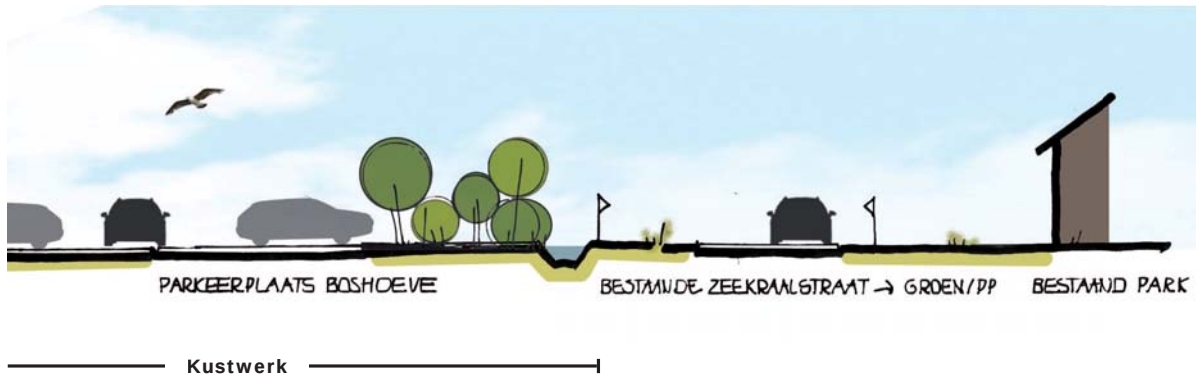
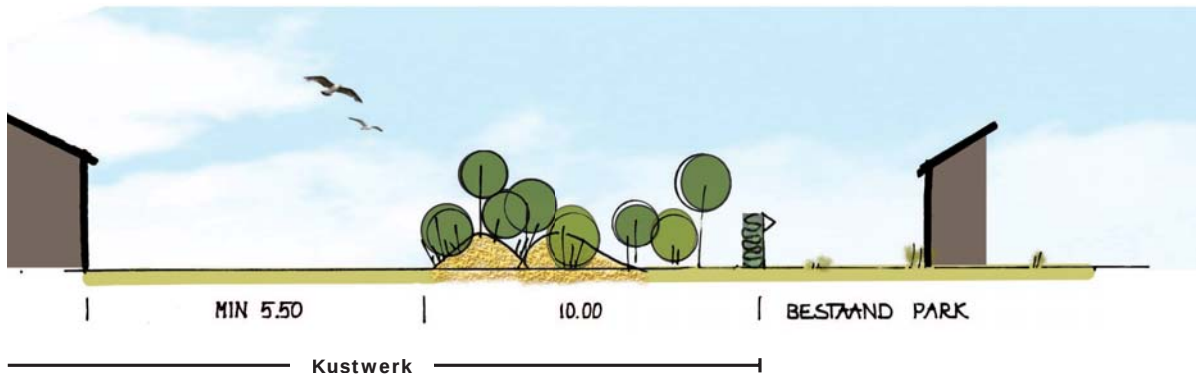
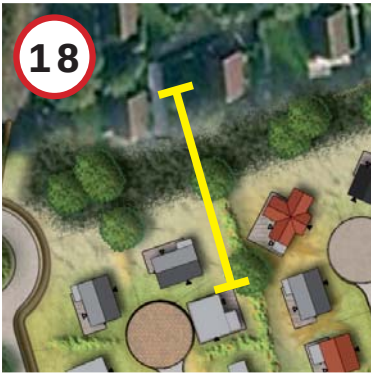
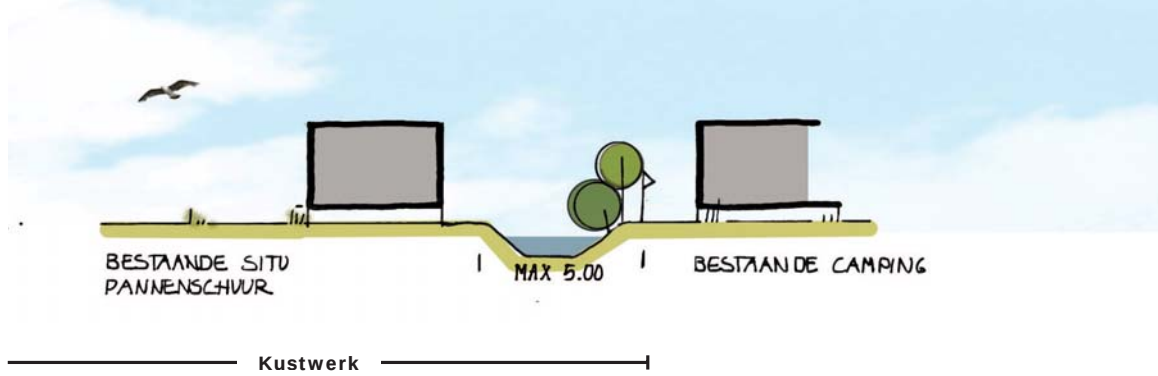
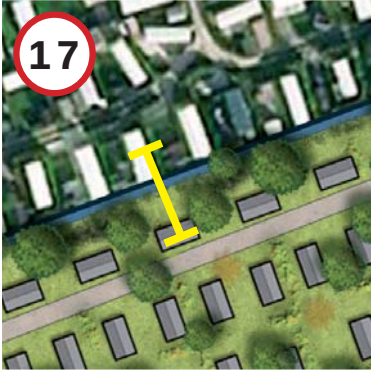


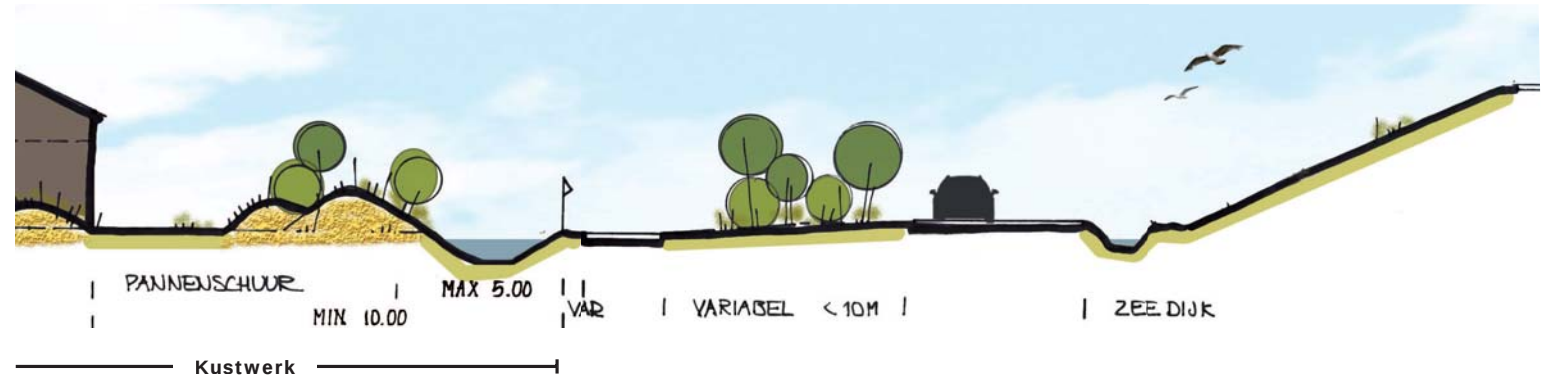
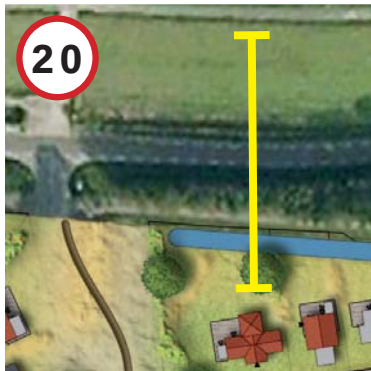




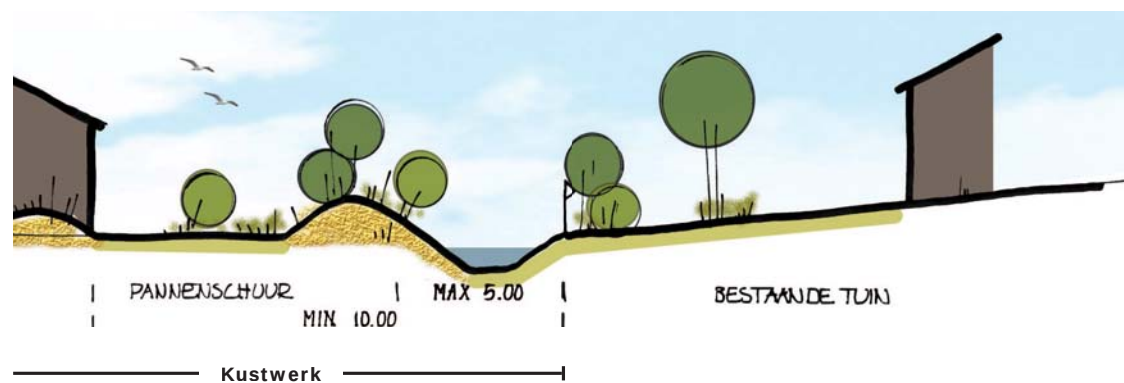




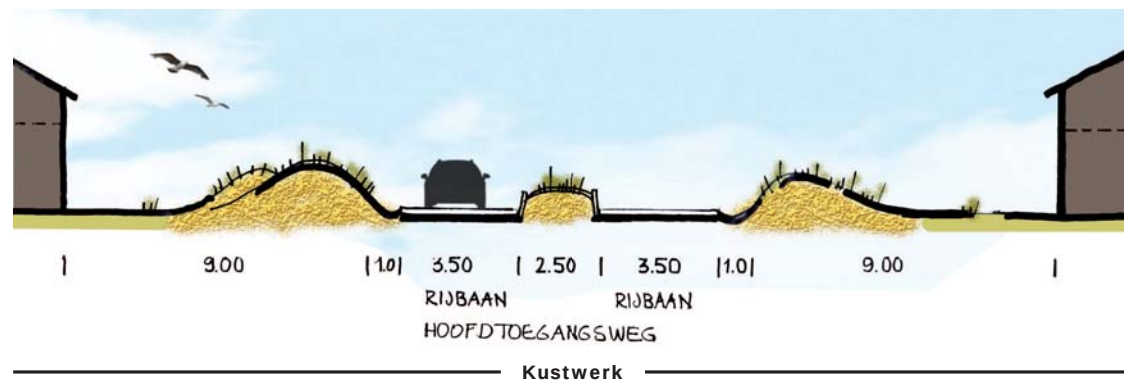




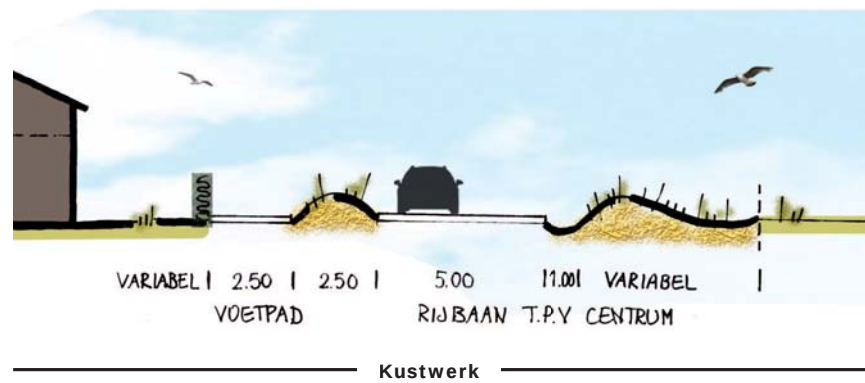
21



22



23





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 belangrijke opgave. Dit hoofdstuk gaat globaal in op deze inpassing en schetst een eerste beeld van de verschillende ontwerpen. 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 inrichtingssferen tot uiting gebracht, maar ook binnen bijvoorbeeld de duinsfeer zijn verschillende soorten verblijven gepland. Tussen de soorten recreatieverblijven mogen verschillen zichtbaar te zijn, maar is ook een bepaalde samenhang gewenst. Het plangebied moet 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 verschillen in architectuur typologieën volgen de zonering van de sfeergebieden. De bijbehorende beeldaspecten 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

Er is gekozen voor een eigentijds vormgegeven architectuur. Architectuur die zich rustig voegt in zijn recreatief-landschappelijke omgeving. De woningen kenmerken zich door hun frisse en lichte uitstraling. De relatie tussen binnen en buiten wordt benadrukt door grote raampartijen gekoppeld aan duidelijk afgebakende en in de architectuur 'mee-ontworpen' terrassen, pergola's en overkappingen.

Stucwerk en baksteen vormen het hoofdmateriaal voor de gevels. Waar stucwerk het hoofdmateriaal is, wordt dit aangevuld met 'metselwerk-accenten', voor bv. een schoorsteen, woningbeuk etc. en wordt er afgewisseld met beplanking in natuur- en grijstinten. Daar waar metselwerk het hoofdmateriaal voor de gevels is, worden accenten uitgevoerd in contrastkleuren metselwerk, aanvullend wordt er beplanking in natuur- en grijstinten toegepast.

In de sfeergebieden Duinen zijn de daken overwegend in zinklook-dakbedekking en antraciet pannenbedekking uitgevoerd, hier en daar vormen bruinrode pannendaken afwisselingen in het dakenlandschap. In het plan zijn de recreatieve nachtverblijven, duinhuisjes, -die traditioneel als 'chalets' werden bestempeld- in eenzelfde architectuurtaal als de recreatiewoningen ontworpen en gematerialiseerd; e.e.a. zodat het totale plan eenzelfde 'look-&-feel' uitstraalt.

In het sfeergebied Polderrand zijn de kleuren krachtiger en meer contrastrijk en zijn de daken afwisselend antraciet en bruinrood.

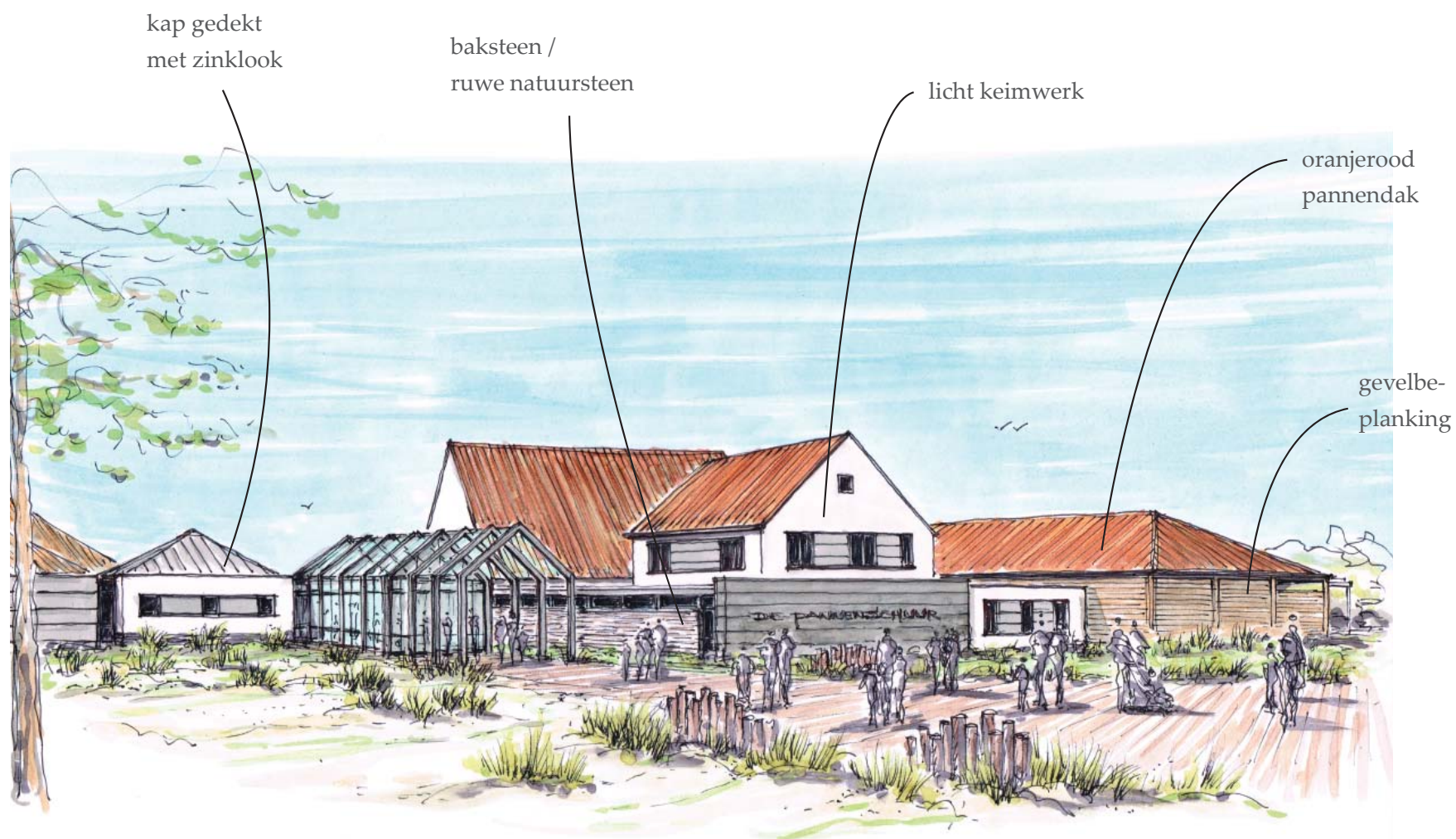


-  Duinen
-  Duinen - Centrumgebouw
-  Polderrand
-  Erven

In het sfeergebied Erven krijgen diverse recreatieve nachtverblijven hun plek. Deze plaatsen (kavels) voor recreatief nachtverblijf worden door Roompot te huur aangeboden waarbij de huurder zelf voorziet in een onderkomen (Roompot legt geen leverancier op aan huurder). De bestaande verblijven die verplaatst worden zullen aan een kwaliteitskeuring worden onderworpen, aansluitend op het parkreglement wat door de Roompot gevoerd zal worden. Ook nieuwe verblijven moeten hieraan voldoen. Het parkreglement legt de randvoorwaarden op (onder andere qua uitstraling, kleurstelling, afmetingen en onderlinge afstanden) waaraan nieuwe onderkomens dienen te voldoen.

In het sfeergebied Erven krijgen diverse recreatieve nachtverblijven hun plek. Deze plaatsen (kavels) voor recreatief nachtverblijf worden door Roompot te huur aangeboden waarbij de huurder zelf voorziet in een onderkomen (Roompot legt geen leverancier op aan huurder). De bestaande verblijven die verplaatst worden zullen aan een kwaliteitskeuring worden onderworpen, aansluitend op het parkreglement wat door de Roompot gevoerd zal worden. Ook nieuwe verblijven moeten hieraan voldoen. Het parkreglement legt de randvoorwaarden op (onder andere qua uitstraling, kleurstelling, afmetingen en onderlinge afstanden) waaraan nieuwe onderkomens dienen te voldoen.

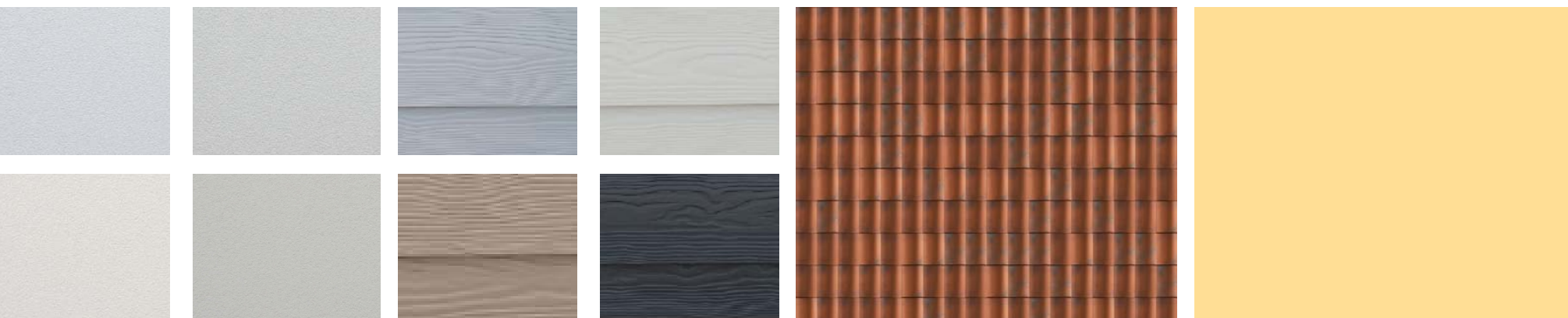




Voetgangersentree vanaf het strand



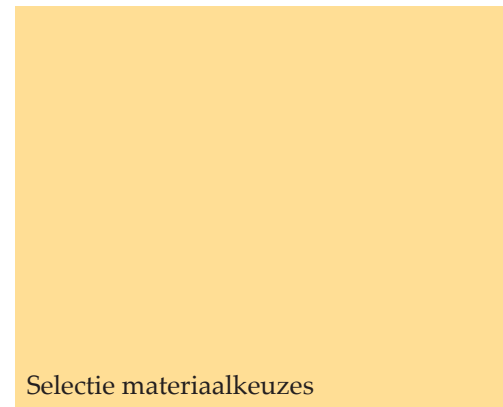
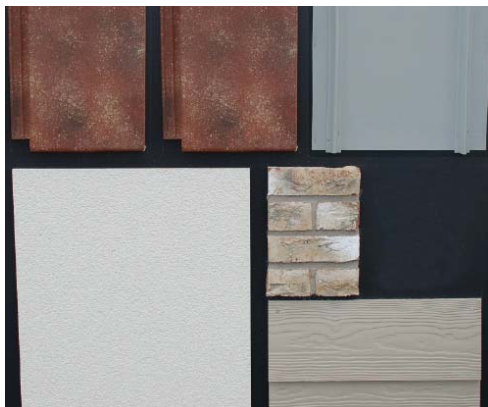
Voetgangersentree vanaf het park



4.2.1 Duinen - Centrumgebouw

- › Samengestelde gebouwvorm refererend aan de huidige Pannenschuur;
- › Sfeer van een strandpaviljoen;
- › Bouwhoogte max. 10 meter, goothoogte max. 6 meter
- › Grote formele voetgangerspromenade;
- › Lounge op het buitenterrein;
- › In kleur en materialisatie voor de gevel aansluiten op de recreatieverblijven (Gekeimde of gestucte witte, roomwitte of grijze gevels, combineren met gevelbeplanking in diverse lichte kleuren);
- › Kap hoofdzakelijk gedekt met keramische pannen in oranje-rood gecombineerd met enkele elementen in zinklook;
- › Gecombineerde dakvorm (zadelkap, schildkap en plat)
- › Speelvoorzieningen refererend aan duinen. Er kan bijvoorbeeld een element als een vuurtoren toegevoegd worden om als steun voor een glijbaan te dienen.



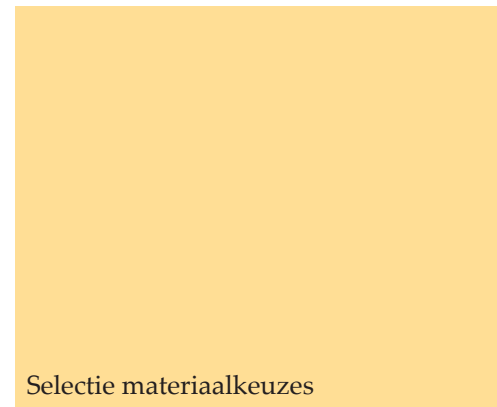
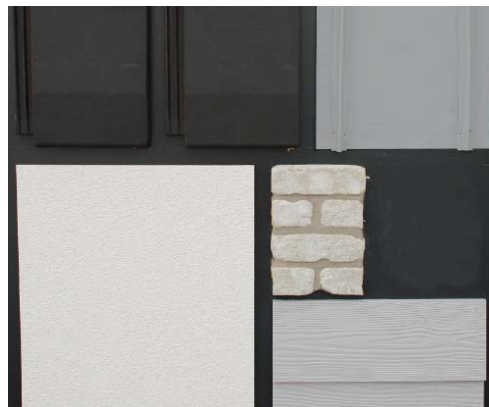
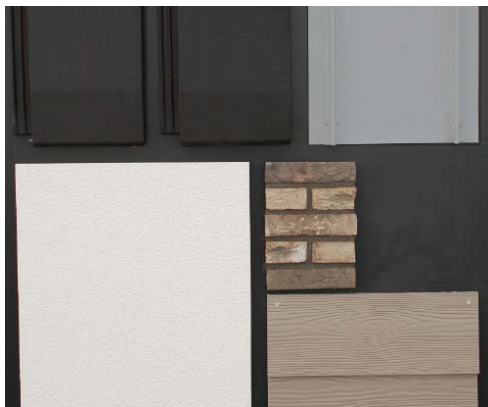
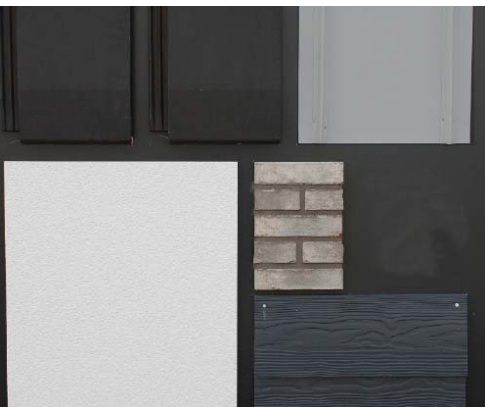
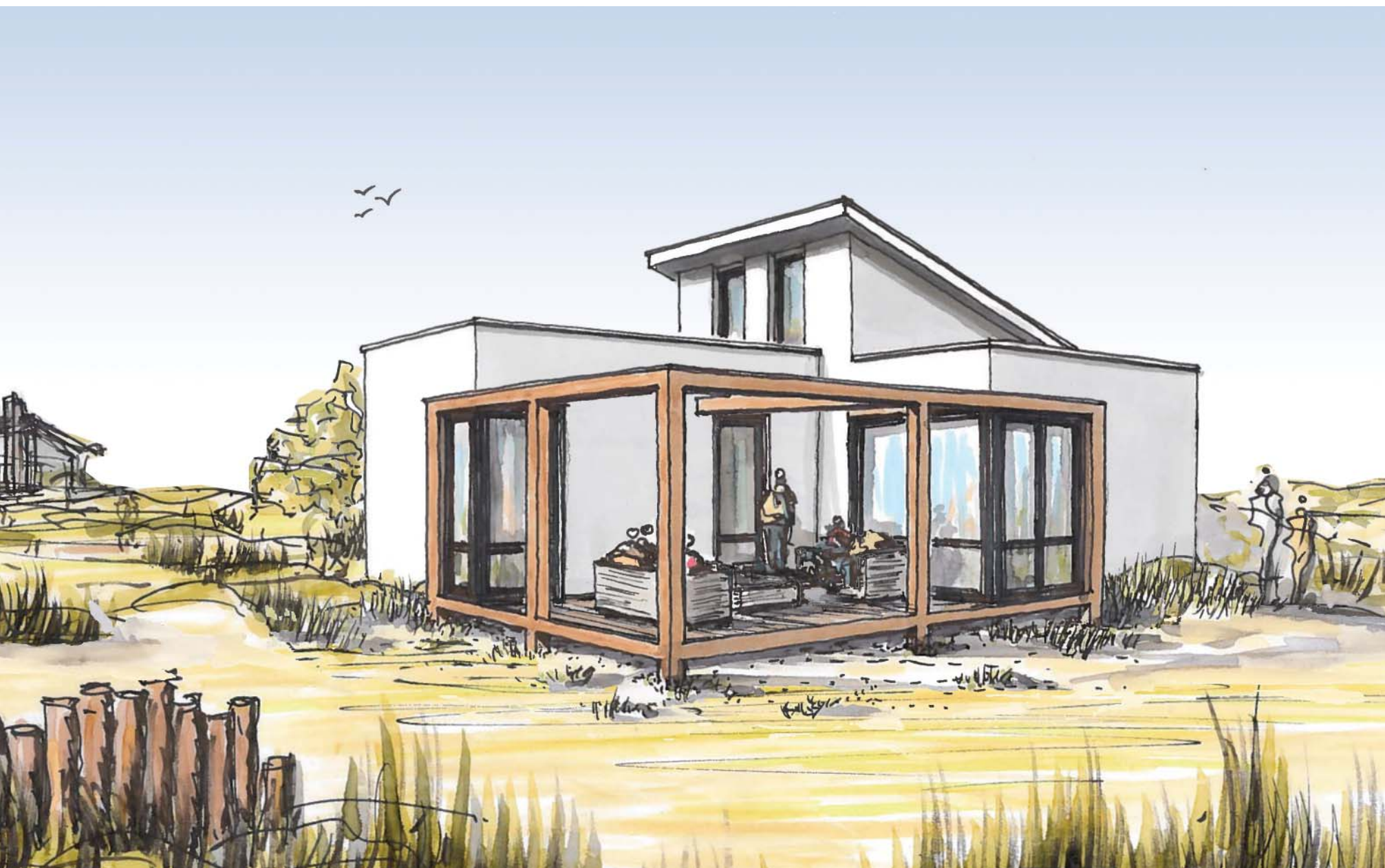


Selectie materiaalkeuzes

4.2.2 Duinen - Duinwoningen

- › Gevoel van strand en duinen doorzetten;
- › Gemengde afmeting woningen;
- › Woningen luxe eigentijdse uitstraling;
- › Bouwhoogte max. 8 meter, goothoogte tussen 2,5 en 4 meter;
- › Enkele markante punten accentueren d.m.v. verbijzondering architectuur en/of hoogten
- › Gecombineerde volumes (bv aanbouwen);
- › Gemengd materiaalgebruik per woning
- › Baksteen (kleur: zand, beige-geel, grijs of licht bruin en licht rood);
- › Gekeimde of gestucte witte, roomwitte of grijze gevels;
- › Combineren met gevelbeplanking in diverse lichte kleuren, roomwit, licht grijs, grijsbruin (taupe) en antraciet in de accenten;
- › Diverse kapkleuren, afgestemd op gevelkleur;
- › Kappen gedekt met zinklook of keramische pannen overwegend antraciet en afgewisseld met een enkele natuurrood genuanceerd;
- › Veranda's en overkappingen;
- › Incidenteel (witte) hekjes en duinbeplanting als erfafscheiding.



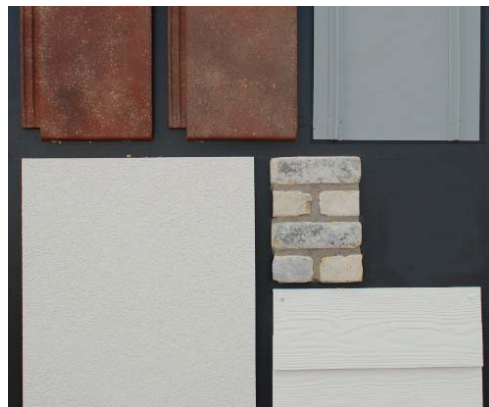
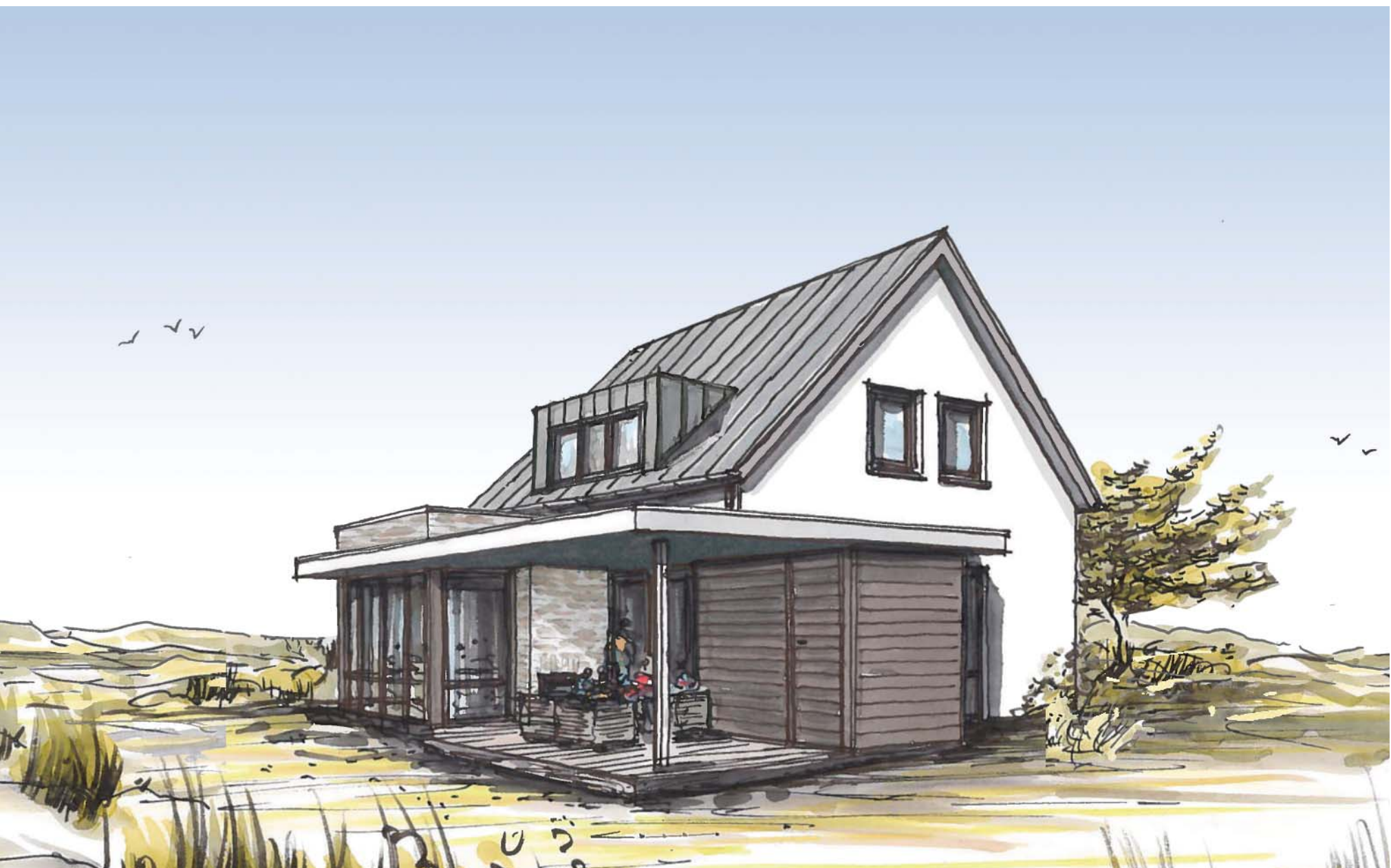


Selectie materiaalkeuzes

4.2.3 Duinen - Duinhuisjes

- › Strandgevoel;
- › Kleinschalige woningen;
- › Maximale voetprint 70 m²;
- › Bouwhoogte max. 5 meter;
- › Gecombineerde volumes (bv aanbouwen);
- › Gemengd materiaalgebruik per woning
- › Gecombineerde volumes (bv aanbouwen);
- › Gemengd materiaalgebruik per woning
- › Gekeimde of gestucte witte, roomwitte of grijze gevels;
- › Accenten en uitbouwen in baksteen (kleur: zand,beige, grijs of licht bruin en licht oranje);
- › Combineren met gevelbeplanking in diverse passende kleuren, roomwit, licht grijs, grijsbruin (taupe) en antraciet in de accenten;
- › Diverse kapkleuren, afgestemd op gevelkleur;
- › Kappen gedekt met zinklook of keramische pannen;
- › Veranda's en overkappingen;
- › Incidenteel (witte) houten hekjes en duinbeplanting als erfafscheiding.



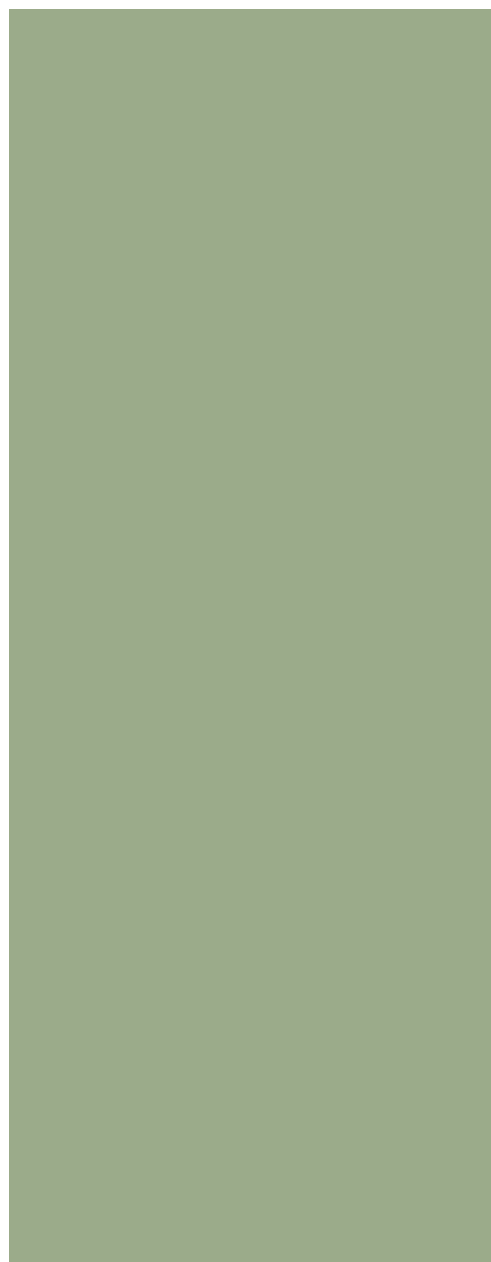


Selectie materiaalkeuzes

4.2.4 Polderrand

- › Wonen op de rand van de polder;
- › Prominente woningen;
- › Bouwhoogte max. 8 meter, goothoogte tussen 2,5 en 4 meter;
- › Enkele markante punten accentueren d.m.v. verbijzondering architectuur en/of hoogten
- › Gecombineerde volumes (bv aanbouwen);
- › Gemengd materiaalgebruik per woning
- › Baksteen (kleur: licht oranje, licht rood en bruin);
- › Combineren met gevelbeplanking in diverse passende kleuren, groter contrast met overige materialen: roomwit, licht grijs, grijsbruin (taupe) en antraciet in de accenten;
- › Diverse kapkleuren, afgestemd op gevelkleur;
- › Kappen overwegend gedekt met keramische pannen in overwegend natuurrood genuanceerd en afgewisseld met een enkele antraciete pannen en zink(look) dakbedekking;
- › Wisselende kaprichting;
- › Veranda's en overkappingen;
- › Geen achterkantsituaties langs de buitenrand Nieuwehoven-dijk;
- › Natuurlijke groenhagen als erfafscheiding (niet aan achterzijde langs het water).



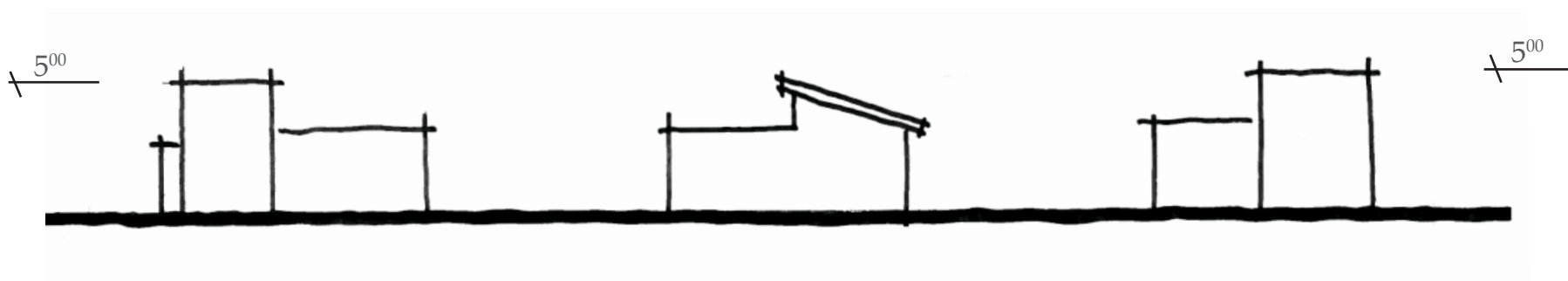
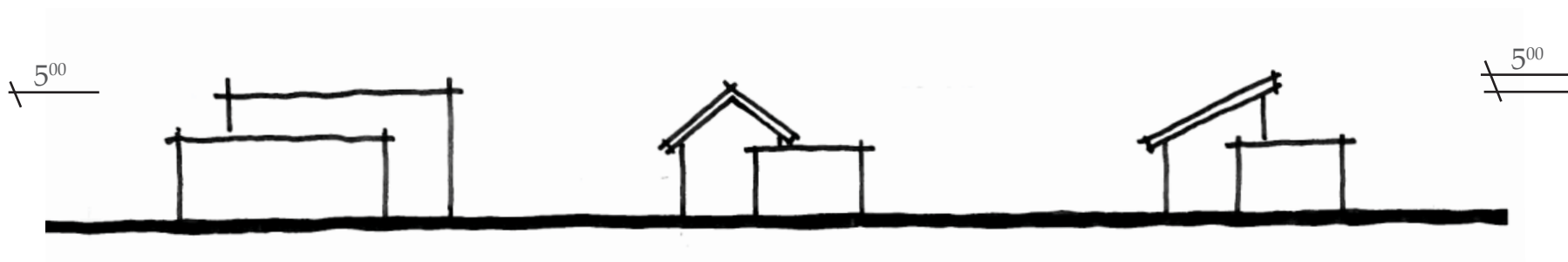


4.2.5 Erven

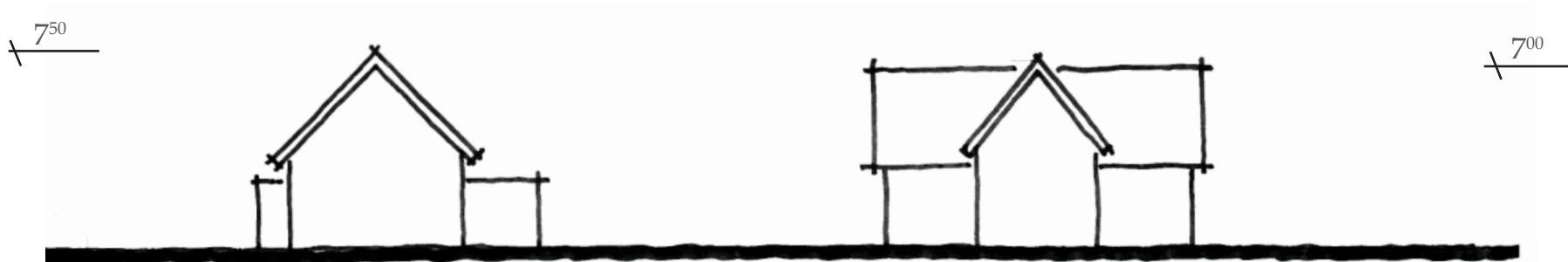
- › Groene erven;
- › Parkreglement als toetsingskader, geënt op architectuurinspiraties Duinen en Polder;
- › Het parkreglement zal als bijlage in de nog te sluiten realisatieovereenkomst worden opgenomen;
- › Mix van bestaande en nieuwe recreatieve nachtverblijven. Nieuwe recreatieve nachtverblijven in lichte kleuren (De huidige nachtverblijven van de campings die in de herstructurering betrokken zijn zullen ook in dit sfeergebied gehuisvest worden, na goedkeuring keuringscommissie);
- › Maximale voetprint 70 m²;
- › Bouwhoogte max. 5 meter;
- › Bij voorkeur gecombineerd met (ongeverfd) houtwerk bij buitenruimte;
- › Platte daken of flauwe dakhelling in vlakke dakbedekking (bv (bitumen) leien);
- › Lage hagen als erfafscheiding;

Indien er in de toekomst in het sfeergebied Erven woningen in plaats van recreatieve nachtverblijven worden gerealiseerd, zal aansluiting gezocht worden bij de voorgestane beeldkwaliteit in de Polderrand. Er kan ook voor gekozen worden om in het kader van de te ontwikkelen woningen een aangepaste visie voor dit sfeergebied Erven op te stellen. Indien hier sprake van is zal dit te zijner tijd met de gemeente Sluis worden besproken.





Duinhuisje



Recreatiewoning

4.3 Schematische maatvoering

De verschillende typen recreatiewoningen hebben op basis van het bestemmingsplan een maximale maatvoering.

De recreatieve nachtverblijven in de Erven en de duinhuisjes in de Duinen hebben een maximale voetprint van 70 m² en een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Voor de recreatiewoningen is er geen maximale voetprint gedefinieerd. De bouwhoogte ligt tussen de 5 en 8 meter.



Bijlage



Huidige situatie

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



Colofon

Titel:

Notitie kwaliteitsdoelstellingen Kustwerk Nieuwvliet-Bad.

Datum:

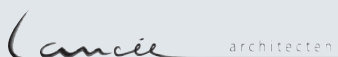
september 2013

Initiatief en projectontwikkeling:

Bouwfonds Arcus Kustwerk bv i.s.m. Roompot Vakanties



Werkgroep stedenbouw en architectuur:



Disclaimer: de voorbeeldontwerpen en referentiebeelden in deze brochure zijn bedoeld ter inspiratie. De samensteller gebruikt voornamelijk eigen beeldmateriaal. Waar gebruik is gemaakt van beeldmateriaal van derden hebben wij getracht te achterhalen bij wie de rechten liggen volgens de wettelijke bepalingen. Desondanks kan het voorkomen dat fotomateriaal niet voor publiek gebruik is vrijgegeven.

