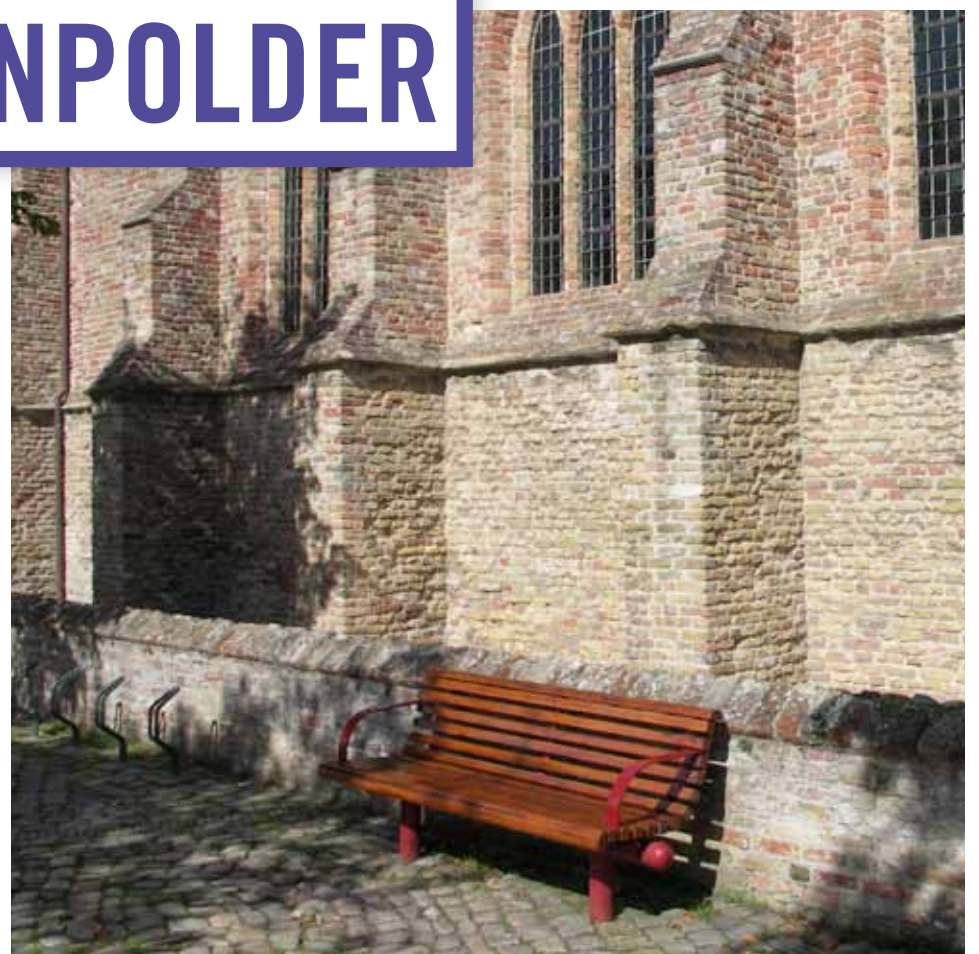


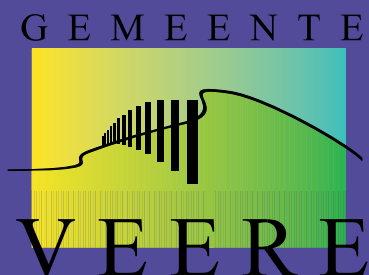


DORPSPLAN VROUWENPOLDER



DORPSPLAN VROUWENPOLDER

Het college van burgemeester en wethouders heeft een coalitieprogramma gemaakt voor de periode 2010-2014. In dit programma zijn een aantal 'Grote Projecten' benoemd.



PROJECT VROUWENPOLDER 2020

Het project Vrouwenpolder is één van die strategische projecten van de gemeente Veere.

Dat wil zeggen dat de toekomstige economische en daarvoor benodigde ruimtelijke ontwikkeling van Vrouwenpolder extra bestuurlijke en ambtelijke aandacht krijgt.

Dit Dorpsplan Vrouwenpolder is één van de resultaten binnen het totale project.

Lectori Salutem,

Met gepaste trots presenteer ik het voor u liggende dorpsplan Vrouwenpolder. Met dit dorpsplan beoogt het college van burgemeester en wethouders van Veere aan de woonkern Vrouwenpolder een kader te geven waarbinnen het zich kan ontwikkelen.

Het dorpsplan heeft een lange voorgeschiedenis. Het eerste begin ligt jaren geleden bij de inwoners en ondernemers van Vrouwenpolder. Zij maakten zich zorgen over de toekomst van Vrouwenpolder. Die zorgen hadden betrekking op de - in hun ogen - gedateerde ruimtelijke vormgeving van Vrouwenpolder, het teruglopend toerisme, het afnemend inwonertal en de sociale cohesie van de bevolking. De dorpsraad pakte deze signalen op en bracht ze onder de aandacht van de gemeenteraad. De raad gaf het college vervolgens

opdracht een integraal dorpsplan te ontwikkelen, dat Vrouwenpolder kansen en mogelijkheden moest bieden het negatieve toekomstbeeld om te buigen naar een positief perspectief. Daarbij moest aangesloten worden bij de vanouds sterke troeven van het dorp, zoals de gunstige ligging bij strand en duinen, alsmede de landelijke omgeving. Dat was in Vrouwenpolder bepaald niet tegen dovemansoren gezegd! Er is het afgelopen jaar door velen zeer enthousiast en betrokken gewerkt aan dit dorpsplan.

Het resultaat is het hier voorliggende dorpsplan. In deze vorm is het een marsroute naar het ‘nieuwe’ Vrouwenpolder; aantrekkelijk voor vaste bewoners en toeristen en een gebied met grote economische potentie voor recreatie en toerisme.

De gemeente heeft bij de totstandkoming van dit dorpsplan de regierol vervuld en het plan betaald. Er is daarbij gebruikt gemaakt van bij de gemeente beschikbare expertise, aangevuld met een

externe stedenbouwkundige en een procesbegeleider voor de burgerparticipatie. Het was de ambitie van het college om de inhoud van dit dorpsplan professioneel te laten leiden en stevig te voeden met inbreng van dorpsbewoners. Ook de dorpsraad moest voortdurend betrokken kunnen blijven bij het proces en de inhoud. Dat is gelukt. Daarmee is dit dorpsplan niet primair een plan ‘voor’ Vrouwenpolder, maar vooral een plan ‘van’ Vrouwenpolder geworden. Dit dorpsplan is daarmee ook een instrument van het dorp zelf geworden om de ontwikkelingen vorm te geven.

De gemeente heeft zich in dit dorpsplan gecommitteerd aan het herinrichten van een groot deel van de openbare ruimte. Daarmee kan een eerste verbetering al in 2012 zichtbaar gemaakt worden. Om de hier voorliggende plannen evenwel volledig te verwezenlijken, is meer nodig dan de inzet van de gemeente. Voor ondernemers, bewoners, clubs en verenigingen liggen er namelijk voldoende kansen en mogelijkheden om zelf de handen ineen te slaan en op onderdelen ideeën

en mogelijkheden uit dit dorpsplan te realiseren. Een aantal ondernemers heeft inmiddels reeds de hand aan de ploeg geslagen. Ook andere inwoners en ondernemers zien in dat dit het juiste momentum is om investeringen te doen die bijdragen aan het ‘nieuwe’ Vrouwenpolder. Ik spreek de wens uit dat velen hun goede voorbeeld zullen volgen. Bij die zelfsturing geldt dat de gemeente slechts een faciliterende rol vervult.

Ik dank allen die aan dit dorpsplan hebben meegewerkt en spreek de wens en de verwachting uit dat dit dorpsplan in hoge mate zal bijdragen aan het verwezenlijken van het ‘nieuwe’ Vrouwenpolder.

René Molenaar
projectwethouder Vrouwenpolder
najaar 2011

Voorwoord





DORPSPLAN VROUWENPOLDER



| | |
|-------------------------------------|--|
| INLEIDING | |
| DE KRACHT VAN VROUWENPOLDER | |
| RELATIES MET TRENDS EN NIEUW BELEID | |

| | | |
|----|---|----|
| 6 | CENTRUMGEBIED + ENTREEZONES | 14 |
| 8 | De versterking van het dorpshart waarbij een gastvrij | |
| 10 | onthaal en een gastvrij verblijf centraal staan. Een | |
| | deelgebied met structuurverbeteringen, herontwikke- | |
| | lingen, en herinrichting van de openbare ruimte. | |

| | | |
|----|--|----|
| 14 | GEBIED FORT DEN HAAKWEG | 28 |
| | Een optionele nieuwe ontsluiting voor de kustzone. De | |
| | ontwikkeling van een groen casco tussen N57 en het | |
| | dorp met sportieve en recreatieve functies. Herinrich- | |
| | ting van de Fort den Haakweg en herontwikkelingen | |

| | | |
|----|---|--|
| 36 | KUSTZONE | |
| | Het verder versterken van de aantrekkingskracht van | |
| | strand en Veerse Dam door het uitbouwen en vernieu- | |
| | wen van het recreatieve aanbod met daarbij de focus | |
| | op specifieke doelgroepen. Alles met behoud van het | |
| | natuurlijke basiskapitaal. | |

| | | |
|----|---|--|
| 44 | ZUID- EN WESTFLANK VAN DE KERN | |
| | Een gebied zonder ingrijpende veranderingen. Aan- | |
| | dacht voor de overgang tussen dorp en landschap. | |

| | | |
|----|--|--|
| 48 | RUIMTELIJK-ECONOMISCHE AGENDA | |
| | Een samenvattend overzicht van de (gemeentelijke) | |
| | projecten in de vorm van een uitvoeringsprogramma. | |

| | | |
|----|--------------------------------|--|
| 52 | BIJLAGEN | |
| 58 | COLOFON | |
| 59 | STRAATNAMENKAART VROUWENPOLDER | |

Inleiding

Dit dorpsplan borduurt voort op het eindrapport van de Denktank Vrouwenpolder ‘Kust, Rust...’ uit 2009. Veel van de inhoud van dat rapport is dan ook te herkennen in dit Dorpsplan Vrouwenpolder. Daar waar het rapport van de Denktank vanuit een meer sectorale benadering ideeën, wensen en projecten formuleerde voor de upgrading Vrouwenpolder, biedt dit dorpsplan als vervolgstap een meer integrerend kader voor initiatieven en projecten. Daarbij is het toeristische economische belang sterker richtinggevend geworden in de stedenbouwkundige visievorming. Het gevolg hiervan is onder meer dat er een nadere afweging en selectie van projecten heeft plaatsgevonden. Daarnaast zijn een aantal suggesties uit het denktankrapport in een ander perspectief gezet.

Centraal in dit dorpsplan staan de hoofdstukken die ingaan op vier deelgebieden van Vrouwenpolder. Ieder deelgebied heeft zijn eigen betekenis voor het dorp en kent ook een eigen, specifieke problematiek en dynamiek. Door deze onderverdeling is het mogelijk om per deelgebied op maat visies en streefbeelden te presenteren. Vanuit die visies en ambities worden passende projecten benoemd. De uiteindelijke prioritering van projecten vindt plaats op basis van de grootste toegevoegde waarde voor het deelgebied of het hele dorp.

DE ONDERSCHIEDEN DEELGEBIEDEN ZIJN:

- **Centrumgebied en oostelijke dorpsentree:** Dit gebied herbergt de oorspronkelijke ‘ziel’ van Vrouwenpolder. Hier staan herontwikkelingen, enkele structuurverbeteringen en herinrichting van de openbare ruimten centraal. Een economisch vitaal, goed functionerend centrum en een ruimtelijk aantrekkelijk dorpshart is van belang voor de bewoners, verblijfsrecreanten en dagtoeristen.
- **Kustzone:** Dit gebied met de Noordzee, het Veerse Meer, het strand en de duinen is het natuurlijke basiskapitaal van Vrouwenpolder. De lokale economie draait grotendeels op dit basiskapitaal. De inzet is gericht op bewaking en versterking van ruimtelijke kwaliteiten plus het up to date houden en uitbreiden van het recreatieve aanbod.
- **Tussengebied Fort den Haakweg:** Ten opzichte van het eindrapport van de Denktank Vrouwenpolder wordt hier de grootste wijziging in de ruimtelijke benadering voorgesteld. Het doel om betere verbindingen en meer samenhang tussen dorp en kustzone te bereiken blijft onveranderd van kracht. De focus ligt nu niet alleen meer op de Fort den Haakweg. Dit dorpsplan bevat een voorstel voor een beheerste ontwikkeling van het hele gebied tussen de kustzone en het dorpshart. Dit schept kansen voor zowel de verbetering van de verbindingen tussen deze twee deelgebieden, als het herschikken en ontwikkelen van aanvullende (recreatieve) programma’s voor de vaste bewoners en gasten. Hier liggen uitstekende mogelijkheden voor het versterken van de economie van toerisme en recreatie. De ontwikkeling van een complementair aanbod van recreatieve voorzieningen is belangrijk voor de ruimtelijke en economische upgradering van Vrouwenpolder. De Fort den Haakweg krijgt een sterkere betekenis voor langzaam verkeer. Voor de westelijke parallelweg van de N57 wordt geadviseerd de haalbaarheid te onderzoeken als mogelijke extra ontsluiting van de kustzone en de verblijfsrecreatieve woonmilieus.
- **Zuid- en westflank van de kern:** Beheer en kwaliteitsbewaking van de woonmilieus en het bedrijventerrein aan de zuidzijde van het dorp staan centraal. Er zijn geen omvangrijke ingrepen in de ruimtelijke hoofdstructuur voorzien. Een speciaal aandachtspunt is de landschappelijke overgang tussen het dorp en het westelijke buitengebied, inclusief het complementeren van het netwerk van ‘ommetjes’ in de flanken van het dorp.

Naast het formuleren van op maat gesneden perspectieven voor de deelgebieden besteedt het dorpsplan ook aandacht aan samenhangen en de verbindingen tussen die gebieden. Uitgekiende ruimtelijke en functionele relaties tussen de gebieden zorgen er voor dat Vrouwenpolder als een compleet (vakantie)dorp kan functioneren. Met andere woorden: de deelgebieden vullen elkaar aan in hun recreatieve aanbod en zijn onderling goed met elkaar verbonden.

De economie van toerisme en recreatie is te typeren als een ‘belevingseconomie’. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen ten behoeve van de versterking van het recreatieve aanbod hand in hand moeten gaan met het realiseren van omgevingen met een hoge ruimtelijke kwaliteit.

De status van dit dorpsplan is die van een richtinggevend kader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van Vrouwenpolder. Dit betekent dat de hoofdlijnen van dit dorpsplan verankerd worden in formele, wettelijk verplichte, documenten zoals de nieuwe Structuurvisie van de gemeente Veere en het te actualiseren bestemmingsplan voor Vrouwenpolder.

Daarnaast is het dorpsplan de basis voor de uitwerking van meer gedetailleerde plannen zoals ontwerpen voor de herinrichting van openbare ruimten, het opstellen van stedenbouwkundige randvoorwaarden voor herontwikkellokaties en eventuele andere stedenbouwkundige studies en verkenningen.

Voordat de genoemde deelgebieden behandeld worden, start dit rapport met twee algemene hoofdstukken over het dorp. Eén hoofdstuk gaat in op de troefkaarten van Vrouwenpolder als toeristische kustkern. Het andere hoofdstuk legt verbindingen met enkele relevante gemeentelijke beleidsitems.

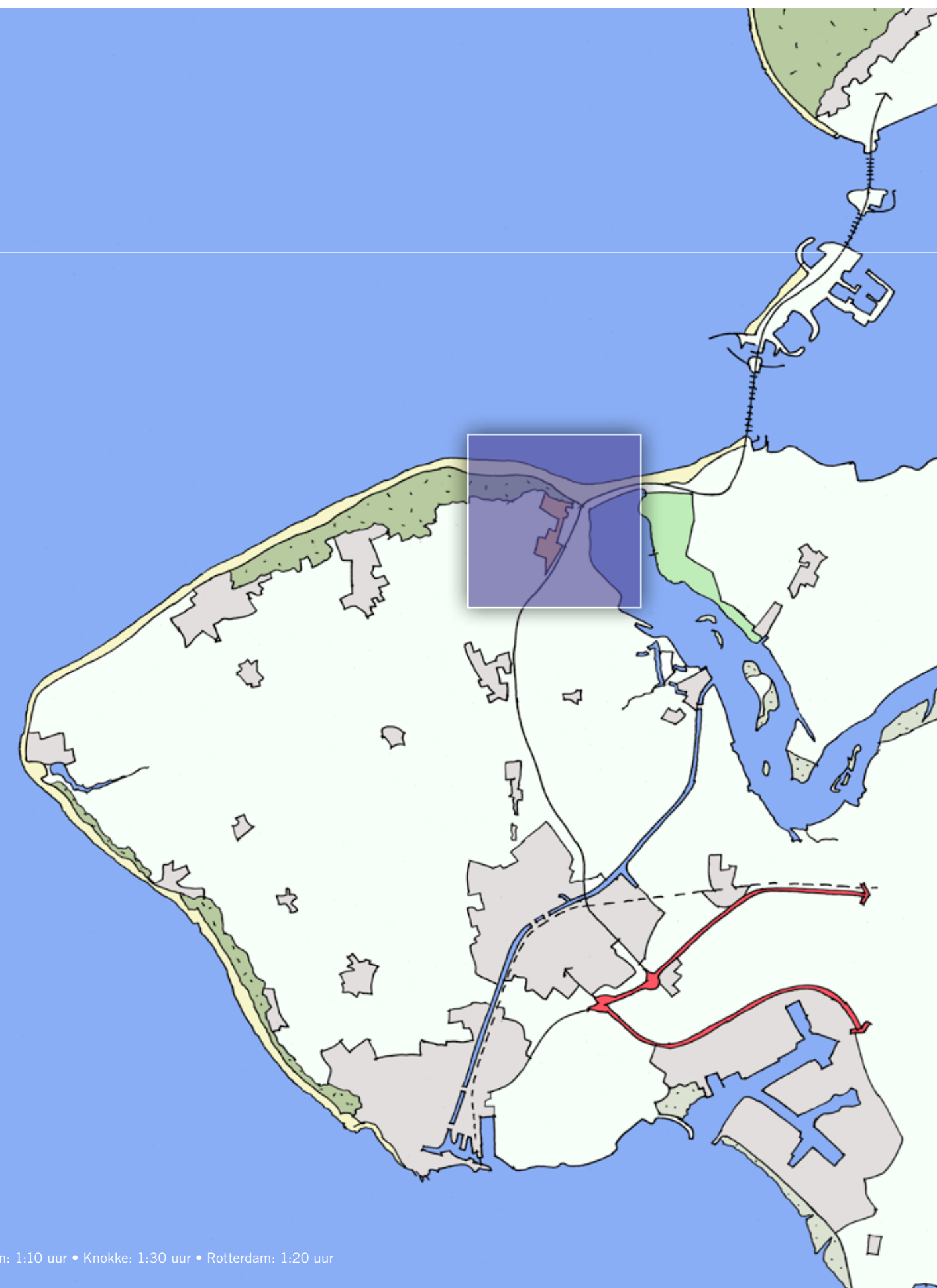
De kracht van Vrouwenpolder

Vrouwenpolder is een toeristische kern; een echt vakantiedorp. De aantrekkingskracht van Vrouwenpolder is gebaseerd op de prachtige ligging van het dorp. Voor zowel de verblijfsrecreant als de dagtoerist is er een scala aan recreatieve mogelijkheden.

De omringende natuur is het basiskapitaal van Vrouwenpolder. Het dorp ligt pal aan de kust met brede stranden. Aan de westzijde ligt een robuust duingebied, met onder meer het natuurgebied de Manteling, dat doorloopt tot aan Domburg.

Pal ten oosten van Vrouwenpolder liggen het Veerse Meer en de Veerse Dam. Beiden bieden, net als de natuurlijke kuststrook, uitstekende recreatieve mogelijkheden. Enkele kilometers verder naar het oosten ligt de beroemde Oosterscheldekering met de attractie Neeltje Jans.

Vanuit het noorden gezien markeert Vrouwenpolder de entree tot Walcheren. Een groot deel van deze streek bestaat uit een kleinschalig en aantrekkelijk landschap. Op Walcheren liggen ook bekende dorpen als de badplaats Domburg en het vestingstadje Veere. Verder liggen ook de monumentenstad Middelburg en de maritieme stad Vlissingen binnen handbereik. Door de A58 en de vernieuwde N57 is Vrouwenpolder uitstekend per auto bereikbaar.



Relaties met trends en nieuw beleid

Dit hoofdstuk gaat in op relevante (demografische) trends, en nieuw te ontwikkelen gemeentelijk beleid. Dit dorpsplan, en de uitwerkingen daarvan, kunnen waar mogelijk al op die actualiteit anticiperen. Dit verhoogt de tijdsbestendigheid van dit plan. Dit dorpsplan gaat niet uitgebreid in op allerlei bestaande landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskaders. De beschrijving van vigerend planologisch relevant beleid zal in voldoende mate aan de orde komen in bijvoorbeeld het nieuwe bestemmingsplan voor Vrouwenpolder en de nieuwe gemeentelijke Structuurvisie. De voorstellen die in dit dorpsplan worden gedaan, passen binnen die bestaande beleidskaders.

Gemeentelijke structuurvisie

De nieuwe gemeentelijke structuurvisie zal de ruimtelijke hoofdlijnen voor het gemeentelijke grondgebied presenteren voor de periode tot circa 2025. Op dit moment bevindt de visie zich in een stadium waarbij de grondbeginselen van het nieuwe beleid verkend en bediscussieerd worden.

Een wezenlijk ruimtelijk vertrekpunt van de structuurvisie is het aspect van zuinig ruimtegebruik. Als gevolg hiervan zal voor het verstedelijkte gebied van de gemeente de nadruk worden gelegd op herstructurering. Dit betekent dat de behoefte aan ruimte voor nieuwe functies vooral gezocht wordt in de vernieuwing en herbestemming van verouderde gebieden en complexen. Uitbreiding van kernen met nieuwe woon- of werkmilieus zal niet, of slechts zeer selectief kunnen plaatsvinden. In één van de volgende paragrafen in dit hoofdstuk wordt nog specifiek ingegaan op het wonen in Vrouwenpolder.

Een ander item dat voor Vrouwenpolder van belang is, betreft de zonering van het kustgebied. De omgeving van het dorp is onderdeel van een kustzone waarin, naast het traditionele strandtoerisme, een accent ontwikkeld wordt op de cultuur- en natuurbeleving. Deze beleidslijn is een voortzetting van het beleid uit de regiovisie Walcheren 2000+.

Wonen

Uit het onderzoek "het woonklimaat in Veere" (Rigo 2009) blijkt dat er voor Vrouwenpolder amper nog groei van het inwonersaantal te verwachten valt. Wel zet ook hier de groei van het aantal huishoudens nog door. Vrouwenpolder vergrijst minder dan gemiddeld in de gemeente, terwijl het aantal kinderen (tot 15 jaar) relatief wat sterker afneemt.

Uit het onderzoek blijkt een woningbehoefte van 60 woningen tot 2020. Dit gaat om:

- 35 koopwoningen grondgebonden
- 10 koop appartementen
- 15 huurwoningen (waarvan 10 appartementen)

BESTAANDE WOONMILIEUS

De bestaande bebouwing kenmerkt zich door overwegend karakteristieke woningen en gebouwen langs de oorspronkelijke dorpslinten aan de Dorpsdijk, Fort den Haakweg en Schoolstraat. Vooral in het centrumgebied is er sprake van een menging met andere functies.

De planmatig ontwikkelde woonbuurten uit de periode na 1960 zijn duidelijk herkenbaar, vanaf de Pelgrimstraat en Palsterstraat tot en met de meest recente woningen in het Oranjekwartier en tegenaan de Noorddijk. Deze woonbuurten zijn te typeren als beheergebieden.

Met name in de Pelgrim- en Palsterstraat staan oudere complexen van huurwoningen. Voor de nabije toekomst lijkt het reëel om te beoordelen of deze complexen nog voldoende toekomstbestendig zijn.

NIEUWE WOONLOCATIES

Ook voor Vrouwenpolder geldt dat inbreiding vóór uitbreiding gaat.

Er zijn een aantal locaties die in principe geschikt zijn voor inbreiding met woningbouw. Om te beginnen is daar het ruim opgezette sportveld aan de Oranje Nassaulaan. Deze locatie is in de in 2002 vastgestelde Structuurvisie Vrouwenpolder al aangewezen voor inbreiding met woningbouw. Mits er een goed alternatief nodig en beschikbaar is zou dit veld voldoende ruimte kunnen bieden aan nieuwbouwwoningen, om aan de huidige vraag voor een langere periode te kunnen voldoen. Eventueel is te overwegen een fasering aan te brengen, waarbij het veld niet meteen -of misschien niet helemaal- haar functie verliest.

Andere mogelijkheden voor woningbouw zijn te vinden door herontwikkelingen en transformaties in het centrale deel van de dorpskern.

In het woningbouwprogramma 2010-2020 staan voor Vrouwenpolder drie inbreidingslocaties opgenomen, met een totaal van 22 woningen. De genoemde locaties betreffen: het eerder genoemde sportveld, en de bedrijvenlocaties Geertse en Duvekot aan de westzijde van het centrumgebied.

Locaties voor uitbreiding met woningbouw liggen niet meteen voor de hand.

Aan de oostzijde van het dorp maakt de geluidsproductie van de N57 verdere woningbouw onmogelijk. Ten noorden van de kern vorm de Noordijk een natuurlijke barrière en ligt er hooguit in het meest recente uitbreidingsplan 'Noordijk' nog een stuk bouwgrond, tenzij archeologisch onderzoek aantoont dat er niet gebouwd kan worden.

Ten westen van de kern, noordelijk van de Koningin Emmaweg, is door de aanwezigheid van de landschapscamping met bijbehorende verplichtingen op het gebied van natuurcompensatie geen ruimte voor een dorpsuitbreiding.

Ten zuiden van de Koningin Emmaweg is die ruimte er in principe wel, achter de Koningin Wilhelminalaan. De in theorie beschikbare ruimte is in verhouding tot de uitbreidingsvraag echter (veel) te groot en stedenbouwkundig is dit geen logische uitbreidingsrichting, omdat het dorp hiermee steeds verder van haar eigenlijke centrum vandaan groeit.

Zuidelijk van het dorp, ten zuiden van de Zoekweg, ligt er in principe voldoende ruimte. Ruimte die eventueel ook zodanig te knippen is dat aangesloten kan worden bij de beperkte vraag. Hier bouwen vergt een gedegen stedenbouwkundig plan en een goede landschappelijke inpassing. De nadelen van deze locatie zijn net als hiervoor, het is uitbreiding en het dorp groeit bij haar centrum vandaan.

Welzijnsaccommodaties

Op grond van de Takendiscussie wordt onderzocht hoe gemeentebreed het beheer van de welzijnsaccommodaties efficiënter kan plaats vinden. Naar verwachting zal op grond van de nog vast te stellen Structuurvisie het aantal en de soort voorzieningen/accommodaties in de kern worden beoordeeld.

Met het oog op die beoordeling, de demografische ontwikkeling en de huidige bezetting van de gymzaal Vrouwenpolder, zal er op termijn een besluit genomen moeten worden over onder andere deze voorziening.

Onderwijs

In Vrouwenpolder is momenteel één school, de christelijke basisschool De Goede Polder en één peuterspeelzaal.

In 2009 is De Goede Polder gerenoveerd zodat deze voor een periode van 15 jaar technisch voldoet. Gelijktijd met de renovatie van de school is aan het schoolgebouw een ruimte voor de peuterspeelzaal bijgebouwd. Het aantal leerlingen op de Goede Polder is al jaren vrij constant met rond de 85 leerlingen. Ook op de langere termijn (2020) lijkt het aantal kinderen in Vrouwenpolder maar licht af te nemen (uit: Onderwijs Ons Goed, onderzoek naar afnemende leerlingaantallen in Zeeland 2010).

Momenteel is de discussie gaande over de toekomst van de onderwijshuisvesting in de gemeente Veere. Het uitgangspunt 'een school in iedere kern' is hierbij een duidelijk onderwerp van discussie. Hoe deze discussie zich gaat vertalen in een toekomstvisie op de onderwijshuisvesting van, in dit geval, Vrouwenpolder is nog ongewis.

Wel is er al jaren een trend ingezet dat de verschillende voorzieningen in de kernen vaak alleen behouden kunnen worden als er een verdergaande samenwerking tussen de meerdere partijen gerealiseerd wordt.

Conclusies

Gelet op het voorgaande geldt dat het Dorpsplan Vrouwenpolder het best zal aansluiten bij trends in beleid en bevolkingsontwikkeling als ingezet wordt op:

- Het versterken van de economie van toerisme en recreatie als primaire krachtbron van het dorp.
- Het zoeken van ruimte voor vernieuwing en uitbreiding van de woningvoorraad middels inbreidingen en herstructureringen op een manier die ook een kwaliteitsslag oplevert voor de bestaande omgeving.
- Het nadenken over de manier waarop de economie van toerisme en recreatie een rol kan vervullen in het behoud van voorzieningen c.q. welzijnsaccommodaties voor de vaste bewoners van het dorp.



Centrumgebied + entreezones

Dit deelgebied vervult een cruciale rol voor de verblijfsrecreanten, dagjesmensen en de eigen bewoners. Iedereen komt in dit gebied, omdat hier de winkel- en horecavoorzieningen gevestigd zijn. Bovendien is het oostelijke deel van de Dorpsdijk, met directe aansluiting op de N57, de belangrijkste entree van Vrouwenpolder.

De ruimtelijke performance van dit deelgebied sluit niet (meer) aan op de functionele betekenis. De fysieke ruimtelijke structuur van openbare ruimte en gebouwen lijdt aan processen van veroudering, slijtage en leegstand met bijbehorende verpaupering. Dit vormt een regelrechte bedreiging voor het imago van Vrouwenpolder als een aantrekkelijke toeristisch-recreatieve kustplaats. Een eventueel verlies aan aantrekkingskracht op toeristen kan er toe leiden dat het fundament onder het voorzieningenniveau verdwijnt, met negatieve gevolgen voor de leefbaarheid.

De huidige inrichting van de openbare ruimte is te veel gericht op de auto. Door de vernieuwde N57 en de aanleg van de noordelijke rondweg bij Serooskerke zullen de doorgaande verkeerstromen via het dorp vermindern. Dit effect biedt extra kansen voor het realiseren van een noodzakelijke kwaliteitsslag in het openbaar domein.

De door de gemeente toegezegde herinrichting van de Dorpsdijk en het zuidelijke deel van de Fort den Haakweg kan nu sterk inzetten op de realisatie van een kwalitatief hoogwaardig verblijfsgebied waar de auto te gast is.

Inmiddels hebben een aantal lokale ondernemers het initiatief genomen tot de herontwikkeling van de westelijke hoek aan de Dorpsdijk en Monnikendijk. Een geslaagde herontwikkeling van deze markante locatie in het dorps hart, zal een belangrijke bijdrage leveren aan de gewenste opwaardering van het centrumgebied. De gezamenlijke betrokkenheid van ondernemers, bewoners en gemeente, het brede draagvlak onder de probleemanalyse en voorgestelde oplossingsrichtingen, plus de bereidheid tot het doen van publieke en private investeringen, bieden een kansrijke basis voor de noodzakelijke kwaliteitsslag.

De twee genoemde projecten hebben een strategische betekenis. Ze zijn een katalysator in het proces van verdergaande opwaardering.



Het dorps hart en de twee overgangszones van de Dorpsdijk

Visie

Vrouwenpolder verdient een compleet en aantrekkelijk dorps hart waar de bezoekers kunnen rekenen op een gastvrij onthaal en een gastvrij verblijf. De gewenste sfeer in het gebied is in ruimtelijke zin te typeren als een centrumdorps milieu met een vanzelfsprekende en passende identiteit. Dit betekent dat de uitstraling van de architectuur en openbare ruimten in dit deelgebied aansluit bij de oorspronkelijke karakteristiek van Vrouwenpolder als een Zeeuws dijk dorp.

Het is van belang om in het denken over het dorps hart ook de omgeving van de Monnikendijk te betrekken. Hier liggen immers belangrijke functies voor het dorp zoals de parkeervoorzieningen en de supermarkt. Daarnaast vervult de Monnikendijk een cruciale rol in de verkeerscirculatie van Vrouwenpolder. Het is daardoor een gebied waar iedere gast op aangewezen is.

Deze omgeving presenteert zich momenteel als de achterkant van het centrum met een schrale ruimtelijke kwaliteit. Dit komt door zowel de versnipperde, rommelige inrichting van de openbare ruimte, als door de vele achterkanten die de ruimte begrenzen. In deze schrale omgeving liggen twee 'opgegraven' cultuurhistorische relictten die op dit moment nauwelijks een betekenisvolle bijdrage leveren aan de beleving van de ruimte en de identiteit van het dorp. Ook de kwaliteit van de twee verbindingen voor voetgangers tussen deze 'ontvangstruimte' en het verblijfsgebied van het centrum (via Blinde Lou en het zuidelijk deel van de Monnikendijk) zijn ondermaats. Eigenlijk is er rond de Monnikendijk sprake van een 'vergeten ruimte'.

Dit dorps plan zet daarom in op de ontwikkeling van een economisch vitaal, kloppend dorps hart met twee 'kamers' die tezamen uiteraard één geheel vormen.



De Rode Kamer als verblijfsgebied

EEN GASTVRIJ VERBLIJF

De 'rode kamer' is het verblijfsgebied en bestaat uit het zuidelijk deel van de Fort den Haakweg en het centrale deel van de Dorpsdijk. Hier ligt een belangrijke opgave voor een herinrichting van het openbaar gebied.

De openbare ruimte moet worden omgevormd tot een 'dorpserf' met een verblijfskarakter. Autoverkeer is hier toegestaan, maar de inrichting is als het ware ontworpen vanuit de voetgangers en fietsers. Het betrokken gedeelte van de Fort den Haakweg moet een volwaardig onderdeel worden van dit verblijfsgebied. Pal ten noorden van de kerk ligt een kans om het plantsoentje te transformeren tot een sfeervol dorpspleintje dat ruimte kan bieden aan kleinschalige evenementen.

Voor een dergelijk gebruik zal de pleinvloer grotendeels verhard moeten zijn, terwijl een passende sfeer mede bepaald zal worden door de aanwezigheid van robuust groen. De omvorming naar een dorpspleintje moet uiteraard ruimte blijven bieden aan het bestaande herdenkingsmonument.

De beleving van de openbare ruimte wordt ook sterk bepaald door de kwaliteit en bijbehorende functies van de panden die deze ruimte begrenzen. Op een aantal plekken zijn herontwikkelingen of verbeteringen gewenst.



De Groene Kamer als onthaalgebied

EEN GASTVRIJ ONTHAAL

De 'groene kamer' is de onthaalruimte van het dorp. Het faciliteren van parkeren is de belangrijkste ruimtelijke prestatie van dit gebied. In deze ontvangstruimte krijgen de gasten de eerste indruk van het dorpshart.

Hier ligt een tweede opgave voor de herinrichting van het centrumgebied. Omdat het een relatief grote weidse ruimte is, zonder een sterke ruimtelijke begrenzing door bebouwing, zal vooral een heldere lay-out met een overtuigende groene inrichting leidend moeten zijn. Daarbij moeten ook de archeologische relicten op een vanzelfsprekende en betekenisvolle manier geïntegreerd worden. Herontwikkelingen en/of correcties in de inrichting moeten voorts de kwaliteit van de verbindingen met het verblijfsgebied verbeteren.

De supermarkt ligt als een vrijstaand volume, - aan de noordelijke centrumtree -, op een markante plek met zowel een uitstraling naar de rode kamer als de groene kamer. De oriëntatie op het parkeren middels de entree in de oostelijke gevel kan gehandhaafd blijven. Echter, de presentatie rondom moet verbeterd worden.

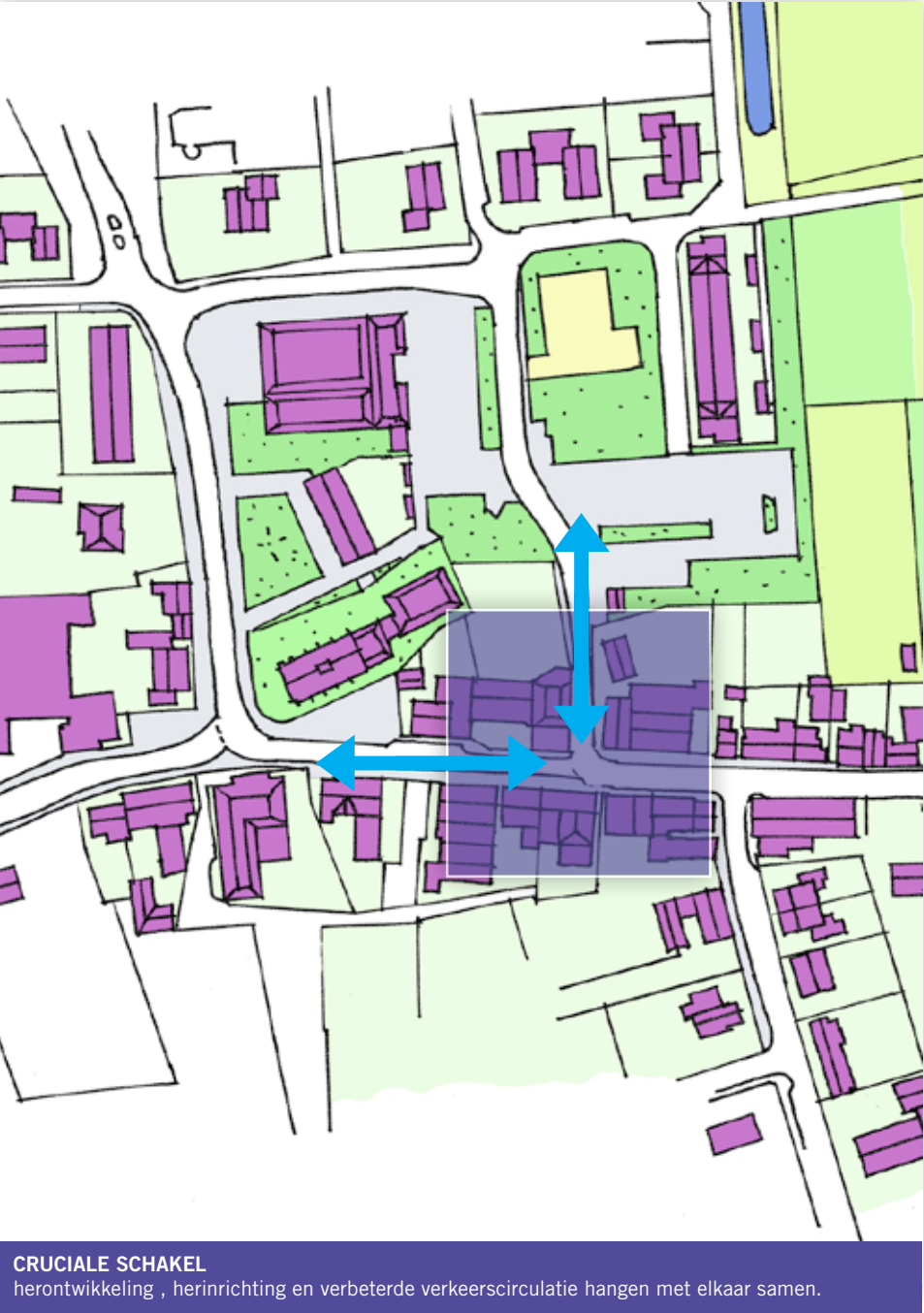
EEN CRUCIALE SCHAKEL

Aan de Dorpsdijk liggen, aan weerszijden van de Monnikendijk, twee prioritaire herontwikkelokaties. Dit markante punt in het dorpshart creëert op twee punten een ruimtelijke en een verkeerstechnische fuik. Een integrale structuurverbetering van zowel openbare ruimte als bebouwing is dringend gewenst. Daarbij moeten private en publieke belangen op elkaar afgestemd worden.

De Monnikendijk is hier van origine het resultaat van een doorbraak van een oud boerderijkavel. Het profiel is smal waardoor er een systeem van eenrichtingsverkeer is ingesteld. Zelfs met deze beperking in de verkeerscirculatie is de situatie vanuit verkeersveiligheid niet optimaal. Dit dorpsplan zet in op een situatie waarbij de openbare ruimte verbreed wordt en er in principe ruimte ontstaat voor een verkeerscirculatie in twee richtingen. Het externe verkeer van en naar de kustzone hoeft dan niet via het verblijfgebied te rijden. Dit creëert extra mogelijkheden voor de al geplande herinrichting en schept kansen voor een aangenamer en veiliger verblijfsklimaat. Bovendien ontstaat dan de mogelijkheid om bij evenementen de ‘rode kamer’ voor een dag of een dagdeel af te sluiten.

Een soortgelijke wens geldt ook voor de fuik tussen de Pizzeria en het dorpshuis. Met een groter openbaar profiel wint de Dorpsdijk aan ruimtelijkheid. Afhankelijk van de toekomstige verkeerintensiteit en het resterende percentage doorgaand verkeer (van en naar Oostkapelle) moet het mogelijk zijn om in de toekomst ook op dit deel van de Dorpsdijk verkeer in twee richtingen toe te staan.

Deze structuurverbetering stelt eisen aan, maar schept ook kansen voor, de twee herontwikkelokaties. Enerzijds moet extra publieke ruimte gemaakt worden door de kavelgrenzen cq bebouwingsgrenzen iets terug te leggen. Anderzijds ontstaan er extra bebouwingsmogelijkheden en meer ruimte voor een commerciële plint, omdat bijvoorbeeld de noordzijde van beide locaties niet meer als achterkant van het centrum gezien wordt. De ontwikkeling van voorkanten aan de zijde van de ‘groene kamer’ is met nadruk gewenst.



CRUCIALE SCHAKEL
herontwikkeling , herinrichting en verbeterde verkeerscirculatie hangen met elkaar samen.

ENTREES

Het deelgebied kent een aantal entrees waarvan de ruimtelijke betekenis en inrichting versterkt kan worden. Aan de Dorpsdijk is er sprake van 2 entreezones, terwijl aan de noord- en zuidzijde beter gesproken kan worden van entreemomenten.

Het oostelijke gedeelte van de Dorpsdijk is zowel de dorpsentree als de entree van het centrumgebied. Dit tracé van de dijk kent alleen aan de noordzijde een begeleiding met lintbebouwing, maar is onmiskenbaar een onderdeel van de ziel van het dorp. Deze overgangszone tussen dorpshart en N57 maakt deel uit van de al aangekondigde herinrichting van het openbaar gebied. Als onderdeel van de historische drager van Vrouwenpolder moet de inrichting in stijl en sfeer nauw verwant zijn met die van het centrumgebied. In de komende jaren kunnen de kansen verkend worden om de ruimtelijke inbedding van de dorpsentree te versterken door een herontwikkeling van de wigvormige locatie tussen de N57 en de achterpercelen van de Schoolstraat. Daarbij moet ook het wel of niet handhaven van het verkooppunt van brandstoffen, nadrukkelijk meegenomen worden.

Het westelijk deel van de Dorpsdijk, tussen de huisnummers 4 en 18 is een overgangszone tussen dorpshart en buitengebied. De flauwe krommingen in het wegtracé tussen dorpshart en Koningin Emmaweg geven een goede ondersteuning aan deze ruimtelijke overgang. De beleving van het totale wegbeeld kan sterker, maar dit heeft deels te maken met de ruimtelijke begrenzingen door de bestaande bebouwing en de inrichting van de openbare en private buitenruimten aan weerszijden van de rijloper. Indien langs dit gedeelte van de Dorpsdijk ooit nieuwe ontwikkelingen plaats vinden, verdient het aanbeveling hiermee rekening te houden.

De noordelijke entree van het centrumgebied ligt rond de kruising van de Fort den Haakweg met de Elzenoordlaan en de Monnikendijk. Dit entreemoment wordt nauwelijks ondersteund door de bebouwing en heeft een schrale ruimtelijke uitstraling. Het te ruime profiel en de blinde (kop)gevels van het appartementencomplex De Walvis en de supermarkt zijn hier debet aan. Met de herinrichting van het openbaar gebied zijn er mogelijkheden de entree iets te verbeteren, maar eigenlijk is eerst een structurele verbetering gewenst op het niveau van de begrenzing door en vormgeving van de bebouwing.

De zuidelijke entree van het dorpshart, - de aansluiting van Schoolstraat op Dorpsdijk -, is ruimtelijk goed gemarkeerd. De geplande herinrichting van het openbaar gebied kan dit entreemoment nog verder versterken.

BEDRIJFSVERPLAATSINGEN

Aan de westelijke uitloper van het centrumgebied liggen aan de Dorpsdijk twee bouwbedrijven. Hoewel de bedrijvigheid niet als hinderlijk wordt ervaren, zijn in het verleden de bedrijfskavels als potentiële woningbouwlocaties benoemd. De achtergrond hiervan was een speurtocht naar mogelijke inbreidingslocaties, omdat om diverse redenen woningbouw in de vorm van een uitbreidingslocatie van Vrouwenpolder niet meer aan de orde is.

In dit dorpsplan worden de bedrijfsverplaatsingen vanuit een ruimtelijk-functioneel en milieutechnisch standpunt niet als direct noodzakelijk gezien. Duidelijk is wel dat verdere doorgroei op de huidige locaties niet aan de orde is.

In geval van eventuele bedrijfsverplaatsingen lijkt er op het lokale bedrijventerrein aan de zuidrand van Vrouwenpolder onvoldoende ruimte voor een volwaardige hervestiging met mogelijkheden voor doorgroei. De bedrijven zouden dan moeten verplaatsen naar een bedrijventerrein in een andere kern binnen de gemeente (bijvoorbeeld Serooskerke). De keuze omtrent een eventuele verplaatsing van bouwbedrijven ziet de gemeente in de huidige situatie als een interne afweging van de betrokken ondernemingen. Indien de ondernemingen te kennen geven op een alternatieve locatie de bedrijfsvoering te willen voortzetten, zal de gemeente het proces van verplaatsing en de herontwikkeling van de huidige locaties faciliteren.

In de hierna volgende projectenparagraaf zullen de ruimtelijke kansen van de beide eventuele herontwikkelingen op hun mogelijke meerwaarde voor het dorp globaal verkend worden.

Uitwerking visie in projecten

Deze paragraaf geeft een overzicht van mogelijke ruimtelijke projecten die passen in de hiervoor geschetste visie op dit deelgebied. Er is een onderscheid te maken tussen de publieke werken of projecten (nrs 1 t/m 4) en private projecten (nrs 5 en verder).

Per project wordt een korte beschrijving gegeven van mogelijke of gewenste stedenbouwkundige essenties.

Omdat dit dorpsplan richtinggevend wordt voor toekomstige ontwikkelingen, kunnen de compacte projectbeschrijvingen gezien worden als streefbeelden met de eerste aanzet van beleidsmatige en/of stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Veel projecten die vanuit de klankbordgroep zijn genoemd betreffen (her)ontwikkelingen van particuliere kavels. Op de planning en uitvoering daarvan heeft de gemeente in eerste instantie geen invloed. Immers, de concrete initiatieven moeten vanuit de markt komen. Een deel van de genoemde projecten heeft nog slechts de status van wens of idee. Er is nog geen concreet zicht op initiatiefnemers/opdrachtgevers en de haalbaarheid. Volledigheidshalve zijn deze projecten toch benoemd en van een integrerende context voorzien om geen enkele kans of idee onbesproken te laten.

Voor alle private herontwikkelingen geldt dat de gemeente vanaf een concreet initiatief vanuit de markt de projecten, mits passend in de overkoepelende visie, inhoudelijk kan begeleiden en procedureel zal faciliteren. De gemeente zal zelf geen investerende of risicodragende rol innemen bij de herontwikkelingen. Daar waar vanuit de visie een combinatie van herontwikkelingen een meerwaarde ontstaat, kan en wil de gemeente in het proces een rol vervullen om partijen bij elkaar te brengen. Vervolgens kan de gemeente ondersteuning bieden in het verken- nen van de ruimtelijke en maatschappelijke haalbaarheid van zo'n gecombineerd project.

1. HERINRICHTING CENTRUMGEBIED EN OOSTELIJKE ENTREE

Min of meer parallel aan het opstellen van dit dorpsplan is ook gestart met de planvorming voor de herinrichting van het grootste deel van de Dorpsdijk en het zuidelijk deel van de Fort den Haakweg.

In bijlage 1 van dit dorpsplan is het stedenbouwkundige programma van eisen voor de herinrichting opgenomen.

De totale planvorming voor de herinrichting, inclusief definitief ontwerp, moet uiterlijk in maart 2012 afgerond zijn. Vervolgens wordt het aanbestedingstraject doorlopen. Na het zomerseizoen van 2012 wordt gestart met de uitvoering.

2. HERINRICHTING MONNIKENDIJK E.O.

De herinrichting van de ‘groene kamer’ heeft vooralsnog de status van een ruimte- lijke visie. Indien de gemeente in een later stadium besluit deze visie om te zetten in een concreet project, dan zal planvorming en uitvoering pas plaatsvinden na 2015. Dit zal mede afhangen van financiële mogelijkheden en van voldoende par- ticipatie – ook financieel – van andere partijen in Vrouwenpolder. De redenen voor deze timing zijn onder meer:

- De publieke investeringen in de openbare ruimte worden zo gespreid. De eerste prioriteit ligt bij de herinrichting van het centrumgebied en de tweede prioriteit bij de Fort den Haakweg. Zie hiervoor ook het hoofdstuk met de ruimtelijke agenda.
 - In de periode tot 2015 is er tijd nodig voor onderzoek en planvorming met be- trekking tot de herontwikkelokaties aan de randen van dit gebied.
- De begeleiding van de herontwikkelingen zal in de tussenliggende periode aan- dacht hebben voor het versterken van ruimtelijke samenhang en het creëren van goede condities voor een verbetering van het openbare gebied.

3. OVERLOOPTERREIN

Er is een ruimtelijke kans om het overloopterrein voor het parkeren in de toekomst mede te ontsluiten vanaf de ventweg van de N57. Dit terrein wordt vooral gebruikt op enkele piekmomenten zoals bijvoorbeeld bij evenementen. Op dat moment is het dus al druk in het dorp en kan worden voorkomen dat het centrumgebied wordt belast met extra (extern) autoverkeer dat op zoek is naar parkeergelegenheid. De huidige ontsluiting via de Augustinushof moet blijven bestaan en behoudt in ieder geval de betekenis als verbinding voor voetgangers tussen het parkeerterrein en het centrum.

Buiten de piekmomenten dat het terrein nodig is als opvang voor parkeren, kan een afsluitende maatregel voorkomen dat er via het overloopterrein een oneigen- lijke ontsluitende route van en naar het dorp ontstaat.

De (financiële) haalbaarheid van deze ruimtelijke kans moet eerst nog onderzocht worden.

Het moment van eventuele realisatie van deze nieuwe toegang hangt samen met de ontwikkeling van de ventweg als extra ontsluiting voor de kustzone en het Fort den Haakgebied. Zie hiervoor het volgende hoofdstuk.

4. BESTEMMINGSPLAN

In het nieuwe bestemmingsplan voor de kom van Vrouwenpolder zal voor het cen- trumgebied een bestemmingsregeling gehanteerd worden die een flexibeler gebruik van panden mogelijk maakt. Ondernemers kunnen daardoor sneller en beter inspe- len op ontwikkelingen in de markt.

Naast een actualisatie van de huidige regelgeving zal het bestemmingsplan waar mogelijk ook een visie op en regels voor herontwikkelokaties bevatten. Dit kan alleen voor die initiatieven waarvoor er voldoende concreet zicht is op de contouren en haalbaarheid van de planvorming.

De vaststelling van het geactualiseerde bestemmingsplan is gepland in het 3e kwartaal van 2012.

5. HERONTWIKKELINGEN HOEK DORPSDIJK/MONNIKENDIJK

Naast het verbreden van het openbare profiel van de Monnikendijk is het van belang dat voor beide hoeken de juiste schaal, maat en korrelgrootte gehanteerd worden. De invullingen moeten zich naadloos voegen in de bestaande kleinschalige bebouwingsstructuur. Dit betekent ondermeer dat de nieuwe bebouwingsensem- bles zijn opgebouwd uit een reeks verschillende panden. De bouwhoogten variëren van 1 laag met kap tot 2 lagen met kap. Voor de kapvorm geldt als uitgangspunt de toepassing van een (kloek) zadeldak. Hoekpanden hebben meerdere oriëntaties.



STREEFBEELD DORPSDIJK/MONNIKENDIJK
Bebouwing oriënteert zich zowel aan de Dorps- dijk, Monnikendijk en het parkeergebied. De binnenterreinen zijn collectief privégebied en kunnen benut worden voor het parkeren.

De begane grond van de panden heeft in ieder geval aan de Dorpsdijk een extra bouwhoogte om de (her)vestiging van commerciële voorzieningen (horeca, detail- handel) mogelijk te maken.

Aan de noordzijde staan panden georiënteerd op de ‘groene kamer’. Voor de wes- telijke locatie ontstaat hier dan ruimte voor de hervestiging van de dokterspraktijk. Bij herontwikkeling van de oostelijke hoek kunnen ook de gronden van de huidige openbare toiletvoorziening betrokken worden.

In deze centrumdorpse omgeving ontbreken voortuinen; panden staan direct aan de straat.

De toegangen tot de binnenterrein zijn afgesloten door poorten of hekken. Bovenwoningen hebben een adres aan de straat. Dit betekent dat de hoofdtoegang niet aan een binnenterrein ligt.

Bij de start van de herontwikkelingen zal afstemming plaats moeten vinden tussen de gemeente en initiatiefnemer omtrent de openbare ruimte van de Dorpsdijk. Ook worden dan de stedenbouwkundige randvoorwaarden nader gepreciseerd.

In bijlage 2 is voor de beeldvorming al een eerste aanzet voor de westelijke hoek gepresenteerd.



Dit dorpsplan zet in op de ontwikkeling van een kloppend dorpshart met twee kamers die samen één geheel vormen.

6. HERONTWIKKELING DORPSDIJK TUSSEN NRS 26 EN 32

Aan de zuidzijde van de Dorpsdijk liggen tussen de huisnummers 26 en 32 momenteel twee onbebouwde percelen. Hierdoor is er sprake van een relatief grote onderbreking in de centrumdorpse straatwand. Vanuit een ruimtelijk streefbeeld verdient het de voorkeur dit ‘gat’ geheel of gedeeltelijke te dichten met bebouwing. De schaal, maat en karakteristiek van de nieuwe bebouwing moet aansluiten op het DNA van de Dorpsdijk. De begane grond van de nieuwe bebouwing dient aan de straatzijde geschikt te zijn voor de vestiging van commerciële functies. Het initiatief voor de herontwikkeling ligt bij de eigenaar van de gronden. De gemeente zal een initiatief voor herontwikkeling ondersteunen. Het is wenselijk om te zijner tijd, in onderling overleg tussen gemeente en initiatiefnemer, te starten met het opstellen van een set stedenbouwbouwkundige randvoorwaarden.

7. HERONTWIKKELING SUPERMARKT EN OUDERENWONINGEN

De supermarkt kampt met een gebrek aan magazijnruimte en heeft dringende behoefte aan uitbreiding. Binnen de huidige regelgeving is daarvoor geen ruimte. Echter de tijdelijke voorzieningen voor opslag aan de noordzijde van de winkel zijn zowel vanuit de bedrijfsvoering als vanuit de kwaliteit van de openbare ruimte niet langer gewenst. Binnen deze visie is het gewenst dat de supermarkt rondom een betere presentatie krijgt. Hier ligt de sleutel om verdere uitbreiding planologisch mogelijk te maken en die gelijktijdig te koppelen aan een architectonische kwaliteitsslag. Daarbij moet zeker ook de ruimtelijke ondersteuning van de noordelijke centrumentree verbeterd worden.

Een kans voor structurele verbetering van de inpassing van de supermarkt ontstaat als er in de toekomst een herontwikkeling kan plaatsvinden van de seniorenwoningen die tussen de winkel en de kerk liggen. Tegen de zuidgevel van de supermarkt kan dan nieuwe (woon)bebouwing geprojecteerd worden. De blinde zuidgevel van de supermarkt is dan aan het oog onttrokken. Tevens verdwijnt dan ook de begrenzing van de groene kamer door achterkanten. Met een nieuwe bebouwing van twee lagen plus kap kan een aantrekkelijke gevel ontstaan aan het beoogde dorpspleintje. Dit pleintje vormt dan direct een verbeterde en robuuste koppeling tussen de groene en rode kamer.

Een dergelijke herontwikkeling is vanuit stedenbouwkundige optiek een aantrekkelijke doorvertaling van de ambities en de visie, maar zal in procesmatige en planeconomische zin niet vanzelf ontstaan. Immers, er zijn verschillende stakeholders bij een dergelijke ontwikkeling betrokken, waarbij momenteel alleen de ondernemer van de supermarkt te kennen heeft gegeven plannen te hebben voor uitbreiding. De genoemde woningen van corporatie Woonburg zijn circa 15 jaar oud. In planeconomische zin is een dergelijke jonge leeftijd van het onroerend goed veelal belemmerend voor een financieel haalbare herontwikkeling.

Vanuit de klankbordgroep is echter een sterk pleidooi gehouden voor een bredere benadering van deze noordwestelijke hoek van het centrumgebied. De herontwikkeling van deze woningen kan, vanuit de visie op een optimale ruimtelijke structuur van het dorpshart, ook als project voor de langere termijn (na 2020) worden gezien. Woonburg en gemeente kunnen dan tegen het einde van de economische levensduur vroegtijdig anticiperen op herontwikkeling volgens het geschetste streefbeeld. Voor de verkenning van ruimtelijke mogelijkheden van de uitbreiding van de supermarkt betekent dit dat het op te stellen ruimtelijk concept hiervoor de eventuele toekomstige herontwikkeling van de seniorenwoningen niet onmogelijk mag maken. De op te stellen ruimtelijke randvoorwaarden zullen zowel met dit korte als lange termijn perspectief rekening houden.

8. GROENE SPIE + TAMOIL: EEN GROENE HOOFDENTREE

Tussen de N57, Dorpsdijk en de achterkanten van de Schoolstraat ligt een onbebouwd wigvormig perceel, waarvan eerder is gesuggereerd dat een nieuwe ontwikkeling een bijdrage zou kunnen leveren aan een aantrekkelijke en groene entree van Vrouwenpolder.

De mogelijkheden van de locatie worden beperkt door de geluidcontour van de N57. Het is in ieder geval niet gewenst om uit te gaan van een ontwikkeling van geluidgevoelige bestemmingen. Dit zou geluidwerende maatregelen vergen in de vorm van een geluidwal en/of –scherm. Het dorp wordt dan onzichtbaar vanaf de N57 en de mogelijke rol van het gebied als groene dorpsentree vervalt daarmee.

De locatie wordt in dit dorpsplan beschouwd als een mogelijke toekomstige ontwikkellocatie, maar de feitelijke ontwikkeling heeft geen hoge prioriteit. De ‘strategie’ van wachten tot zich een geschikte functie aandient lijkt hier het beste. In landschappelijk opzicht zal in dat geval een samenhang gezocht moeten worden met de beoogde sfeer van de oostelijke dorpsrand van het Fort den Haakgebied (zie volgend hoofdstuk). Het ruimtelijke streefbeeld bestaat uit één (recreatieve) functie in de vorm van één of enkele lage gebouwen in een groene setting. De typologie van het boerenerv kan daarbij een uitstekend inspiratiekader vormen.

Bij eventuele (her)ontwikkeling van de locatie moet nagegaan worden of er tevens aanvullende parkeerruimte gecreëerd kan worden.

De entreezone aan de Dorpsdijk zou in het ruimtelijke ideaalbeeld aan kwaliteit kunnen winnen als het onbemande tankstation hier niet zou staan. De voorziening vraagt veel ruimte in verhardingen, juist op een punt waarbij ook de verbinding voor fietsers tussen het dorp en het fietspadenstelsel nabij de N57 gelegd wordt. De visuele verbreding van de kruin van de Dorpsdijk conflicteert met de wens om hier direct vanaf de afslag van de parallelweg de entree van het dorp te markeren. Hoewel de situatie vanuit ruimtelijk opzicht niet optimaal is, zal de gemeente geen initiatief nemen tot het verplaatsen van het tankstation. Indien de onderneming

op enig moment zelf aangeeft te willen verplaatsen of het verkooppunt op te heffen, zal de gemeente nagaan welke stedenbouwkundige kansen dit biedt voor de versterking van deze oostelijke dorpsentree.

9. OPTIONELE PROJECTEN IN DE WESTFLANK VAN HET DORPSHART

Hieronder worden nog een viertal mogelijke projecten genoemd aan de westflank van het centrumgebied. Een aantal ideeën voor deze herontwikkelingen zijn in het verleden wel genoemd en kwamen ook in de klankbordgroep weer ter sprake. Er zijn echter nog veel onzekere en complicerende factoren, waardoor het tot op heden nog nooit heeft geresulteerd in concrete initiatieven. In de context van dit rapport is globaal verkend of er sprake kan zijn van een vergroting van kansen en stedenbouwkundige meerwaarden voor het dorpshart als die mogelijke herontwikkelingen worden gecombineerd. Hier worden nu alleen de denklijnen uitgezet. Het uitwerken van een (ruimtelijke en financiële) verkenning of haalbaarheidstudie zal nodig zijn, maar vallen buiten de reikwijdte van dit dorpsplan. Bovendien zal het initiatief hiertoe door de marktpartijen genomen moeten worden.

VOORMALIGE PASTORIE EN TIMMERFABRIEK DUVEKOT

Het kavel met het markante pand aan de Fort den Haakweg 7 komt naar alle waarschijnlijkheid binnenkort op de markt. Als zelfstandig object is een nieuw gebruik als woonhuis met kantoor of praktijk, of woonhuis met B&B goed denkbaar. Als alternatief overweegt de eigenaar een herontwikkeling in de sfeer van een bijzondere woonlocatie voor bijvoorbeeld de seniorendoelgroep. In die gedachtegang wordt in de tuin dan aanvullende, lage, woonbebouwing gerealiseerd, terwijl het huidige pand een gecombineerde functie kan krijgen (wonen met centrale voorziening). In de klankbordgroep is ook een link gelegd met het project nr 7 in dit hoofdstuk. Dit in termen van het bieden van vervangende huisvesting voor de huidige seniorenwoningen.

Behoud en herbestemming van het beeldbepalende pand (een voormalige pastorie) zou bij herontwikkeling uitgangspunt moeten zijn. Dit levert echter vragen op over de vanzelfsprekendheid in kwaliteit en sfeer die gehaald kan worden voor het wonen in de achtertuin: als tuinperceel is het royaal, maar als woonhofje al snel te krap van maat.

Juist vanwege bedenkingen over de maat van het achterperceel en het verscholen en anonieme wonen in de achtertuin is de suggestie geopperd om ook de mogelijkheden te verkennen voor een combinatie met een herontwikkeling van de aangrenzende timmerfabriek van Bouwbedrijf Duvekot. De combinatie van herontwikkelingen lijkt meer mogelijkheden te bieden voor een goede verkaveling, wellicht zelfs met een doorkoppeling van een woonpad tussen de Fort den Haakweg en de Dorpsdijk. Zo zou een variant onderzocht kunnen worden van een samenhangend

beschut woonmilieu als autoluwe of autovrije woonhof, die op stedenbouwkundig niveau voldoende dooradering kent en een specifiek centrumdorps woonmilieu toevoegt aan het dorpshart.

Een oriëntatie op de hiergenoemde herontwikkelingen vereist, naast ruimtelijke en financiële verkenningen, uiteraard ook een visie op en inzicht in dit specifieke segment van de woningmarkt. Een dergelijke omvangrijk project vraagt om een integrale voorstudie.

BOUWBEDRIJF GEERTSE

Voor dit bedrijf aan de zuidzijde van de Dorpsdijk (behorend bij huisnummer 14) zijn de ruimtelijke condities voor een herontwikkeling tot een aantrekkelijk woonmilieu lastig. Zelfs indien een ruimtelijke en programmatische link gelegd zou kunnen worden met het hiervoor genoemde project. De kavel is smal en diep en ligt ingesloten tussen achterkanten van aanpalende percelen. Hierdoor zal het moeilijk zijn om woningen te ontwikkelen met een duidelijk adres aan, cq oriëntatie op de Dorpsdijk. Herontwikkeling van de bedrijfskavel zal in vergelijking met andere herontwikkelingen in stedenbouwkundige zin geen of weinig meerwaarde toevoegen aan het dorp cq het dorpshart. Naast de constatering in de inleiding van dit hoofdstuk lijkt het daarom verstandig om voor deze locatie, ook vanuit ruimtelijke optiek, voor de toekomst uit te gaan van het behoud van het huidige gebruik.

APPARTEMENTENCOMPLEX DE WALVIS

Dit complex, en met name het oostelijke bouwvolume, ligt op een markante positie in het dorpshart. Het is onderdeel van de noordelijke entree tot het centrumgebied. Door de schaal en maat van het complex, de schrale architectuur en de terreinrichting levert het volume geen positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van dit stedenbouwkundige knooppunt. Redenerend vanuit het ruimtelijk belang zou een herontwikkeling gewenst zijn. De locatie biedt voldoende mogelijkheden om een volume te ontwerpen dat juist ook presteert op aspecten als locale identiteit en markering van deze entree van het dorpshart. Zeker in combinatie met de geplande herinrichting en mogelijke herontwikkelingen in de directe omgeving zou het dorpshart hier een enorme impuls kunnen krijgen.

Echter, een herontwikkeling lijkt vooralsnog niet realistisch. Het bouwvolume is intern ‘verkaveld’ in particuliere eigendommen, hetgeen voor eventuele herontwikkeling een complicerende factor is. Daarnaast voldoet het complex nog in bouwtechnische en woontechnische zin. Evenmin is er sprake van (langdurige) leegstand cq moeilijke verhuurbaarheid. Daarmee ontbreken indicatoren dat een radicale herbezinning op de toekomst van dit complex op korte termijn noodzakelijk is. Hoewel ruimtelijk gewenst, houdt de gemeente voor de periode tot circa 2020 geen rekening met een herontwikkeling van het complex.



De dorpskern met de vernieuwde N57 en een deel van het Fort den Haakgebied
(fotografie: Joop van Houten, Rijkswaterstaat)

Gebied Fort den Haakweg

Het gebied tussen de duinen en de Noorddijk is te typeren als een overgangszone tussen de woonkern van Vrouwenpolder en de kustzone met de grote verblijfsrecreatieve concentraties. Als tussengebied vervult het meerdere rollen die echter niet optimaal tot uitdrukking komen.

De betekenis als overgangsgebied oogt willekeurig of toevallig. Een duidelijke ruimtelijk en functionele identiteit ontbreekt. Het gebied tussen het lint van de Fort den Haakweg en de N57 is landschappelijk gezien een geïsoleerd polderfragment. Een deel van de gronden heeft nog een agrarisch gebruik. Er liggen echter ook een aantal toeristische en recreatieve voorzieningen in het gebied zoals een hotel, strandparking, tennisvelden, tropische tuin en een gebouw van de schietvereniging. In het uiterste noorden, tegen de kustzone, ligt een natuurgebiedje met daarin het restant van het oude Fort den Haak. Het lijkt op collage van functies zonder een duidelijke ruimtelijke samenhang en identiteit.

Een onmiskenbare betekenis van het gebied is die is die van de verbinding tussen kust en het dorp cq andere bestemmingen. Die rol wordt momenteel alleen ingevuld door de Fort den Haakweg als enige route tussen deze deelgebieden. De weg heeft een smal profiel. De verkeerssoorten zijn strikt gescheiden, maar hebben allen weinig ruimte binnen hun eigen zone. De inrichting van de weg is schraal. De Fort den Haakweg mist een aansprekende ruimtelijke identiteit die verwacht mag worden bij de belangrijkste badroute van Vrouwenpolder.

De bebouwing langs de Fort den Haakweg loopt bijna door tot aan het dorp. Er is een opvallend verschil in het bebouwingsbeeld aan de oost- en westzijde van de weg. Aan de oostzijde is de (lint)bebouwing landelijk dorps, kleinschalig en met een duidelijke oriëntatie op de weg. Aan de westzijde is dat anders. De bebouwing is planmatig ontwikkeld en heeft daarbij wel de ruimte aan de Fort den Haakweg ingenomen, zonder aan de identiteit en het bebouwingsbeeld van de weg kwaliteiten toe te voegen. Breezand 2 ligt met de achterkanten van bebouwing aan de weg. Het complex Veerse Bree neemt door haar afwijkende schaal, maat en bebouwingstypologie een dominante positie in. Ook door dit diverse bebouwingsbeeld mist de Fort den Haakweg een herkenbare identiteit die een vanzelfsprekende ontwerpaanleiding kan zijn voor de toegezegde herinrichting van de weg.

De cultuurhistorisch waardevolle Noorddijk met haar groene flanken markeert een ruimtelijke overgangsmoment tussen de dorpskern en het tussengebied.

VISIE

Het hele gebied dat begrensd wordt door de bebouwing van de Fort den Haakweg, de N57, de kustzone en het dorp vraagt om een samenhangend toekomstperspectief. Zonder een dergelijk kader is de kans groot dat er op ad hoc basis ontwikkelingen zullen plaatsvinden en dat er kansen worden gemist. Het afbreukrisico van verrommeling ligt dan op de loer.

De gevraagde aandacht voor het functioneren en de inrichting van de Fort den Haakweg is terecht. Maar, alleen een focus op de verbetering van de inrichtingskwaliteit van deze verbinding tussen kustzone en centrum levert beperkingen op.

In deze visie op het gebied is een bredere, meer ontwikkelingsgerichte, benadering gekozen dan tot dusver is gehanteerd. Zo ontstaat ruimte voor het structureel oplossen van het verkeersvraagstuk en het vernieuwen en verbreden van het toeristisch-recreatieve aanbod. De ontwikkeling van het gebied Fort den Haakweg kan zo een structurele bijdrage leveren in de upgrading van Vrouwenpolder als complete woonkern en vakantie-dorp.

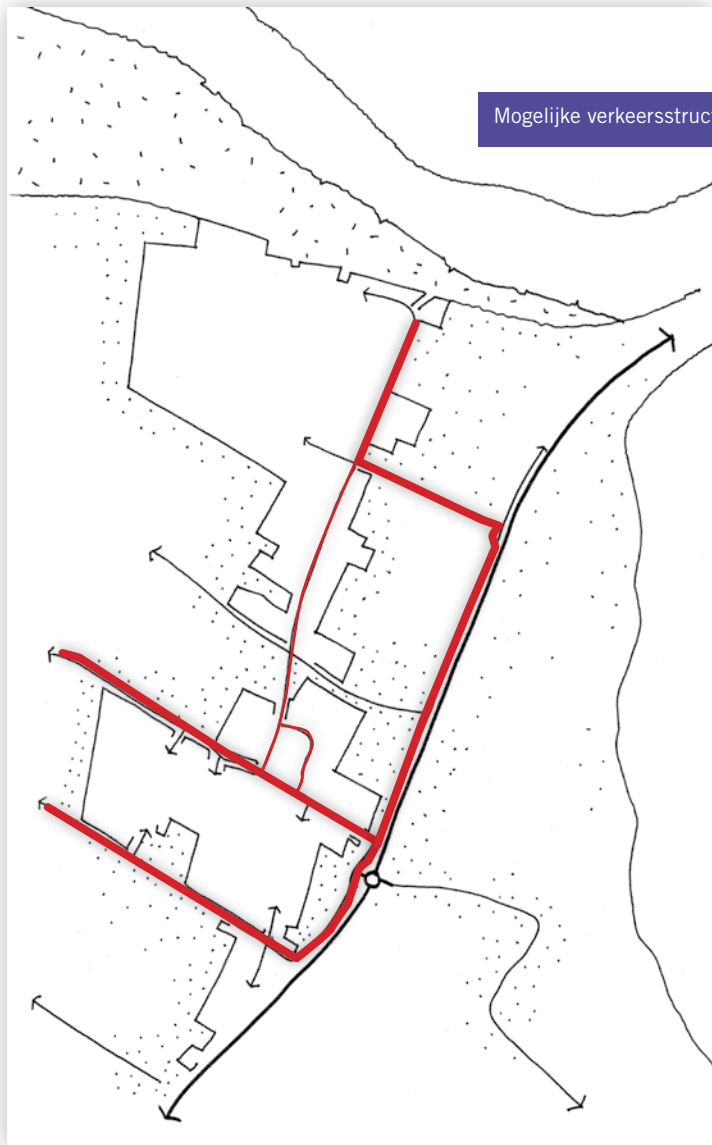
Met het hierna gepresenteerde toekomstperspectief voor het gebied kan de betekenis als verbindende schakel tussen dorpskern en kust versterkt worden. Voor het deelgebied zelf ontstaan kansen voor het realiseren van aanvullende recreatieve programma's en een aantrekkelijke, groene, heldere ruimtelijke identiteit. Cruciaal in deze visie is een infrastructurele maatregel die zorgt voor een verbeterde ontsluiting van de noordflank.

EEN EVENTUELE NIEUWE ONTSLUITING VOOR DE NOORDFLANK
Voor een betere balans tussen en de kwaliteit van verkeersgebieden en verblijfsgebieden wordt voorgesteld om de haalbaarheid te onderzoeken van de benutting van de westelijke parallelweg van de N57 als extra ontsluiting voor de noordflank van Vrouwenpolder. Pal ten zuiden van de tropische tuin moet dan wel tussen de parallelweg en de Fort den Haakweg een aanvullende weg aangelegd worden om de ontsluiting compleet te maken. De ideale aanhaking op de Fort den Haakweg ligt pal tegenover de hoofdentree van Breezand 2. Vanaf de rotonde van de N57 is de kustzone dan bereikbaar via zowel het dorp als de oostflank van Vrouwenpolder.

Huidige verkeersstructuur



Mogelijke verkeersstructuur



Deze eventuele nieuwe tweede ontsluiting voor de noordflank van het dorp biedt tal van voordelen ten opzichte van de huidige situatie:

- Door het nieuwe tracé zal de belasting door autoverkeer, dat geen bestemming heeft in het dorpshart, op de Dorpsdijk en de Fort den Haakweg afnemen. Dit creëert gunstige condities voor het scheppen van een veilig en prettig verblijfs-klimaat in het centrumgebied. De eerder genoemde herinrichtingen van de openbare ruimten in het dorpshart zullen nog beter renderen.
- Eveneens ontstaan er betere condities voor de herinrichting van het noordelijke gedeelte van de Fort den Haakweg als aantrekkelijke badroute. Het ontwerp van de openbare ruimte kan een sterkere nadruk leggen op het gebruik door langzaam verkeer, omdat al het externe verkeer tussen N57 en de kustzone beschikt over een snellere en veiligere route. Wel blijft autoverkeer over de Fort den Haakweg mogelijk. Aanliggende bestemmingen moeten bereikbaar blijven en ook autoritten tussen dorp en de kustzone moeten mogelijk zijn (bijvoorbeeld boodschappen doen bij slecht weer). Een aantrekkelijke en veilige inrichting van de weg zal de verblijfsrecreant bovendien eerder stimuleren om voor bezoekjes aan het dorp te auto te laten staan.
- De bereikbaarheid van bestaande functies zoals bijvoorbeeld hotel Duinoord, Breezand 1 en 2 , Veerse Bree, de tropische tuin en de strandparking zal verbeteren.
- Er ontstaan kansen voor de (door)ontwikkeling van het gebied tussen de huidige dorpsrand en de N57. Deze ‘achterkant’ van het dorp krijgt door de nieuwe route een nieuwe oriëntatie en is eenvoudiger te ontsluiten. Ook wordt het van-zelfsprekender om het overloopterrein voor het centumparkeren te voorzien van een toegang aan de oostzijde.

Vanwege deze belangrijke voordelen wil de gemeente de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van deze ontsluiting in 2012 verder onderzoeken. Dit als onderdeel van het Masterplan Fort den Haakweg.

Globaal structuurbeeld

De mogelijkheden voor (her)ontwikkeling en herinrichting als gevolg van de voorge-stelde nieuwe ontsluitende route zijn hieronder globaal verkend. Er is daarbij een onderscheid gemaakt tussen het mogelijke beeld van de Fort den Haakweg en het gebied ten oosten daarvan.

FORT DEN HAAKWEG

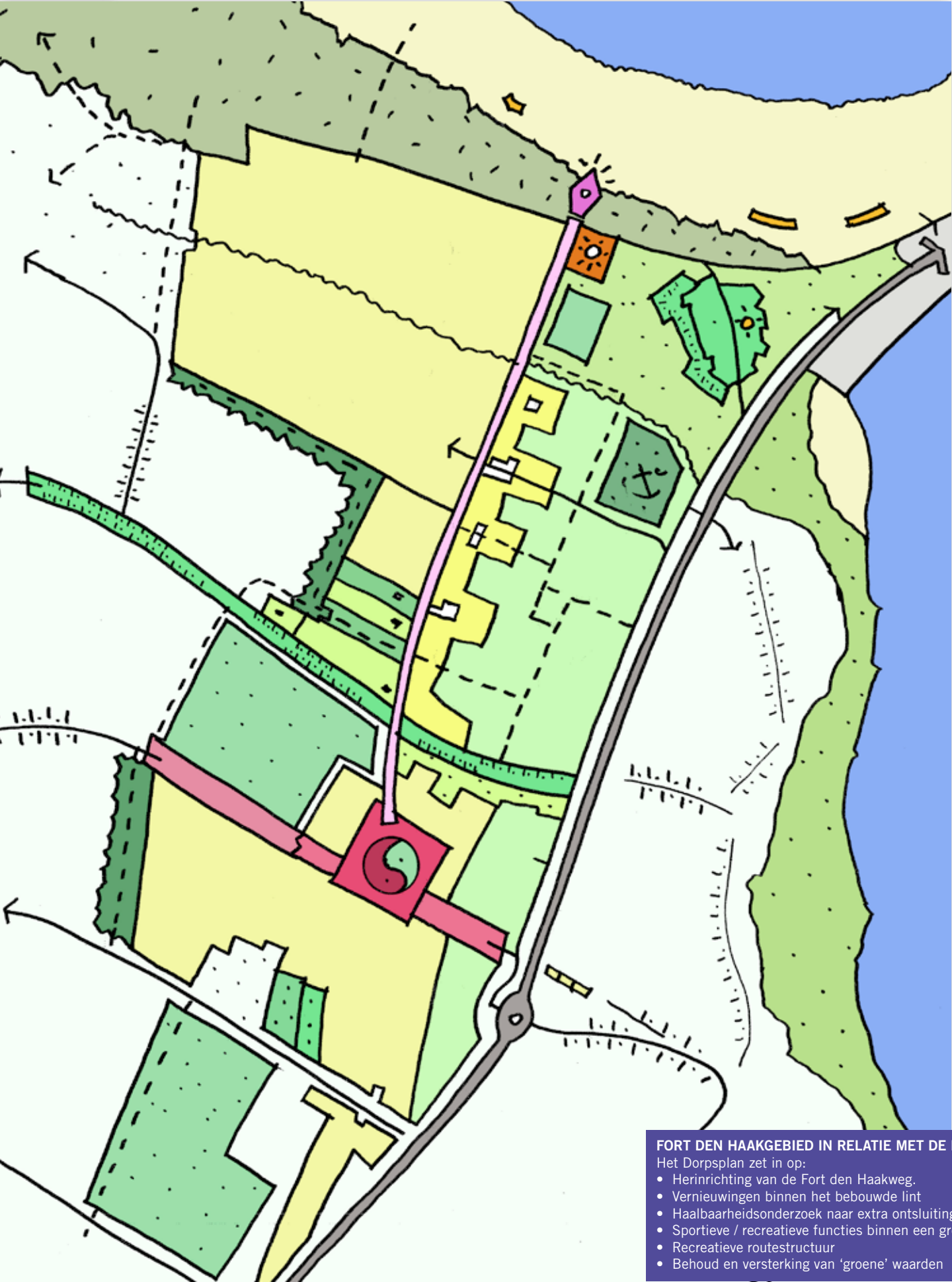
Het streefbeeld voor de Fort den Haakweg gaat uit van een identiteit als badroute. Omdat aan de westzijde van de weg de aanliggende bebouwing nauwelijks ruimte-lijk ondersteunend werkt is het denkbaar dat een continue lijnstructuur van bomen die visuele begeleiding overneemt. De strikte fysieke scheiding van verkeers-

soorten wordt bij voorkeur opgeheven. De inrichting van de weg zorgt er voor dat de automobilist zich te gast voelt. De weg is vooral het domein van voetgangers en fietsers. Inrichtingselementen en materiaalgebruik ondersteunen dat beeld en dwingen ook een lage rijsnelheid af van autoverkeer. Het einde van de weg, nabij hotel Duinoord, is een aantrekkelijk rustmoment op een knooppunt van routes. Ten opzichte van de huidige situatie kan dit bijzondere moment een betere uitstraling krijgen. Ook de voorgenomen uitbreiding van hotel Duinoord (zie verderop in dit hoofdstuk) en de bepleitte upgrading van de duin-overgang (zie volgend hoofdstuk) kunnen hiervoor concrete ontwerpaanleidingen bieden.

Aan de oostzijde van de badroute kan verspreid door herontwikkelingen een ver-dichting van het bebouwde lint ontstaan. Eventuele nieuwe bebouwing sluit qua schaal en maat nauw aan bij de bestaande bouwvolumes. De uitstraling is landelijk dorps, met een streekeigen DNA. In beginsel gaat het daarom over volumes van één laag met kap. Met die uitgangspunten is ook de ontwikkeling van kleinschalige bebouwingsensembles volgens de typologie van ‘boerderijerven’ denkbaar, mits er minimaal één hoofdvolume aan de weg georiënteerd is. Door op de herontwik-kellokaties meer bebouwing toe te staan dan in de bestaande situatie ontstaat er financieel draagvlak onder de gewenste vernieuwing van het bebouwde lint. In functionele zin gaat het bij de herontwikkelingen om verblijfsrecreatieve een-heden, met zo mogelijk een aanvulling met kleinschalige op de toerist gerichte (economische) activiteiten. Die activiteiten ondersteunen als stepping stones de attractiviteit van de badroute.

Aan de westzijde van de weg liggen tussen het Veerse Bree en de Noorddijk nog drie diepe onbebouwde kavels. Het is denkbaar dat, onder bepaalde condities, per kavel één luxe woning gerealiseerd wordt. De ontwikkeling van die woonfunctie moet dan wel gepaard gaan met de realisatie van een landschappelijk raamwerk dat zorgt voor zowel een goede inpassing aan de Fort den Haakweg, de zijdelingse grenzen en de polder. Initiatiefnemers zullen randvoorwaarden meekrijgen over onder meer de positie van de woning, de inrichting van de perceelgrenzen en de positie van de erftoegang. Bij de ontwikkeling van een robuust groen raamwerk is de ruimtelijke uitstraling aan de Fort den Haakweg minder afhankelijk van de architectuur.

In de vier oksels van de kruising van de Fort den Haakweg met de Noorddijk liggen drie groene onbebouwde ruimten cq percelen. Het noordwestelijk kwadrant bevat weliswaar een woning, maar heeft eveneens een groene uitstraling. Dit knooppunt van hoofdstructuurlijnen binnen Vrouwenpolder heeft daardoor een landschap-pelijk karakter. Het markeert ook de overgang tussen verschillende deelgebieden binnen de kern. Behoud van de huidige karakteristiek is een hard uitgangspunt.



FORT DEN HAAKGEBIED IN RELATIE MET DE REST VAN VOUWENPOLDER.

- Het Dorpsplan zet in op:
- Herinrichting van de Fort den Haakweg.
 - Vernieuwingen binnen het bebouwde lint
 - Haalbaarheidsonderzoek naar extra ontsluiting van de noordflank
 - Sportieve / recreatieve functies binnen een groen casco.
 - Recreatieve routestructuur
 - Behoud en versterking van 'groene' waarden

DE OOSTFLANK

Het functionele streefbeeld ontwikkeld zich rond de recreatieve thema's sport, natuur, ontspanning en cultuur. Met deze thema's wordt het een gebied dat zowel een betekenis heeft voor de vaste bewoners als de tijdelijke bewoners van Vrouwenpolder. Een vernieuwd en aanvullend aanbod van recreatieve mogelijkheden complementeert de kracht van Vrouwenpolder als vakantiedorp. Verder zijn er, buiten de geluidcontour van de N57, mogelijkheden voor de uitbreiding van verblijfsrecreatieve accommodaties. Juist bij nieuwe ontwikkelingen in de oostflank kunnen ook aspecten die voorwaarden scheppend zijn voor de component van het sociaal toerisme meegenomen worden.

Naast de ontwikkeling van nieuwe functies moet ook gekeken worden naar de inpassing en/of herschikking van bestaande functies zoals de tennisvelden, volkstuinten, schietbaan, de dagjesparking etc. Samen met de nieuwe programma's moet in de ruimtelijke organisatie een logisch en compleet geheel ontstaan.

In het ruimtelijke streefbeeld is een robuust groen raamwerk beeldbepalend. Het raamwerk van laantjes en houtsingels bestaat uit streekeigen beplantingen en is het beste te typeren als een kleinschalig coulisselandschap. Het landschappelijke casco creëert een serie groene ruimten voor de nieuwe functies (inclusief bijbehorende parkeervoorzieningen) en begeleidt de routestructuren door het gebied. De groenstructuur wordt waar nodig ondersteund door een stelsel van greppels of sloten.

Het landschappelijke raamwerk in dit deel van de dorpsrand kan ook doorgezet worden tot in het gebied tussen Noorddijk en Dorpsdijk en de groene spie ter hoogte van de rotonde op de N57. Zo ontstaat vanaf de tropische tuin tot voorbij de dorpsentree een eenduidige groene dorpsrand van Vrouwenpolder langs de N57.

Zoals gezegd vereist dit streefbeeld de aanleg van een nieuw wegtracé tussen de Fort den Haakweg en de parallelweg. Voor de parallelweg moet nagegaan worden of deze zonder meer bruikbaar is voor de beoogde functie of dat er aanpassingen nodig zijn in bijvoorbeeld de breedte van de weg. Uitgangspunt is dat het bestaan van de vrijliggende fietspad gehandhaafd blijft. Behalve de optionele nieuwe ontsluitende route voor de noordflank komt in het gebied een routestelsel voor langzaam verkeer. Deze padenstructuur heeft op een aantal plaatsen koppelingen met het fietspad langs de N57, de Noorddijk en de Fort den Haakweg (bijvoorbeeld via de nieuwe 'boerderijerven'). Op deze manier ontwikkelt zich op de schaal van het dorp een routenetwerk voor fietsers en voetgangers dat mogelijkheden biedt voor het maken van recreatieve 'ommetjes'.

Vervolgitwerkingen

In de werkbijeenkomsten met de klankbordgroep is de begrenzing en de benadering voor dit deelgebied sterk veranderd ten opzichte van bijvoorbeeld het rapport 'Kust, Rust...'. Zoals eerder in dit hoofdstuk aangehaald, lag bij de start van het proces de aandacht voor de verbetering van de verbinding tussen kust en dorp bijna uitsluitend op de Fort den Haakweg (herinrichting) en aangrenzende kavels (mogelijke herontwikkelingen). De scoop is dus gaandeweg behoorlijk verbreed. Daarmee is de visie voor dit deelgebied anders van schaalniveau en karakter dan de visies voor de andere drie deelgebieden in dit dorpsplan. Het is dan ook niet mogelijk om in dit dorpsplan nu al een doorwerking naar een projectniveau te geven. Voor dit deelgebied is daarom een tussenstap gewenst. De visie en de globale streefbeelden moeten vertaald worden in een Masterplan. Dat Masterplan vormt de basis voor de feitelijke gebiedsontwikkeling. Na de geplande vaststelling van het Dorpsplan eind 2011, kan in het begin van 2012 gestart worden met het opstellen van dit Masterplan.

1. MASTERPLAN GEBIED FORT DEN HAAKWE

Het Masterplan (een soort ontwikkelingsplan) kent een integrale benadering. Op basis van de pijlers programma, ontwerp, proces, planeconomie en juridisch instrumentarium moet een samenhangende ontwikkelingsstrategie opgesteld worden. In het Masterplan moeten ondermeer de volgende aspecten aan de orde komen:

Toeristisch- economische analyse:

Vanuit een brede analyse van de branche en het huidige aanbod moeten de lokale speerpunten voor verbetering, vernieuwing en uitbreiding van de toeristisch recreatieve sector benoemd worden. Deze verkennende analyse moet ondermeer resulteren in een inzicht in programma's of functies die in het gebied gerealiseerd kunnen worden. Voor Vrouwenpolder is deze studie van belang voor de doorontwikkeling van zowel het deelgebied Fort den Haakweg als het deelgebied Kustzone (zie volgend hoofdstuk).

Ruimtelijk ontwerp

Op basis van het inzicht in functies en programma's die in het gebied gerealiseerd kunnen worden, moet een stedenbouwkundige structuurschets voor het gebied gemaakt worden. In dit integrale ontwerp op hoofdlijnen (een soort vlekkenplan) is er aandacht voor de ruimtelijke organisatie, de relaties met de rest van het dorp, verkeer en parkeren, de groenstructuur (inclusief waterhuishouding) en de beeldkwaliteit van bebouwde en onbebouwde ruimten. etc. De ontwerpopgave op dit Masterplanniveau is te typeren als een gecombineerde opgave op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur.

Ontwikkelingsproces

Bij de totstandkoming van het Masterplan zullen diverse vakdisciplines betrokken moeten worden. Ook zal er sprake moeten zijn van afstemming met diverse instanties (waterschap, provincie etc.). De gemeente draagt hier zorg voor. Cruciaal is ook de betrokkenheid van de (recreatie)ondernemers in het planproces. Zij zijn de vertegenwoordigers van de toeristische economie van Vrouwenpolder en zullen uiteindelijk voor een belangrijk deel invulling moeten geven aan het gebied.

Een interessant traject in dit kader is de mogelijke deelname aan het Interregprogramma '2 Zeeën' met het project Seaconomics. Voor dit programma is reeds door de gemeente Veere een aanvraag ingediend. Het programma '2 Zeeën' heeft een economische invalshoek. Een vast onderdeel van deze Europese trajecten betreft de kennisuitwisseling met andere regio's (leren van ervaringen van anderen). De ingediende aanvraag is gericht op:

- De herontwikkeling van het kustgebied (planvorming en uitvoering) inclusief Fort den Haakweg.
- De ondersteuning van ondernemers.
- Het opzetten van een promotiecampagne voor het kustgebied.

Als deze aanvraag in november 2011 gehonoreerd wordt dan zullen de processen van Masterplan en het Interregprogramma omwille van efficiëntie op elkaar worden afgestemd. Aan het Interregprogramma zijn ook subsidiegelden verbonden. Voor wat betreft de besteding cq de verdeling van de subsidiegelden over de genoemde activiteiten zullen eisen gesteld worden.

Ontwikkelingsstrategie en financiële haalbaarheid

Het Masterplan moet ook ingaan op de strategie van de gebiedontwikkeling. Nieuwe 'rode' functies moeten via een stelsel van vereveningsbijdragen de financiële spankracht genereren voor de aanleg van bijvoorbeeld het groene casco, de herinrichting van de Fort den Haakweg, de nieuwe ontsluiting van de noordflank en de overige openbare ruimten. In het Masterplan moet dus de basis gelegd worden voor een financieel haalbare ontwikkeling. Daarnaast moet een doorkijk ontstaan over een duurzaam beheer en de exploitatie van de diverse voorzieningen.

2. LOPENDE PROJECTEN

Naast allerlei nieuwe ideeën die door de klankbordgroep zijn geopperd voor ontwikkelingen in het deelgebied, zijn er een paar projecten die al wat langer lopen. Deze projecten kunnen niet worden aangehouden totdat het Masterplan afgerond en vastgesteld is. In nauw overleg met de gemeente kunnen deze projecten doorontwikkeld worden. Daarbij zal dan lopende deze processen afstemming worden gezocht met de kaders van dit Dorpsplan Vrouwenpolder en de inzichten die ontstaan in het planvormingstraject van het Masterplan.

2A. UITBREIDING HOTEL DUINOORD

De ondernemers van dit hotel zijn al enige tijd in overleg met de gemeente over een voorgenomen uitbreiding. Zowel de ondernemers als de gemeente staan op het standpunt dat een uitbreiding gepaard moet gaan met een kwaliteitsslag op programmatische en ruimtelijke aspecten.

Voor wat betreft het programma wordt ingezet op een groter en gedifferentieerder aanbod van hotelkamers. Ook luxere verblijven in de vorm van hotelsuites zijn daarbij in beeld. Verder wordt ingezet op de realisatie van wellnessvoorzieningen.

De ruimtelijke kwaliteitsslag moet op stedenbouwkundig niveau resulteren in een hoogwaardige, landschappelijke inpassing van het complex en de bijbehorende parkeervoorzieningen. Gelet op de omvang van de locatie en de voorgenomen uitbreiding zal dit moeten leiden tot een geïntegreerde, gebouwde parkeervoorziening. Vanwege de ligging op een prominente locatie als scharnierpunt tussen kustzone en achterland, zal een uitgebreid hotel, meer dan nu, een beeldbepalend element zijn in de omgeving. Er zullen daarom eisen gesteld worden aan de architectonische expressie van dit bijzondere object als visitekaartje van de toeristische noordflank.

Met inachtneming van bovenstaande condities zal de gemeente zorg dragen voor een verdere (stedenbouwkundige) begeleiding van dit project.

2B. FORT DEN HAAK

De ontwikkelingen rond de kop van de Veerse Dam (zie volgend hoofdstuk) hebben ook effecten op het huidige Fort den Haak. Vanuit de klankbordgroep is aangegeven dat de cultuurhistorische betekenis van de relictten van dit oude fort versterkt zou moeten worden. Dit als onderdeel van het beter benutten van de historische identiteit van Vrouwenpolder. Omdat de provincie leidend is in de herinrichting van deze omgeving, zal de gemeente Veere op dit onderdeel afstemming zoeken met de provincie.

2C. WONINGBOUWKAVELS AAN FORT DEN HAAKWE

Voor enkele kavels aan de westzijde van de Fort den Haakweg, tussen Veerse Bree en Noorddijk, zijn er particuliere initiatieven voor de realisatie van vrijstaande woningen. De ontwikkelingen passen binnen de kaders van dit dorpsplan, maar vragen wel om enkele aanvullende kaders ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing. Gemeente en initiatiefnemers zullen afspraken maken over het verdere traject van planvorming.



De kop van de Veerse Dam en Fort den Haaggebied met de vernieuwde N57
(fotografie: Joop van Houten, Rijkswaterstaat)

Kustzone

De kustzone met zijn brede strand en het robuuste duinlandschap Oranjezon vormt het natuurlijke basiskapitaal onder de lokale economie. Ook de leefbaarheid van Vrouwenpolder wordt geborgd door de aantrekkingskracht die deze kust op toeristen en recreanten uitoefent. Binnen de toeristisch-recreatieve branche neemt het strandtoerisme de belangrijkste plaats in.

Het kusttoerisme staat in de provincie Zeeland, net als in andere Nederlandse kustregio's, echter onder druk door factoren als de felle prijsconcurrentie van kustresorts uit Zuid Europese regio's met bijbehorende goedkope vluchten, slijtage en veroudering van het eigen toeristisch-recreatieve aanbod (zowel fysiek als programmatisch), de vergrijzing van de bezoekers en de vergrijzing en ontgroening van de eigen bevolking.

Voor de kustzone is daarom een vernieuwing en versterking van het toeristisch-recreatieve aanbod noodzakelijk. Dit uiteraard met behoud van het natuurlijke basiskapitaal. Bovendien moet worden ingespeeld op de kansen voor seizoenverlenging door de toenemende vrije tijd van sommige doelgroepen, de behoefte aan meerdere tussentijdse korte vakanties, en het gevarieerde spectrum van leefstijlen en de daarbij behorende activiteiten en voorzieningen.

De kustzone en de aangrenzende verblijfsrecreatieve gebieden staan niet op zichzelf. Er is uiteraard een samenhang met het achterland en de dorpskern van Vrouwenpolder vanwege de daar gevestigde voorzieningen. Echter, de kwaliteit van de ruimtelijke relaties tussen kust en dorpskern laat te wensen over.



Visie

PROGRAMMATISCH STREEFBEEELD

Ingezet wordt op een doelgroepgerichte benadering, waarbij families met kinderen en jongeren centraal staan. Het accent voor Vrouwenpolder ligt daarbij op actieve vrijetijdsbesteding en daarop afgestemde voorzieningen en infrastructuur.

Eén van de manieren waarop hieraan invulling gegeven kan worden is het (gemeentebreed) segmenteren van de kust cq de verschillende stranden voor de diverse doelgroepen. Vervolgens moeten die stranden en de direct daarachter gelegen gebieden en dorpen daarop aansluiten met hun inrichting, voorzieningen etc. Het karakter van de kustzone bij Vrouwenpolder en het bestaande gebruik geven voldoende aanleidingen voor genoemde segmentatie en de ontwikkeling van een herkenbaar profiel. Specifiek voor kustzone van Vrouwenpolder is uiteraard de ligging aan zowel de Noordzeekust als het Veerse Meer. De recreatieve potenties van de zuidzijde van de Veerse Dam gaan beter benut worden. De westelijke kop van de Veerse Dam en de omgeving van het strandje vormen

daarbij een brandpunt voor de (her)ontwikkeling van nieuwe of vernieuwde programma's.

In het kader van de aanvulling en vernieuwing van het aanbod, en daarmee samenhangende doelgroepgerichte benadering, wordt voor deze kustzone ingezet op een aanvullend recreatief profiel van 'stoere sporten'. De focus ligt daarbij in eerste instantie op de uitbouw of ontwikkeling van voorzieningen voor kitesurfers aan het Noordzeestrand en voor duikers aan het Veerse Meer (duikhotspot).

Daarnaast moet er ook aandacht blijven bestaan voor doelgroepen, zoals gezinnen en senioren, die op zoek zijn naar rust en ontspanning en waarvoor strandbezoek slechts een onderdeel is van de totale vrijetijdsbesteding. Binnen die doelgroep moet er ook aandacht zijn voor het sociaal toerisme: ook voor mensen met een zorgvraag of bewegingsbeperkingen moet het mogelijk zijn om te verblijven en te recreëren in Vrouwenpolder. Naast de ontwikkeling van het genoemde aanvullende profiel is het op peil houden cq vernieuwen van het overige recreatieve aanbod en bijbehorende infrastructuur daarom ook van belang.

RUIMTELIJK STREEFBEELD

De geschetste programmatische visie vergt nauwelijks nieuwe ingrepen in de ruimtelijke hoofdstructuur. De beschermde natuur en de waterkeringen van Veerse Dam en duinen vormen een allesbepalende en stabiele onderlegger in de kustzone. De aandacht kan zich richten op een uitgekiende programmering en situering van het recreatieve aanbod, in combinatie met goede ruimtelijke verbindingen binnen de kustzone zelf en met de dorpskern.

De recreatieve (her)ontwikkelingen aan de Noordzeekust en het Veerse Meer cq de Veerse Dam moeten resulteren in een sterkere, meer vanzelfsprekende koppeling cq verbinding met Vrouwenpolder. Met andere woorden: recreëren in de kustzone moet in de beleving en in de ruimtelijke relaties vanzelfsprekend verbonden zijn met Vrouwenpolder. Voor dit deelgebied is het daarom vooral van belang dat de ontwikkeling van het tussengebied Fort den Haakweg, als cruciale schakel tussen kust en dorp, op gang komt (zie vorig hoofdstuk).

In de kustzone betreffen de meest in het oog springende ruimtelijke aanpassingen de inrichting van de Veerse Dam. Het versterken van de recreatieve betekenis van de dam vraagt om aanpassing van de inrichting en de (her)ontwikkeling van functies. De Provincie Zeeland heeft voor de toekomstige inrichting en het gebruik van de dam in het recente verleden al een Structuurschets en een Beeldkwaliteitplan (2009) opgesteld.



Voor het Dorpsplan Vrouwenpolder is met name het toekomstbeeld van de westelijke kop van de Veerse Dam van belang. Het noordelijke gedeelte van deze kop zal vergroenen, terwijl de zuidzijde van deze kop sterker aangezet wordt als recreatieve zone. Het stelsel van fietspaden en parallelwegen wordt waarnodig aangepast, en wel op een manier dat er onder meer sprake is van goede verbindingen met de Noordzeekust en het dorp. Daarmee zijn de ruimtelijk fysieke condities aanwezig om de nieuwe activiteiten en mogelijkheden van de Veerse Dam te kunnen koppelen aan het totale recreatieve aanbod van Vrouwenpolder.

Voor zowel het strand als de Veerse Dam geldt dat er expliciete aandacht moet zijn voor de architectuur en ruimtelijke vormgeving van nieuwe of vernieuwde elementen. De vormgeving is steeds zorgvuldig, tijdsbestendig, hoogwaardig en passend bij de functie, doelgroep en de omgeving. De architectuur levert daardoor een wezenlijke bijdrage aan het toeristische profiel en de promotie van de kustzone van Vrouwenpolder. De doelgroepgerichte benadering zal voor de stranden resulteren in een segmentatie of zonering. Het is van belang dat de diverse zones en bijbehorende activiteiten goed op elkaar afgestemd zijn. Dit betekent onder andere dat de ‘stoere sporten’ geclusterd worden. Die clustering vindt plaats in de omgeving van de Veerse Dam.



Uitwerking visie in projecten

Van alle hierna genoemde projecten is alleen het project genoemd onder punt 1 (gedeeltelijk) in uitvoering. De provincie Zeeland heeft hierin het voortouw.

De overige projecten, waarvan in de meeste gevallen het initiatief bij de markt ligt, moeten nog opgestart worden. Ze verkeren allemaal nog in een pril stadium; vaak reikt de status nog niet verder dan een idee of wens. De gemeente wil, samen met de ondernemers, de programmatische visie op de kustzone scherper uitwerken alvorens allerlei projecten opgestart worden in dit deelgebied. Er leven veel ideeën bij de recreatieondernemers voor uitbreiding van het recreatieve aanbod. Het is zaak om op basis van een trefzekere strategie die ideeën om te zetten in goed gedefinieerde projecten en ze te voorzien van een goede ruimtelijke en planologische inbedding. Daarbij speelt ook de afstemming op de ontwikkelingen in het gebied Fort den Haakweg een rol.

In het genoemde Masterplan voor het Gebied Fort den Haakweg zal de toeristisch - economische verkenning, vanuit een bredere analyse van de branche, de lokale speerpunten en prioriteiten voor verbetering, vernieuwing en uitbreiding voor de sector moeten benoemen. De recreatieve ontwikkelingen in de kustzone en het

achterland moeten immers als één geheel op elkaar aansluiten. Verder heeft de gemeente in het 2e kwartaal van 2011 een aanvraag ingediend voor deelname aan het Interregprogramma ‘2 Zeeën’. Het programma ‘2 Zeeën’ heeft een economische invalshoek. Een vast onderdeel van deze Europese trajecten betreft de kennisuitwisseling met andere regio’s (leren van ervaringen van anderen). Voor Vrouwenpolder is de ingediende aanvraag gericht op:

- De herontwikkeling van het kustgebied (planvorming en uitvoering) inclusief Fort den Haakweg.
- De ondersteuning van ondernemers.
- Het opzetten van een promotiecampagne voor het kustgebied.

Als deze aanvraag gehonoreerd wordt zijn er ook subsidiegelden beschikbaar. Voor wat betreft de besteding cq de verdeling van de subsidiegelden over de genoemde activiteiten zullen door de subsidieverstrekker eisen gesteld worden.

Met inachtneming van nieuwe inzichten die nog kunnen ontstaan, zijn vooralsnog op basis van bijeenkomsten met de klankbordgroep en interne gemeentelijke overwegingen, de volgende ruimtelijke projecten benoemd voor dit deelgebied.



Voor alle ideeën geldt dat een verfijning en integrale afweging gaat plaatsvinden in het vervolgtraject dat in de inleiding van deze paragraaf is omschreven.

De plek naast de opgang, boven op de duintop, heeft de potentie van een openbare verblijfsplek met een fantastisch uitzichtspunt.

1 KOP VAN DE VEERSE DAM

De horecabedrijven aan de noordelijke parkeerplaats worden verplaatst. Ze hebben de mogelijkheid voor een hervestiging aan de zuidzijde van de Veerse Dam. De vrijkomende ruimte wordt gebruikt voor de versterking van de groenstructuur rondom Fort den Haak. Verder voorziet het inrichtingsplan in een aangepaste ontsluiting van het parkeerterrein en een vermindering van het aantal parkeerplaatsen. Als gevolg van de vernieuwing van de N57 zijn inmiddels enkele werkzaamheden aan de aanpassing van infrastructuur op de westelijke kop in uitvoering genomen cq afgerond.

Aan de zuidzijde loopt een initiatief voor de ontwikkeling van een hotspot voor duikers. De inzet is de realisatie van een eenduidig vormgegeven complex dat bestaat uit een (club)gebouw voor duikers, een cafetaria/brasserie en een eventueel op de duiksport gerichte winkelveorziening. De hotspot wordt gecomplementeerd door de aanleg van een pier voor boten en het vergroten van het bestaande strandje. De lay-out en inrichting van het parkeerterrein wordt aangepast. Die aanpassing is een onderdeel van een meer omvangrijke herinrichting van de totale zuidzijde van de Veerse Dam. De tunnelverbinding tussen de noord- en zuidzijde blijft bestaan. Het zuidelijke parkeerterrein vervult daarmee ook een rol voor de piekopvang van bezoekers voor het Noordzeestrand.

De gemeente Veere is weliswaar bij deze recreatieve versterking van de dam direct betrokken, maar de projectleiding ligt bij diensten van de hogere overheden in hun hoedanigheid als eigenaar/beheerder van de betrokken gronden.

2. UITBREIDING VOORZIENING VOOR KITESURFERS

Op het Noordzeestrand, op de locatie van de huidige kitesurfschool nabij de Veerse Dam, is de wens om de voorzieningen voor kitesurfers uit te breiden. Net als bij de genoemde hotspot voor duikers wordt ook hier gedacht aan een complementair geheel van een clubgebouw, horeca en een op deze sport gericht verkooppunt van materialen en kleding. Concrete programma's en initiatieven zijn nog niet bekend. De gedachte past uitstekend binnen de filosofie om segmenten van het strand in te richten voor een specifieke doelgroep. De locatie is logisch en goed bereikbaar vanaf de noordelijke parking op de kop van de Veerse Dam.

Bij de uitwerking van het initiatief zal er nadrukkelijk aandacht moeten zijn voor de beeldkwaliteit van de gebouwde voorzieningen. De diverse programmatische componenten moeten ondergebracht worden in een eenduidig vormgegeven paviljoen. De architectuur moet zich voegen in de natuurlijke omgeving en tevens als beeldmerk de recreatieve betekenis van dit strandsegment ondersteunen.

3. PERMANENTE SPEELVOORZIENING OP HET STRAND

Om de aantrekkingskracht van het strand te vergroten voor families met (jonge) kinderen, leeft het idee om een grote permanente strandspeeltuin te realiseren. Concrete uitwerkingen van dit idee in termen van omvang, vormgeving, beheer, exploitatie en dergelijke zijn nog niet bekend. Als idee past het binnen de strategie om het strand voor specifieke doelgroepen aantrekkelijker te maken.

4. VERBETEREN DUINOPGANG + REALISEREN UITKIJKPUNT

De kwaliteit en ruimtelijke expressie van de duinovergang nr. 79, nabij Hotel Duinoord, kan verbeterd worden. De ligging, in het directe verlengde van de Fort den Haakweg, maakt dat deze duinovergang binnen de ruimtelijke hoofdstructuur de belangrijkste verbinding van Vrouwenpolder met het strand is. De plek naast de opgang, boven op de duintop, heeft de potentie van een openbare verblijfsplek met een fantastisch uitzichtspunt, maar maakt deze belofte niet waar. Met de beoogde herinrichting van de Fort den Haakweg en de voorgenomen vernieuwing van Hotel Duinoord is het gewenst deze cruciale schakel tussen strand en dorp op te waarderen.

Hier ligt een opgave voor de herinrichting van deze verbinding, inclusief de uitkijkpost en de beëindigingen aan de strand- en landzijde.

Het is van belang voor de verbetering van deze duinovergang een goede ontwerpogave te formuleren. Daarbij moet rekening gehouden worden met allerlei ontwikkelingen in de omgeving zoals die in dit rapport zijn genoemd. In het kader van de aandacht voor het sociaal toerisme moet bekeken worden of het mogelijk is deze duinovergang beter geschikt te maken voor mensen met bewegingsbeperkingen. Daarnaast moet gezorgd worden voor een investeringsbudget dat past bij de betekenis en het ambitieniveau. De belangrijkste stakeholders bij dit project zijn de gemeente Veere, het Waterschap en nabijgelegen ondernemingen.

5. OVERIGE PROJECTEN

In een brainstorm met de klankbordgroep zijn voor de kustzone nog veel meer ideeën, of wensen genoemd. Dit varieerde van ruimtelijke projecten (uitbreiding strandslaaphuisjes, een extra strandpost, kabelbaan voor zandboarden) tot projecten op het gebied van informatievoorziening en promotie en een attractieve service in de vorm van een shuttleverbinding tussen kustzone en dorp. Voor al deze ideeën geldt dat een verfijning en integrale afweging gaat plaatsvinden in het vervolgtraject dat in de inleiding van deze paragraaf is omschreven.



De zuid- en westflank van de kern

Dit deelgebied omvat de woonbuurten met enkele maatschappelijke voorzieningen, het locale bedrijventerrein en de twee landschapscampings aan de zuid- en westzijde van de kern.

De ruimtelijke hoofdstructuur wordt bepaald door een 4-tal lange oost-west gerichte lijnen die in het westen tevens de koppeling vormen tussen het dorp en het polderlandschap. De twee noordelijke structuurlijnen zijn oude dijken en de twee zuidelijke lijnen zijn polderwegen. De stedenbouwkundige hoofdopzet van de gebieden tussen deze lange structuurlijnen is deels geënt op de oude polderverkaveling. Het deelgebied is daardoor te typeren als een polderdorp met een heldere structuur die verankerd is aan de landschappelijk onderlegger.

Visie

Grote structurerende en omvangrijke nieuwe ontwikkelingen zijn in dit gebied niet voorzien. Het accent ligt op het beheer van de gebouwde omgeving en de aandacht voor de (landschappelijke) kwaliteit van de dorpsranden. Uitbreidingen in de vorm van woningbouw of bedrijfsterrein zijn hier niet aan de orde. Eventuele toekomstige ontwikkelingen vinden plaats binnen de huidige contouren van het deelgebied. Deze benadering sluit goed aan op vigerende en te verwachten beleidskaders.

BEDRIJVENTERREIN

De percelen van het locale bedrijventerrein aan de zuidzijde van het dorp zijn volledig uitgegeven. Groei van de bestaande bedrijvigheid kan alleen nog plaatsvinden door intensivering of optimalisatie van het ruimtegebruik op de bestaande bedrijfspercelen. Bijzonder aan de ligging van dit lokale bedrijventerrein is de directe oriëntatie op de regionale verbindingsweg. Bovendien is het bedrijventerrein het enige deel van Vrouwenpolder dat zich direct presenteert aan de N57. De rest van het dorp ligt immers op grotere afstand van deze weg. Zonder de pretentie dat het bedrijventerrein een visitekaartje moet of kan zijn voor Vrouwenpolder, is het toch van belang dat het beheer van kavels, gebouwen en publiek domein zich richt op een verzorgde uitstraling.

WOONBUURTEN

De verschillende woonbuurten zijn te typeren als beheergebieden. Eventuele noodzakelijke vernieuwing of aanpassingen in (het sociale segment van) de woningvoorraad vinden plaats door herontwikkelingen binnen de huidige stedenbouwkundige karakteristiek van de woonomgeving. Dit betekent dat bij eventuele herontwikkelingen het realiseren van grondgebonden woningen het vertrekpunt vormt. Het omzetten van permanente woningen naar recreatieve woningen is in dit deelgebied niet gewenst. De behoefte aan inbreiding door het bouwen van nieuwe woningen op het zuidelijke deel van het sportveld aan de Zoekweg is tot op heden nog niet aangetoond. Voor de langere termijn kan deze inbreidingsoptie behouden blijven. In eerste instantie ligt de prioriteit voor de versterking van de woonfunctie van Vrouwenpolder in het centrumgebied. Door herontwikkelingen en verdichting liggen hier de beste kansen voor kwalitatieve toevoegingen aan de woningvoorraad. Daarbij gaat het dan om centrumdorpse woonmilieus en woningtypes die vooral geschikt zijn voor kleinere huishoudens (ouderen en/of jongeren).

VOORZIENINGEN

Het deelgebied bevat een aantal (maatschappelijke) voorzieningen zoals een basisschool, gymzaal, kerk, begraafplaats en een groengebied in de vorm van een trapveld. Voor de korte termijn staat het behoud van deze voorzieningen voorop.

Voor de langere termijn is het denkbaar dat het behoud van de gymzaal om exploitatietechnische redenen niet houdbaar is. De voorziening zal dan afgestoten moeten worden. De locatie komt dan in aanmerking voor herontwikkeling (woonfunctie). Bij de verkenning naar de beoogde ontwikkelingen van het tussengebied Fort den Haakweg eo kan ook nagegaan worden of het realiseren van een indoor accommodatie binnen een private exploitatie tot de mogelijkheden behoort. Een dergelijke voorziening kan dan wellicht een deel van het verlies van deze publieke voorziening opvangen.



Voor de komende 10 jaar kan, op basis van leerlingenprognoses, worden uitgegaan van het behoud van de basisschool De Goede Polder en de bijbehorende peuterspeelzaal. Er is geen behoefte aan uitbreidingsruimte voor de begraafplaats; de huidige omvang volstaat. Ingezet wordt op het behoud van het trapveld. Voor de toekomst is het niet uitgesloten dat een strook die grenst aan de Zoekweg wordt omgezet naar een woonbestemming voor grondgebonden woningen (zie vorige paragraaf).





RECREATIEVE OMMETJES
De dragers van het netwerk zijn de bestaande lange oostwest gerichte lijnen van dijken en wegen. Deze lijnen leggen de verbindingen tussen dorp en landschap. In noordzuid richting ontstaan in de westflank van het dorp verbindingen tussen deze lange lijnen. Twee van die verbindingen zullen lopen via landschapscampings die tegen het dorp aan liggen. Om het netwerk compleet te maken is nog een verbinding nodig tussen de Zoekweg en de Koningin Emmaweg. In de toekomst kan dit recreatieve netwerk verder uitgebreid worden met de ontwikkeling van het gebied Fort den Haakweg.



OVERGANG DORP - LANDSCHAP (ZUID- EN WESTFLANK)

Voor de campings Elzenoord en Molenzicht zijn in het recente verleden landschapsplannen opgesteld en geaccordeerd door de gemeente. Deze omvorming naar landschapscampings leveren een structurele bijdrage aan de kwaliteit van de overgang tussen dorp en landschap. In de westflank is ter plaatse van het woongebied tussen de Koningin Emmaweg en de Zoekweg nog sprake van een schrale ruimtelijke overgang tussen dorpsrand en de polder. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het gewenst een goede landschappelijke overgangszone in te richten tussen de achterpercelen van de Koningin Wilhelminalaan en de aangrenzende akker. De overgangszone heeft bij voorkeur een dusdanige breedte dat er ook ruimte is de aanleg van een wandelpad en/of ruitpad tussen de Koningin Emmaweg en de Zoekweg. Deze padenstructuur kan dan aansluiten op de openbaar toegankelijke paden van de beide genoemde landschapscampings. Op die manier komt ook aan de westzijde van het dorp een onderdeel van het netwerk van recreatieve ‘ommetjes’ tot stand.

Uitwerking in projecten

Binnen dit deelgebied is het momenteel alleen reëel om de aanleg van de laatstgenoemde landschappelijke overgangszone als project te benoemen. Hoewel de gemeente hier ook een smalle strook grond in eigendom heeft, is deze ruimte te beperkt voor de realisatie van een robuuste landschappelijke inpassing zoals in de vorige paragraaf besproken. Voor de planvorming zal de gemeente het initiatief moeten nemen. De inschakeling van een landschapsarchitect is gewenst. In het planproces zullen de bewoners, de eigenaar van het agrarische kavel en de campingondernemers betrokken moeten worden.

Ruimtelijk-economische agenda

In het schema hiernaast staat het uitvoeringsprogramma van publieke projecten waarbij de gemeente Veere initiatiefnemer/opdrachtgever is.

In het dorpsplan zijn ook verschillende projecten benoemd waarvan het initiatief bij private partijen, de provincie of een combinatie van stakeholders ligt. De gemeente heeft op de planning van deze projecten een erg beperkte invloed. Deze projecten zijn opgenomen in het schema op bladzijde 50 en 51.

Gelet op het belang van deze projecten voor de opwaardering van Vrouwenpolder zal de gemeente er zorg voor dragen dat er ambtelijke capaciteit beschikbaar is voor een actieve begeleiding van die projecten.

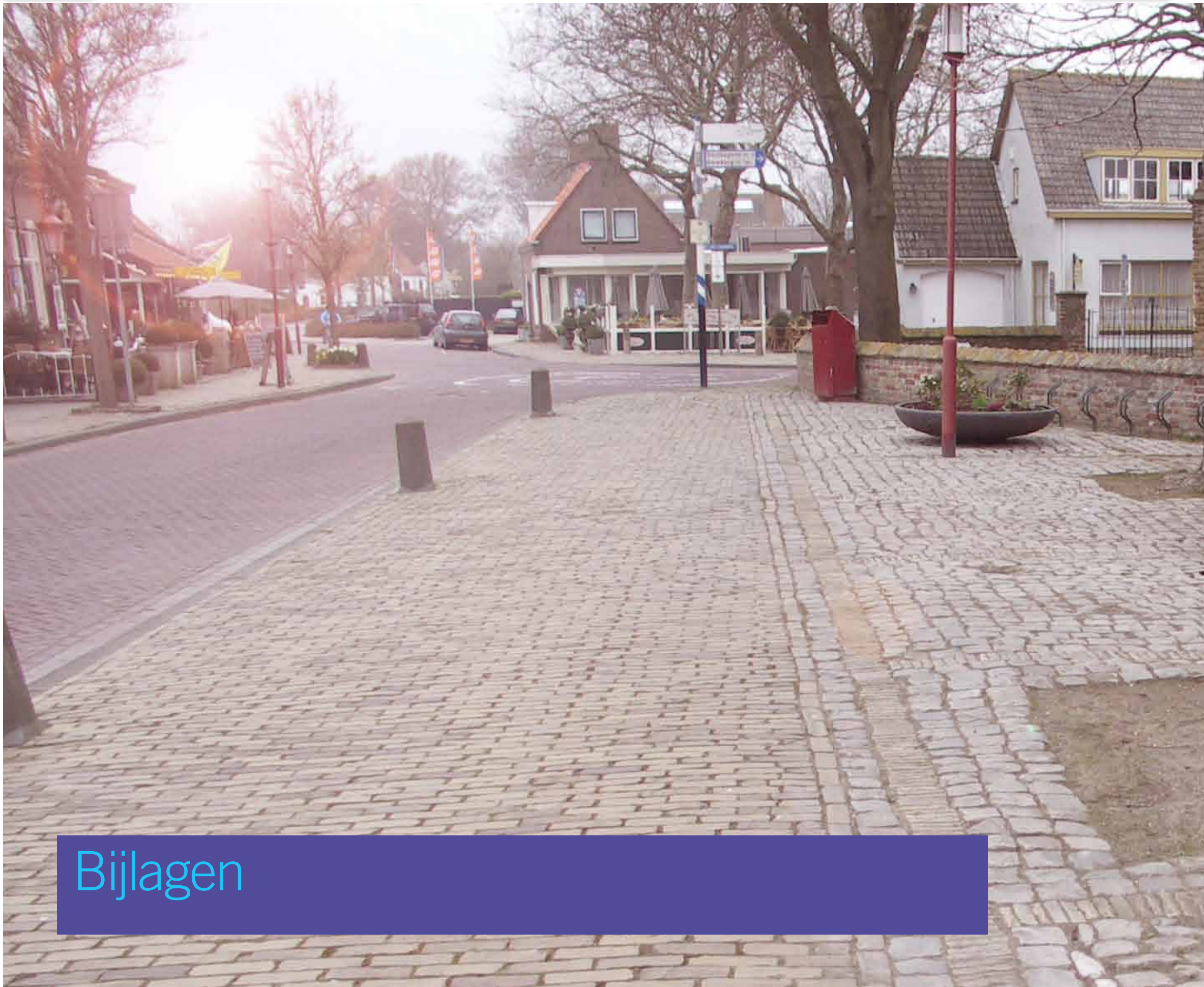
Het heeft de sterke voorkeur dat publieke en private investeringen steeds samen opgaan, zodat ze elkaar versterken.

| Project/maatregel | Beschrijving | Planning | Kosten | Dekking |
|--|--|---|---|--|
| Herinrichting rode kamer (centrumgebied en oostelijke dorpsentree) | Opstellen van een ontwerp voor de herinrichting van de Dorpsdijk en het zuidelijk deel van de Fort den Haakweg. Volgens het programma van eisen zoals opgenomen in de bijlage bij dit Dorpsplan. | <ul style="list-style-type: none">Herinrichtingsplan reeds vanaf 2011 in wordingUitvoering vanaf najaar 2012 | Reconstructie 575.000 Vorbereiding en toezicht 90.000 Onvoorzien 85.000 Totaal 750.000 Grondsanering PM Grondaankoop PM | Reconstructiebudget 230.000 Grote projectenbudget 135.000 Subsidieaanvraag ISV 275.000 * Totaal 640.000 <i>* afhankelijk van goedkeuring door provincie</i> |
| Masterplan Fort den Haakweg ** | Opstellen van een integrale ontwikkelingsvisie, inclusief toeristisch-economische verkenning, voor de Fort den Haakweg en het gebied tussen dit bebouwde lint en de N57 (oostflank). Naast een ruimtelijke structuurschets en -ontwerp zal ook een financiële strategie ontwikkeld worden. | <ul style="list-style-type: none">Start planvorming vanaf 2012Uitvoering 2013-2015 | Reconstructie 930.000 Vorbereiding en toezicht 110.000 Onvoorzien 160.000 Totaal 1.200.000 | Grote projectenbudget 600.000 Subsidies/bijdragen derden 600.000 Totaal 1.200.000 |
| Seaconomics (Interregprogramma 2 Zeeën) | Een samenwerkingsproject voor Europese kustregio's met een economische invalshoek. Bij een positief besluit komen er subsidiegelden beschikbaar voor dit project. | 2012-2014 | De kosten maken onderdeel uit van het opstellen en uitvoeren van het masterplan van de Fort den Haakweg | € 200.000 subsidie aangevraagd o.a.: <ul style="list-style-type: none">€ 53.000 ambtelijke uren€ 18.750 externe deskundigheid |
| Herinrichting groene kamer (Monnikendijk e.o.) | Verkenning ontwerpogave voor de herinrichting van de zogenaamde 'groene kamer' van het dorpshart. Eerst is inzicht nodig in beoogde (her)ontwikkelingen rond de Monnikendijk. | Nader te bepalen | PM | PM |
| Bestemmingsplan Kom Vrouwenpolder | Het betreft een actualisatie van het vigerende plan. Vooral in het centrumgebied wordt gewerkt met ruimere doeleindenomschrijvingen. Hierdoor is een flexibel gebruik van panden mogelijk. | Vaststelling 3e kwartaal van 2012. | N.v.t. | N.v.t. |
| Landschappelijke inpassing westelijke dorpsrand (tussen K. Emmaweg en Zoekweg) | Medewerking verkrijgen van grondeigenaren voor de aanleg van een groene zoom tussen deze dorpsrand en de polder inclusief een padenstructuur voor voetgangers en/of ruiters. | Planvorming na overeenstemming met grondeigenaren. | PM | PM |

** Het masterplan Fort den Haakweg omvat in elk geval de herinrichting van de weg, economische activiteiten aan de weg, ontwikkelingsmogelijkheden voor de oostflank en een onderzoek naar mogelijke alternatieve ontsluitingen.

| Project/maatregel | Beschrijving | Planning | Kosten | Dekking |
|---|---|----------|--------|---------|
| Herontwikkeling hoek Dorpsdijk/Monnikendijk (oost- en westzijde) | Sloop van de bestaande bebouwing. Realisatie van vervangende nieuwbouw met extra ruimte voor commerciële voorzieningen en woonfuncties. De Monnikendijk verbreden nabij Dorpsdijk zodat verkeer in twee richtingen mogelijk wordt. Zie ook bijlage 2 voor het streefbeeld. | | | |
| Ontwikkeling nieuwbouw tussen Dorpsdijk 26 en 32 | Opvullen van het gat in de gevelwand middels nieuwe bebouwing. Commerciële ruimte op begane grond en woonfunctie op verdiepingen. | | | |
| Uitbreiding supermarkt | Realiseren van een uitbreiding van de winkel ten behoeve van extra magazijnruimte. Dit in combinatie met verbetering van algehele uitstraling van het bouwvolume. | | | |
| Herontwikkeling seniorenwoningen Fort den Haakweg 4 - 10 | Op langere termijn herontwikkelen op een manier dat een betere stedenbouwkundige koppeling ontstaat tussen het pleintje van de Fort den Haakweg en de 'groene kamer'. Eén en ander te combineren met een betere inpassing van de supermarkt. | | | |
| Herontwikkeling omgeving timmerfabriek Duvekot en pand Fort den Haakweg 7 | Indien de timmerfabriek van Duvekot op initiatief van de ondernemer verplaatst wordt, dan is in combinatie met de herontwikkeling van aan-grenzende percelen de realisatie van een bijzonder woonmilieu (voor senioren) kansrijk. Deze brede beadering geniet de voorkeur boven individuele herontwikkeling van de percelen vanwege de te behalen stedenbouwkundige meerwaarde. In alle gevallen wordt het pand Fort den Haakweg nr 7 behouden vanwege de beeldbepalende waarde. | | | |
| Versterken dorpsentree omgeving Groene Spie en Tamoil | Op het onbebouwd wigvormig kavel nabij de rotonde van de N57 kan een toeristisch-recreatieve functie gerealiseerd worden. Een robuuste groene setting zorgt voor een verbeterde presentatie van deze entree van het dorp. Indien mogelijk wordt een onderzoek naar verplaatsing van het verkooppunt van autobrandstoffen bij de planontwikkeling betrokken. | | | |
| Uitbreiding Hotel Duinoord | Uitbreiding van het hotel in combinatie met een forse kwaliteitsslag in het aanbod en de ruimtelijke uitstraling. Het programma moet voorzien in een gedifferentieerd aanbod van kamers en een wellness-voorziening. De ruimtelijke opzet voorziet in een opwaardering van de bestaande bebouwing, een geïntegreerde oplossing voor het parkeren en een hoogwaardige landschappelijke inpassing. | | | |

| Project/maatregel | Beschrijving | Planning | Kosten | Dekking |
|--|---|----------|--------|---------|
| Woningbouwkavels Fort den Haakweg (westzijde) Kop Veerse Dam | Op enkele (semi)agrarische kavels tussen Noorddijk en Veerse Bree kunnen vrijstaande woningen ontwikkeld worden (1 woning per kavel). Er is aandacht voor een hoogwaardige landschappelijke inpassing. Versterking van de recreatieve aantrekkingskracht van de zuidzijde van de (kop van de) Veerse Dam. Verplaatsing van de horecabedrijven van noord- naar zuidzijde, inclusief ontwikkeling van een duikhotspot. Vergroening van de noordelijk kop. | | | |
| Ontwikkeling voorziening kitesurfers | De ontwikkeling van een complete voorziening voor kitesurfers (clubgebouw, horeca en verkooppunt sportgerelateerde artikelen). De kwaliteitsslag komt ook tot uiting in de architectuur van het paviljoen. | | | |
| Realisatie permanente speelvoorziening op het strand | Ontwikkeling van een grote permanente speelvoorziening op het strand ten westen van duinovergang nr. 79. | | | |
| Verbeteren duinovergang nr. 79 | Het maken van een verbeterde, meer aantrekkelijke en comfortabele duinovergang die ook gebruikt kan worden door mensen met enige lichamelijke beperkingen. Tevens realiseren van een openbare verblijfsplek op de duintop met een uitzichtspunt. | | | |



Bijlagen

Bijlage 1

Kwalitatief programma van eisen herinrichting centrumgebied + dorpsentree (oost)

01. EÉN GEHEEL MET KLEINE VERSCHILLEN

Het projectgebied voor de herinrichting bestaat uit een gedeelte Dorpsdijk, een gedeelte Monnikendijk en het zuidelijke deel van de Fort den Haakweg. Binnen de projectgrenzen is het oostelijke gedeelte te typeren als een entree-zone van het dorp, terwijl de rest van het projectgebied onderdeel is van het dorpshart.

Hoewel de herinrichting van de openbare ruimte één sfeer zal moeten uitstralen, zal het ontwerp rekening moeten houden met dit karaktersverschil.

In het Dorpsplan Vrouwenpolder (en de reeds beschikbare werkdocumenten) wordt nader ingegaan op de deelgebieden binnen het dorpshart (de rode en de groene kamer) en de zones die op de Dorpsdijk te onderscheiden zijn.

02. DORPSHART verkeerscirculatie

Het streven is om binnen het centrumgebied (het dorpshart) autoverkeer in twee richtingen mogelijk te maken. De realisatie hiervan is afhankelijk van de herontwikkelingen van één of beide locaties op de hoek Dorpsdijk / Monnikendijk. De openbare ruimte van de Monnikendijk zal hier verbreed moeten worden. In de planvorming cq het ontwerpproces zal op dit punt afstemming plaats moeten vinden.

De keuze voor het principe van tweerichtingsverkeer heeft in dit stadium vooral een strategische betekenis. Het gaat om het creëren van kansen die een dergelijke circulatie in de toekomst mogelijk maakt. Op basis van effecten van de aanleg van de noordelijke rondweg bij Serooskerke en eventuele nieuwe ontwikkelingen voor Vrouwenpolder, kan een situatie ontstaan waarbij een volwaardig of gedeeltelijk systeem van tweerichtingen verkeer door het centrumgebied voordelen biedt.

parkeren

Het uitgangspunt is dat de parkeerplaatsen aan de Dorpsdijk (gedeelte dorps-hart) komen te vervallen. Wel zal het ontwerp van de herinrichting rekening moeten houden met opstelruimte voor ladend en lossend verkeer.

ontwerpbenadering Dorpsdijk

- Een verblijfsgebied waar de auto te gast is. Het gebied is te typeren als een dorpserf.
- Herinrichting van ‘gevel tot gevel’, waarbij eventuele kadastrale grenzen ondergeschikt zijn.
- Als vertrekpunt geldt een inrichting op één niveau (vlakke vloer). Het dorpserf kan gezien worden als één plateau.
- In tegenstelling tot de huidige inrichting ligt de nadruk in het ontwerp niet op het accentueren van de rijlijnen voor het autoverkeer.
- Dit laat onverlet dat in het ontwerp van de vloer een indeling in zones of markering van bijzondere plekken kan plaatsvinden om het gebruik van de openbare ruimte te reguleren en te ondersteunen.

ontwerpbenadering gedeelte Monnikendijk

- Een onderdeel van het dorpshart dat benaderd moet worden als een ‘klassieke’ straat die vooral een betekenis heeft als verbinding tussen het echte verblijfsgebied (de rode kamer) en de parkeeromgeving (de groene kamer).
- Herinrichting van ‘gevel tot gevel’, waarbij eventuele kadastrale grenzen ondergeschikt zijn. In dit geval met bijzondere afstemming op de herontwikkellocaties.
- Voorzien aan één zijde in een verhoogd trottoir. Vanwege de aansluiting op het dorpserf lijkt hiervoor de westzijde de enige logische optie.

ontwerpbenadering gedeelte Fort den Haakweg

- Een verblijfsgebied waar de auto te gast is. Het gebied is te typeren als een dorpserf.
- Herinrichting van ‘perceelsgrens tot perceelsgrens’.
- Het plantsoentje ten noorden van de kerk omvormen tot een dorpspleintje waar ook evenementen gehouden kunnen worden.
- Als vertrekpunt geldt een inrichting op één niveau (vlakke vloer). Het dorpserf kan gezien worden als één plateau.
- In tegenstelling tot de huidige inrichting ligt de nadruk in het ontwerp niet op het accentueren van de rijlijnen voor het autoverkeer.
- Dit laat onverlet dat in het ontwerp van de vloer een indeling in zones of markering van bijzondere plekken kan plaatsvinden om het gebruik van de openbare ruimte te reguleren en te ondersteunen.
- Op uitgekiende plekken geparkeerd worden in het openbare gebied.
- Specifieke afstemming is nodig omtrent de herinrichting van de openbare ruimte en de plannen voor verbetering / uitbreiding van de supermarkt.

03. OOSTELIJK ENTREEGEBIED

verkeer en parkeren

Op functionele prestaties van het openbare gebied zijn er geen wezenlijke veranderingen te verwachten die bijzondere eisen stellen aan het ontwerp van de herinrichting. De geprognoseerde verkeersintensiteit op de Dorpsdijk zal in de nabije toekomst afnemen als gevolg van de aanleg van de noordelijke randweg van Serooskerke. Dit heeft positieve effecten voor de verkeersveiligheid en het leefklimaat op dit deel van de Dorpsdijk.

verkoopspunt brandstof eo.

Vooralsnog moet uitgegaan worden van het voorlopige behoud van dit onbemande tankstation. In het kader van het dorpsplan zal nagegaan worden of op termijn een verplaatsing tot de mogelijkheden behoort. Die eventuele verplaatsing wordt bekeken in samenhang met de toekomstige ontwikkelpotenties van onbebouwde wigvormige groene ruimte tussen de oostelijke dorpsrand en de N57.

Het ontwerp van de herinrichting gaat dus uit van de huidige situatie en moet voorzien in een goede aansluiting van het fietspad en de percelen aan de zuidzijde van de Dorpsdijk.

ontwerpbenadering

- Het ontwerp van de herinrichting is duidelijk verwant aan het ontwerp van het hiervoor besproken gedeelte van het dorpshart cq de Dorpsdijk. De Dorpsdijk moet als historische draagstructuur van Vrouwenpolder als eenheid herkenbaar blijven.
- Als uitgangspunt geldt een snelheid van het autoverkeer van 30 km/uur voor het hele wegvak.
- Minimaal aan de noordzijde een verhoogd trottoir.

04. STIJL EN SFEER VAN HET ONTWERP

De ruimtelijke identiteit van Vrouwenpolder (Dorpsdijk en directe omgeving) ligt besloten in de historische karakteristiek van een dijkdorp in de polder. Bij de opwaardering van het projectgebied moet aangesloten worden bij de kenmerken van dit specifieke DNA. Voor de openbare ruimte heeft dit gevolgen voor de te hanteren ontwerpprincipes en de materialisatie. In verband hiermee worden de volgende aandachtspunten meegegeven:

- In het openbare gebied liggen momenteel veel duurzame (gebakken) materialen. De ontwerpgroep dient expliciet na te gaan of deze materialen uit het oogpunt van karakter en kosten hergebruikt kunnen worden.
- Het ontwerp van de ‘vloer’ dient dorps, vanzelfsprekend en tijdloos te zijn. Dit ontwerp dient tevens moeiteloos veranderingen in de tijd op te kunnen vangen (wisseling van functies van aanliggende percelen, wisselingen in de verkeerscirculatie).
- De inrichtingselementen van de openbare ruimte (lichtmasten, armaturen, bankjes, afvalbakken, boomkransen, bebording, etc) worden zorgvuldig geplaatst en vormen een afgestemd geheel. De bordeauxrode kleur van lichtmasten en afvalbakken etc is in de loop van de tijd vervaagd. De kleurstelling is bovendien erg gedateerd. Bij hergebruik (en aanvulling) van deze elementen moet nagegaan worden of het aanbrengen van een meer klassieke en tijdloze kleurstelling tot de mogelijkheden behoort (antraciet, donkergroen oid).

05. FASERING

Het is denkbaar dat de uitvoering van de herinrichting in fases moet plaatsvinden. Dit vanwege de relatie met enkele herontwikkelingen langs bijvoorbeeld de Dorpsdijk. Voorkomen moet worden dat een opnieuw ingericht openbaar gebied door zwaar bouwverkeer zwaar wordt beschadigd, of dat een herontwikkeling niet goed aansluit op de openbare ruimte. Het ontwerp van de herinrichting moet anticiperen op een mogelijke gefaseerde uitvoering. Dit stelt eisen aan bijvoorbeeld de detaillering (eenvoudig werkgrenzen kunnen maken en later weer aansluiten).

Bijlage 2

Streefbeeld Dorpsdijk/Monnikendijk



Het streefbeeld voor de verkaveling is ook uitgewerkt in een sfeer van het bebouwingsbeeld. Uitgegaan wordt van het maken van bebouwingsensembles die bestaan uit een samenhangende reeks van individuele panden.

Voor de bebouwing aan de Dorpsdijk geldt dat de begane grond een extra verdiepingshoogte moet kennen. Dit maakt de ruimten geschikt voor commerciële functies.

De goothoogten en bebouwingshoogten in het projectgebied kunnen per pand variëren. De afwisseling van bouwvolumes van één laag met kap en twee lagen met kap zorgt voor een dorps karakter. Goothoogten van de lagere panden liggen tenminste op 4 of 4,5 meter. Uitgangspunt voor de kapvorm is een zadeldak.

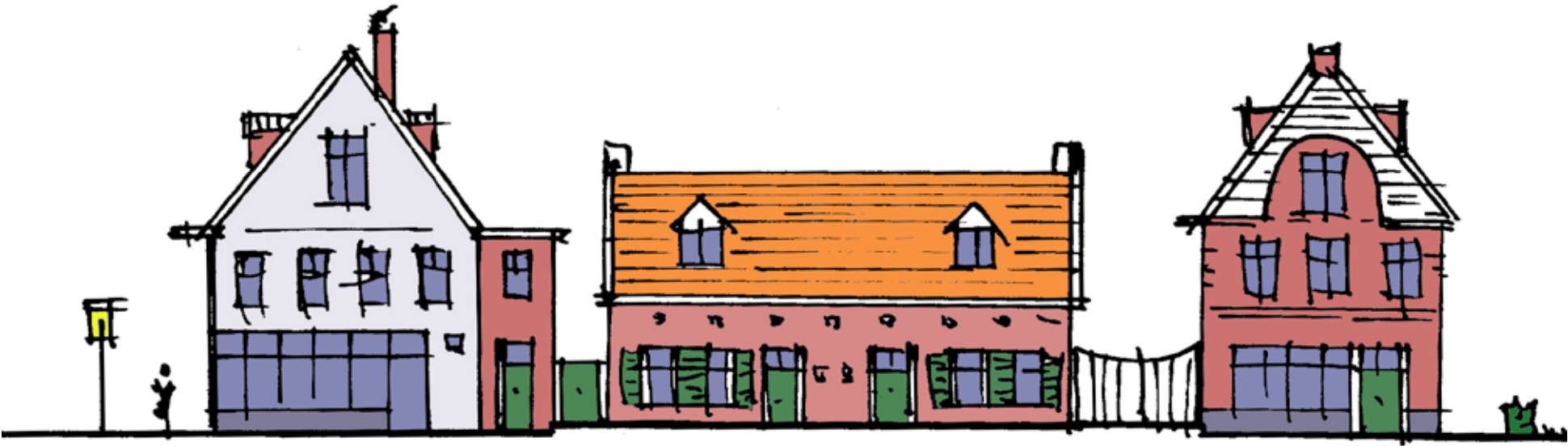
Alle panden hebben een adres aan de straat. Dit betekent dat bovenwoningen niet ontsloten worden vanaf een binnenterrein. De binnenterreinen zijn toegankelijk via (afsluitbare) poorten. Er is geen sprake van onderdoorgangen; dit geeft een te stedelijke uitstraling voor dit dijkdorp.

Aan de noordzijde staan panden georiënteerd op de zogenaamde Groene Kamer. De begane grond van het hogere westelijke pand heeft een extra verdiepingshoogte voor de begane grond (praktijkruimte).

Overal staan de panden direct aan de straat. Voortuinen ontbreken. Aan de noordzijde zijn privé buitenruimten (tuinen en binnenplaatsen) door een tuinmuur afgescheiden van de openbare ruimte. De architectuur is gestoeld op klassieke vormprincipes. Voor de gevels die grenzen aan het openbaar gebied worden overwegend traditionele bouwmaterialen gebruikt zoals baksteen en keramische pannen. Met de toepassing van natuursteen, klijmwerk c.q. stuwwerk wordt terughoudend omgegaan. De kleurstelling is passend bij die van de rest van de panden in het centrumgebied.



Aanzicht Dorpsdijk



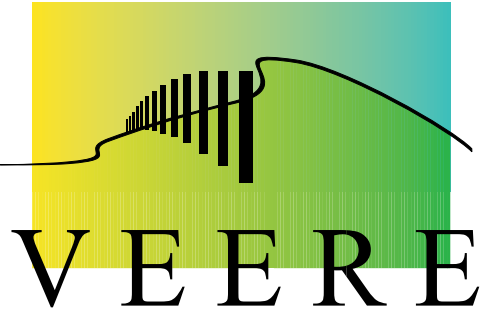
Aanzicht Monnikendijk



Aanzicht vanuit het noorden

COLOFON

G E M E E N T E



Datum: 2 februari 2012
Status: door de gemeenteraad vastgesteld eindrapport

OPDRACHTGEVER
Dit Dorpsplan Vrouwenpolder is gemaakt in opdracht van de gemeente Veere
Contactpersoon: Jan Muizelaar

KLANKBORDGROEP
De totstandkoming van dit rapport is begeleid door de klankbordgroep Vrouwenpolder. Deze groep was samengesteld uit een vertegenwoordiging van bewoners en ondernemers.
De werkbijeenkomsten van de klankbordgroep werden geleid door een onafhankelijke voorzitter: Ineke Sturm van Maat & Co.

ONTWERP
Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw

GRAFISCHE VORMGEVING
Bureau Bruschinski & Bureau Ponjée

De afbeeldingen in dit rapport zijn, tenzij anders vermeld, afkomstig van Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw, Gemeente Veere of Bureau Ponjée.

Straatnamenkaart Vrouwenpolder



Bron: De Kleine Media BV