

B& Nollebos-Westduinpark

Integraal streefbeeld & spelregelset ingrediënten - Besluit gemeenteraad Vlissingen 22 juni 2021



An aerial photograph of a lush green park. A river flows through the center of the park, surrounded by dense trees. In the background, a city skyline is visible under a cloudy sky. The text 'B&S' is positioned on the left side of the image, and a large white text overlay is centered over the park area.

B&S

‘Nog meer
genieten van
het Nollebos-
Westduinpark’

PROJECTDATA

Projectnaam	Integraal Streefbeeld Nollebos-Westduinpark - Besluit gemeenteraad Vlissingen 22 juni 2021
Locatie	Vlissingen
Opdrachtgever	Gemeente Vlissingen Provincie Zeeland
Opgesteld door	BoschSlabbers landschapsarchitecten
In samenwerking met	Gemeentelijke projectgroep Streefbeeld Nollebos- Westduinpark Participanten uit de werksessies
Datum	juli 2021
Projectnummer	bs-S17-15



Leeswijzer

Voor u ligt het vastgestelde streefbeeld Nollebos-Westduinpark. Het document start met een inleiding waarin de aanwezige kwaliteiten van het gebied worden gead. Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 een beeld van de opgave geschetst. In hoofdstuk 3 volgt een nadere analyse van het Nollebos-Westduinpark met een overzicht van de kansen en knelpunten. Vervolgens worden de verschillende ontwerprichtingen die onderzocht zijn kort beschreven middels de schetsmodellen. Hoofdstuk 5 en 6 beschrijven het integrale toekomstbeeld voor het gebied. In hoofdstuk 5 wordt het streefbeeld toegelicht en hoofdstuk 6 geeft een nadere uitwerking in spelregels per ingrediënt, de belangrijkste thema's.

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	7	4.3 Model 2: ‘plus’	33
1.1 Projectlocatie.....	9	4.4 Model 3: ‘dromen’.....	34
1.2 Aanwezige kwaliteiten als startpunt.....	9	4.5 Conclusie modellenstudie.....	35
1.3 Beeldverslag huidige situatie.....	10	5. Integraal streefbeeld	39
2. De opgave	15	5.1 Een integrale benadering voor het geheel.....	41
2.1 En gezamenlijk toekomstbeeld.....	17	5.2 Integraal streefbeeld.....	43
2.2 Opdracht van de gemeenteraad.....	17	6. Ingrediënten en spelregelset	47
2.3 Samen met de stad.....	19	6.1 Ingrediënten.....	49
2.4 De werkwijze.....	21	6.2 Spelregelset: de kaders.....	49
2.5 Vastgesteld streefbeeld.....	21	1. Toegankelijkheid.....	50
3. Analyse	23	2. Gebruik & programma.....	54
3.1 Historische ontwikkeling.....	24	3. Cultuurhistorie.....	56
3.2 Analyse: kansen en knelpunten.....	26	4. Waterhuishouding.....	60
4. Schetsmodellen	29	5. Landschap & natuurwaarden.....	64
4.1 Ontwerpend onderzoek.....	31	6. Bebouwing: sauna.....	68
4.2 Model 1: ‘basis’.....	32	6. Bebouwing: kanovijver.....	72



An aerial photograph of a coastal park. In the foreground, a paved road with a red-paved shoulder curves through a dense forest of green trees. To the left of the road, there are several green lawns and clusters of trees. In the background, a sandy beach meets the blue sea under a clear sky. The text '1. Inleiding' is overlaid in white on the left side of the image.

1. Inleiding

1. Inleiding

Een mogelijk toekomstbeeld voor het Nollebos-Westduinpark, daar gaat deze rapportage over. Hiervoor is in verschillende werksessies en terreinbezoeken met verschillende belangengroepen gesproken. Aan de hand van verschillende thema's (ingrediënten) met specifieke spelregels is een integraal streefbeeld geschetst, voortbouwend op de uniciteit en waarde van het gebied. Dit streefbeeld is een weergave van de gewenste ontwikkelrichting en vormt dus nog geen concreet ontwerp.

1.1 PROJECTLOCATIE

Het Nollebos-Westduinpark is een groengebied van circa 44 hectare in het zuidwesten van Vlissingen. Het gebied ligt ingekapseld door het nieuwe duingebied van de Westerscheldedijk in het zuiden en de Burgemeester Van Woelderenaan in het noorden. In het zuidwesten grenst het aan het Nollehoofd, President Rooseveltlaan en de Boulevard. Het Nollebos is in 1925 ingericht in opdracht van burgemeester Van Woelderer voor de inwoners van Vlissingen. Later, ten tijde van de uitvoering van de ruilverkavelingen op Walcheren, werd het Westduinpark toegevoegd.

1.2 AANWEZIGE KWALITEITEN ALS STARTPUNT VOOR STREEFBEELD

Het Nollebos-Westduinpark kent een rijke geschiedenis die tot op de dag van vandaag zichtbaar is voor zij die het willen zien. Fort de Nolle is onder andere gebruikt ter inspiratie van het recent

vernieuwde Nollehoofd. De waterstructuur in het Nollebos is resultaat van de inundatie na de dijkdoorbraak aan het einde van WOII. In de aanleg van Westduinpark zijn de voormalige kavelstructuren nog duidelijk te herkennen en in de loop van de tijd heeft er een hoge ecologische waarde zich ontwikkeld in het gebied.

Daarnaast kent het park in zijn huidige staat ook problemen. Het eerste beeld bij binnenkomst is vaak een desolaat parkeerterrein en een overdaad aan logistieke inrichting (o.a. vuilcontainers). Het park mist een duidelijke identiteit, er is geen plan of visie voor het gebied. Er is behoefte aan een nieuwe toekomstvisie waar ook beheer en onderhoud op afgestemd worden. Onderhoud van beplantingen, maar zeker van de oevers en de waterpartijen vragen aandacht vanuit een overkoepelende visie. Daarnaast mist het park een heldere zonering waardoor er soms conflictsituaties ont-

staan tussen de verschillende gebruikers, doelstellingen en potentiële waarden van het gebied. Onderdeel hiervan zijn de huidige ondernemers binnen het gebied die wensen verder te ontwikkelen. Ook dit vraagt een integrale afweging met het overige gebruik van het park.

Dit alles wijst op de noodzaak voor een nieuwe toekomstvisie voor dit in potentie prachtige gebied. Kansen liggen er volop. Ze dienen te worden benut zodat de belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde van het Nollebos-Westduinpark voor de stad duurzaam worden vastgelegd. Dit integraal streefbeeld biedt hiervoor een stevige basis.

1.3 BEELDVERSLAG SITUATIE

Dit beeldverslag toont de huidige situatie van het Nollebos-Westduinpark. Naast de uitzonderlijke kwaliteiten worden ook de knelpunten getoond met als doel de urgentie te duiden tot het opstellen van een duidelijk toekomstbeeld. Een toekomstbeeld waarin de bijzondere waarden van het gebied op een vanzelfsprekende wijze worden opgenomen.



veelzijdige aanwezigheid van waardevolle stinzenplanten



sporen van WOII in het gebied



fraaie parkbeelden, vergezichten in het Westduinpark



fraaie parkbeelden, water en bosstructuren wisselen elkaar af



de huidige sauna 'nestelt' zich onopvallend in het Westduinpark



fraaie parkbeelden, open en besloten delen door het gebied



waardevolle zoutminnende flora in het Westduinpark



fraaie parkbeelden, open en besloten delen door het gebied



geen binding met de stad, entree boulevard



onzichtbare entree, begin Van Woelderenaan (*het origineel geplande hek werd nooit geplaatst omdat de Duitse bezetter metaal confisqueerde*)



veel oevers zijn in zeer slechte staat



het fitnessparcours kent achterstallig onderhoud



veel oevers zijn in zeer slechte staat



een bewaakte glascontainer?



asfaltparkeerplaatsen heten je 'welkom'



Op verschillende plekken is sprake van achterstallig beheer. In het kader van de artikel 12 status heeft de gemeente prioriteiten moeten stellen. De wateren worden gedeeld beheerd door de gemeente en het waterschap



hondenpoep en loslopende honden zorgen voor overlast



weinig uitnodigende sauna



welke onderbeplanting is hier gewenst? welk zitcomfort?



bebouwing kanovijver verstoort de relatie stad - doorbraakkreek



sterk gedateerde voorzieningen kanovijver



parkeerplaats trekt autoverkeer tot in het hart van het gebied



contextloze plaatsing van waardevolle elementen



inpassing tennis kan worden gezien als zeer problematisch en duidt het gebrek aan waardering voor de gebiedskwaliteiten



An aerial photograph showing a large green field in the foreground, a dense line of trees in the middle ground, and a residential neighborhood with houses and streets in the background. The sky is blue with some light clouds. The text '2. De opgave' is overlaid in white on the green field.

2. De opgave



2. De opgave

2.1 EEN GEZAMENLIJK TOEKOMSTBEELD

Om de noodzakelijke kwaliteitsslag te kunnen maken in het Nollebos-Westduinpark is het essentieel eerst een gezamenlijk toekomstbeeld vast te stellen: waar willen we samen naartoe met het Nollebos-Westduinpark? We noemen dit het 'Streefbeeld Nollebos-Westduinpark': Dit gezamenlijk streefbeeld draagt er aan bij dat betrokken partijen hetzelfde doel nastreven.

Ook de Kustvisie is op deze wijze tot stand gekomen. Met het ondertekenen van de Kustvisie Zeeland en daaruit voortvloeiende gesprekken tussen gemeente en provincie is de noodzaak van een gezamenlijk streefbeeld duidelijk geworden. Het streefbeeld Nollebos-Westduinpark start bij de groene kernkwaliteiten, maar geeft ook invulling, handvatten en toetsingskaders voor een integrale kwaliteitsslag in het totale gebied. Natuur, cultuur, waterhuishouding, programma en bebouwing komen daarbij nadrukkelijk aan de orde. Zodoende komt de meerwaarde voor iedereen op het netvlies.

2.2 OPDRACHT VAN DE GEMEENTERAAD

In 2017 heeft de gemeenteraad van Vlissingen opdracht gegeven om te komen tot een integraal streefbeeld voor het Nollebos-Westduinpark. In de opdracht staat een integrale kwaliteitsslag voor het totale gebied centraal. Rode functies (bebouwing) dienen zorgvuldig ingepast te worden in de **groene kernkwaliteiten van het gebied**. Met deze aanpak is beoogd een goede balans te vinden tussen landschap, samenleving en recreatieve ontwikkeling.

Zodoende wordt duidelijk rekening gehouden met de verschillende belangen en de gewijzigde maatschappelijke en beleidsmatige opvattingen over grootschalige bouwprojecten in en rondom de kustzone.

De gemeenteraad heeft daarom voorlopige inhoudelijke kaders en zoekgebieden aangegeven waarbinnen de kwaliteitsverbetering en uitbreiding van de twee ondernemingen in het gebied (de sauna en de kanovijver) nader onderzocht kan worden. Met het aangeven van deze kaders is vooraf een beperkt aantal 'spelregels' vastgesteld.

Onderstaand volgt een overzicht van de belangrijkste randvoorwaarden die meegegeven zijn door de gemeenteraad:

- sauna: realisatie van een beauty- en wellnesscentrum staat centraal met mogelijk daaraan gekoppelde verblijfsrecreatie. Een openbaar toegankelijke functie op de begane grond;
- sauna: hoofdgebouw van drie bouwlagen (met een kap);
- kanovijver: uitgangspunt is een dagrecreatieve functie, waarbij aanvullende verblijfsrecreatie mogelijk is mits dit een aantoonbare toegevoegde waarde voor de bedrijfsvoering heeft;
- kanovijver: uitgangspunt is een hoofdgebouw met 2 bouwlagen, al dan niet met kap. Een openbaar toegankelijke functie op de begane grond;
- kanovijver: het versterken van de relatie met de boulevard en omgeving;
- voorkeur voor een compacte en geconcentreer-

de bebouwing, parkeren op eigen terrein;

- centrale bedrijfsmatige exploitatie als een concept;
- de openbaarheid van het gebied blijft gewaarborgd;
- 'dubbel groen voor rood': voor elke gekapte boom dienen er twee nieuwe bomen terug te komen;
- de initiatiefnemers dragen direct, danwel indirect bij aan de realisatie van onderdelen van het streefbeeld;
- de uitgangspunten van de Zeeuwse Kustvisie worden betrokken bij de planontwikkeling.

Al bij de vaststelling van het bestemmingsplan Westduin in 2011 is door de gemeenteraad de intentie uitgesproken om een voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan Westduin ten behoeve van de rode functies pas in behandeling te nemen op het moment dat er (1) een ruimtelijk aanvaardbaar en (2) financieel goed onderbouwd plan wordt ingediend met (3) alle daarbij behorende verplichte onderzoeken op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het antwoord op deze drie vragen vormt de basis voor een aanvaardbare planontwikkeling die recht doet aan de kwaliteiten van het groene karakter van het gebied. De afspraken worden uiteindelijk vastgelegd in anterieure overeenkomsten. Pas na positieve beantwoording van de eerste vraag kunnen de volgende twee vraagstukken worden beoordeeld. Het streefbeeld Nollebos-Westduinpark biedt het antwoord op de eerste vraag.



werksessie 1: beeld van de werktafel

2.3 SAMEN MET DE STAD

Het doel is te komen tot een integraal streefbeeld wat op voldoende draagkracht kan rekenen van de Vlissinger, de betrokken overheden, organisaties en ondernemers, met de door de gemeenteraad in 2017 vastgestelde voorlopige kaders als uitgangspunt. Voorliggend streefbeeld biedt dit toekomstbestendig en integraal afwegingskader voor toekomstige initiatieven in het Nollebos- Westduinpark.

Het streefbeeld is tegelijkertijd het resultaat van een brede belangenafweging en een ruimtelijke vertaling. De belangen en doelen van participanten liepen ver uiteen en zeker bij de start van het proces ontbrak het aan voldoende vertrouwensbasis. De discussies waren met name gericht op de herontwikkeling van de sauna en kanovijver in relatie tot de natuurwaarden van het park. Veelal namen emoties de overhand waardoor luisteren vaak moeilijk was.

Het duiden van de meerwaarde was daarom een belangrijk onderdeel van het te voeren proces. Dit is uitgevoerd middels een reeks werksessies die voor iedereen openbaar toegankelijk waren.

De zeer grote en terechte waardering voor de groene ecologische waarde van het huidige gebied is door de aanwezigen telkens duidelijk naar voren gebracht. Deze kwaliteit vormt dan ook, zoals steeds de bedoeling is geweest, vanaf het begin, de basis en het resultaat van dit integraal streefbeeld.



discussie tijdens de eerste werksessie

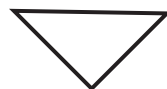


een gezamenlijke wandeling door het gebied



een gezamenlijke wandeling door het gebied

INTEGRAAL STREEFBEELD
met spelregelset voor de bouwstenen



GEZAMENLIJKE WERKSESSIES

WERKSESSIE 1

gebiedskennis delen
knelpunten en kansen

A M B I T I E

WERKSESSIE 2

verbeelding ambitie
wat kan het allemaal worden?

M O D E L L E N

WERKSESSIE 3

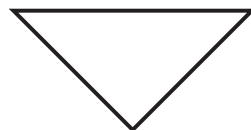
modellenstudie

V O O R K E U R

WERKSESSIE 4

presenteren integraal streefbeeld
en spelregelset

V I S I E



UITWERKING SPELREGELSET
samen met het integrale plan vormt dit de toekomstvisie

2.4 DE WERKWIJZE

Een gedegen analyse van het Nollebos-Westduinpark en zijn directe omgeving vormt het startpunt (zie p.24-25). Hierdoor ontstaat inzicht in de opgave. Het park ligt nu als het ware los van de stad. Het maakt weinig ruimtelijke binding met de stad en te weinig Vlissingers gebruiken het park nog als hun groene woonkamer. Iets wat in het verleden wel het geval was. Een van de deelnemers aan de werksessies vertelde enthousiast: “Ik heb hier The Cure nog zien optreden”.

De knelpunten die hieraan ten grondslag liggen, worden door de analyse blootgelegd. Hierbij maken we onder andere gebruik van de data en gegevens die reeds beschikbaar zijn. We gieten deze in een meer eenduidige weergave waardoor een consistent verhaal ontstaat.

Deze analyse is in **werksessie 1** gepresenteerd aan alle stakeholders en met de ingekomen input is deze verder aangevuld. Bovendien zijn in bilaterale gesprekken specifieke kennis, verwachtingen en wensbeelden opgehaald. Ook zijn er twee wandelingen georganiseerd door het gebied.

Resultaat van deze werksessie is het duiden van de knelpunten en het formuleren van een reeks kansen (antwoord op de vraag: wat hebben we?). Daarnaast moet de ambitie gezamenlijk vormgegeven zijn: **een landschapspark met hoge ecologische waarde aan de rand van de stad waarin enkele rode functies te ‘gast’ zijn**. Deze rode component levert een bijdrage aan de parkbeleving (geen inbreuk, maar een toevoeging).

In **werksessie 2** werden aan de hand van de opgehaalde knelpunten, kansen en ambities verschillende modellen gepresenteerd. Deze bieden oplossingsrichtingen, benaderd vanuit verschillende standpunten (antwoord op de vraag: wat willen we? Wetende wat we hebben). Zo ontstaat er verschil in de modellen en kunnen de ontwerpvoorstellen op hun inhoud beoordeeld en tegenover elkaar afgewogen worden. Deze modellen vormen een eerste ruimtelijke vertaling van de ambities en het rijke palet aan kansen die er zijn. Resultaat van deze werksessie was het uitspreken van een voorkeur uit de aangedragen ontwerp oplossingen. Dit resultaat vormt de basis voor werksessie 3.

Werksessie 3 stond in het teken van het werken aan één integraal plan. De voorkeuren uit werksessie 2 kregen op afgewogen wijze een plek in het integraal streefbeeld. Dit uitgetekende plan werd op grafisch wijze uitgewerkt en gepresenteerd. Aan de hand van de reacties werd het plan bijgesteld. Daarnaast werden in deze sessie de kaders vastgelegd voor de nader uit te werken bouwstenen.

Tot slot werden in **werksessie 4** het streefbeeld samen met de spelregelset gepresenteerd. In vijf stands zijn de verschillende bouwstenen gepresenteerd en konden aanwezigen vragen stellen en hun reactie geven.

Duidelijk moet zijn dat het een streefbeeld betreft, geen blauwdruk voor de onmiddellijke uitvoering.

2.5 VASTGESTELD STREEFBEELD

Na het doorlopen van het participatieproces en de inspraakprocedure is het Streefbeeld Nollebos-Westduinpark op 22 juni 2021 geamendeerd door de gemeenteraad aangenomen. De vertaling van dit besluit is opgenomen in voorliggend streefbeeld.



An aerial photograph of a landscape. In the foreground, there is a large green field with a path and a small pond. A dense line of trees separates this field from a residential area in the middle ground, which includes houses and a parking lot. Beyond the residential area, there are more green fields and a distant town under a blue sky with light clouds.

3. Analyse



buitenplaats Swanenburg



Fort de Nolle op een historisch kaartbeeld



het Nollebos tijdens de aanleg

3.1 HISTORISCHE ONTWIKKELING

Het Nollebos-Westduinpark kent een rijke ontstaansgeschiedenis. Voor de oplettende kijker zijn veel van deze historische tijdslagen nog herkenbaar in het gebied. Hieronder volgt een korte uiteenzetting van de belangrijkste gebeurtenissen.

Buitenplaats Swanenburgh

Deze voormalige buitenplaats is het oudste herkenbare historische overblijfsel in het gebied. Enkel de waterpartijen herinneren ons vandaag de dag aan deze voormalige woonplaatsen van de toenmalige notabelen. Het betreft de twee rechte waterassen ten noorden van de DOS tennisterreinen. Door de aanleg van de aansluitende waterpartijen van het Westduinpark is de herkenbaarheid enigzins vertroebeld. Ook was de verborgen

waterpartij op de hoek van het duinfietspad en de Zwanenburgseweg ooit onderdeel van deze buitenplaats. Echter, in de loop van de tijd is de waterpartij overgroeid geraakt waardoor deze niet meer duidelijk herkenbaar is. (bron: www.koudekerke.info)

Fort de Nolle

Fort de Nolle is een voormalige fort in het gebied en leent er zijn naam aan. Het is gebouwd in 1811 en opgeheven in 1867. Het is gedeeltelijk weggespoeld na geallieerde bombardementen op de dijk bij het fort op 7 oktober 1944. Door deze bombardementen is de stroomgeul van de inundatiekreek nu beeldbepalend op deze locatie. De rechtlijnige belijning van het vijfhoekige fort komt terug in het Nollehoofd als onderdeel van de zeewering.

Ook de kenmerkende knik in de zeewering komt mogelijk voort uit de vormgeving van dit voormalig bakstenen fort.

Aanleg park Nollebos

In 1925 gaf burgemeester Van Woelderen opdracht voor de aanleg van het Nollebos. Dit diende een bos- en recreatiegebied te worden met wandelpaden, vijvers en bruggen. Het was bedoeld als geschenk van de gemeente aan de inwoners van Vlissingen. Een andere reden voor de aanleg was dat het Vlissingen als badplaats aantrekkelijker zou maken. De aanleg van het bos was tevens een project om werkgelegenheid te verschaffen. In 1937 werd het gebied uitgebreid.



het Nollebos in volle glorie

Oorlog en inundatie

Gedurende WOII hebben de Duitse bezetters een aantal bunkers in het Nollebos geplaatst en een tankgracht gegraven. Een deel van de bunkers en de tankgracht zijn nog steeds zichtbaar in het gebied.

Door inundatie in 1944 kwam het gebied, evenals het grootste deel van Walcheren, onder water te staan. Deze inundatie heeft het gebied sterk gevormd tot wat het nu is. De doorbraakkreek is nog steeds een structuurbepalend element in het gebied, en vlecht zich door de naoorlogse wijken van de stad.

Ruilverkavelingen, aanleg Westduinpark

Na de inundatie van Walcheren werd een nieuw landschapsplan gemaakt voor het eiland en



de inundatie van Walcheren

ontstond er een lang proces van ruilverkavelingen. Hierbij werd het gebied zo ingericht dat het geschikt werd gemaakt voor de moderne landbouw. Er vond een schaalvergroting plaats van het landschap waarbij kleinere percelen vrij kwamen omdat ze niet langer geschikt waren om landbouw op te bedrijven. Ook het Westduinpark was zo'n gebied wat vrij kwam en werd ingericht als parkgebied in aansluiting op het Nollebos. Het oude agrarische verkavelingspatroon is nog steeds te herkennen in het gebied.

Dijkversterking 2010

In 2010 is de dijk grenzend aan het Nollebos-Westduinpark verzaamd om aan de veiligheidsnorm te voldoen. De dijk is vervolgens afgewerkt met zand zodat een natuurlijk duinmilieu kon



het Westduinpark tijdens aanleg

ontstaan. De dijk kent echter een beperkte relatie met het Nollebos-Westduinpark, waardoor de overgang van duin- naar park/boskarakter alsnog vrij hard is.

Met de dijkversterking is ook de kans gemist om een duidelijke link te leggen tussen het Nollebos – Westduinpark en de stad, paden lopen er voornamelijk omheen. Door de uitbreiding van de parkeerplaats onderaan de dijk, is een barrière gecreëerd tussen stad en park. De stad keert zich hierdoor af van haar meest waardevolle groengebied en verliest hiermee steeds meer haar functie als stedelijk uitloopgebied.



waarderingskaart: toegankelijkheid



waarderingskaart: gebruik en programma



waarderingskaart: cultuurhistorie

3.2 ANALYSE KANSSEN EN KNELPUNTEN

Het Nollebos-Westduinpark kent vele fraaie delen, maar kent ook onderdelen die beter kunnen. Hieronder volgt een overzicht met de belangrijkste kansen en knelpunten weergegeven per thema.

1. Toegankelijkheid

Knelpunten:

- de padenstructuur kent een hoge dichtheid zonder logica en heldere routing en doorsnijdt vele bosvakken waardoor (ecologische) verstoring optreedt;
- de tankval vormt een fysieke barrière;
- ook de inundatiekreek vormt een fysieke barrière;
- de huidige entrees liggen verborgen en zijn weinig uitnodigend;
- verschillende delen zijn nog niet toegankelijk voor alle doelgroepen.

Kansen:

- betere verbinding tussen Nollebos-Westduinpark en de boulevard;
- betere hiërarchie in de padenstructuur.

2. Gebruik en programma

Knelpunten:

- gemis van een aantrekkelijke route die de verschillende delen op doorgaande wijze met elkaar verbindt;
- conflictsituaties in huidig routenetwerk;
- vrij monotoon programma, weinig beleving.

Kansen:

- waardevol stedelijk uitloopgebied;
- veel mogelijkheden voor ongeorganiseerde sporten;
- aanwezigheid van gewaardeerde kunst;
- fraaie verbinding met de kust.

3. Cultuurhistorie

Knelpunten:

- zichtbaarheid cultuurhistorie neemt sterk af, nauwelijks leesbaar.

Kansen:

- restanten bunkers, schuttersput en tankval nog te redden;
- restanten van buitenplaats Swanenburgh herkenbaar maken;
- Fort de Nolle nog herkenbaar door vormgeving Nollehoofd;
- doorbraakkreek vertelt historie inundatie Walcheren.



waarderingskaart: waterhuishouding

4. Waterhuishouding

Knelpunten:

- complex systeem van zoet- en zoutwater;
- klimatologische ontwikkelingen (o.a. perioden van langdurige droogte, extreme neerslag);
- achterstallig onderhoud oevers, beschoeiingen zijn grotendeels weggerot waardoor golfslag vrij spel heeft;
- stankoverlast van het water op verschillende plekken.

Kansen:

- water is een structuurdrager van het gebied en draagt bij aan de rijke natuurbeleving;
- eventueel verbinden van watersystemen;
- verbeteren van de toegankelijkheid van het water op bepaalde plekken;
- rijke variatie in zoete/zoute watermilieus.



waarderingskaart: landschap en natuurwaarde

5. Landschap & natuurwaarde

Knelpunten:

- beplantingen vormen een barrière richting de boulevard, richting dijkdoorbraak en stad;
- doelstelling beheer onduidelijk;
- ruimtelijke scheiding tussen parkdelen.

Kansen:

- aanwezigheid van stinzenbeplanting op een groot aantal plekken;
- betere ruimtelijke aansluiting op de stad;
- betere ruimtelijke aansluiting op de duinen;
- vergroten aanwezige biodiversiteit;
- hoge zilte natuurwaarden in het gebied;
- rijkere natuurbeleving.



waarderingskaart: bebouwing

6. Bebouwing

Knelpunten:

- aanwezige functies zijn naar binnen gericht;
- de bebouwing kent een sleetse indruk en vormt daarmee weinig toegevoegde waarde;
- de bebouwing van de kanovijver belemmert de zichtas tussen de dijk en de stad.

Kansen:

- huidige sauna ligt fraai ingebed in het groen;
- gebouwen met een uitnodigende architectuur kunnen een meerwaarde zijn voor het gebied;
- functies voor de recreant zoals toilet, douche en wasgelegenheid voor fietsen e.d. gekoppeld aan de gebouwen.



An aerial photograph showing a landscape with green fields, a residential area with houses and trees, and a road. The text "4. Schetsmodellen" is overlaid in white on the image.

4. Schetsmodellen



schets van de bestaande situatie

4. Schetsmodellen

4.1 ONTWERPEND ONDERZOEK

Om de aanwezige waarden en verborgen kansen meer tot uitdrukking te laten komen en inzichtelijk te maken hoe knelpunten kunnen worden opgelost, is ontwerpend onderzoek verricht voor het Nollebos-Westduingebied. Door verschillende mogelijke ontwikkelrichtingen te schetsen ontstaan ruimtelijke scenario's.

Zo zijn er een drietal modellen uitgewerkt die ieder op eigen wijze de potentie van het gebied laten zien. Door deze drie modellen te delen met de stakeholders is een beter beeld ontstaan wat er wel en niet gewenst is voor de toekomst van het Nollebos-Westduingebied. Ze hebben eveneens als doel verdere onderzoeksvragen te formuleren zoals bijvoorbeeld waterkwaliteit, natuurbeheer, etc.

De modellen vormen uitdrukkelijk nog geen ontwerpen! Er is dan ook niet gevraagd te "kiezen" tussen

de modellen. Ze laten zien hoe ze op onderdelen van elkaar kunnen verschillen.

Constate onderdelen

Een aantal onderdelen van de modellen zijn in alle drie de modellen gelijk gebleven. Dit zijn potenties die hoe dan ook aangepakt dienen te worden en waar ook weinig tot geen discussie over bestaat. Deze constante onderdelen van het ontwerp omvatten:

- versterken groene kernkwaliteit en de bestaande sfeer van het gebied;
- aanbrenge zoning in gebruik (meer recreatief bij de stad naar meer natuurlijk richting Westduin);
- de beleving van de zoute wereld;
- het vergroenen van parkeerplaatsen;
- de entreerimte bij de boulevard (als plek);
- het zichtbaar maken van cultuurhistorie.

Variabele onderdelen

Op andere onderdelen zijn juist verschillende oplossingsrichtingen denkbaar die grotere consequenties kunnen hebben voor het gebied. Deze dienen goed afgewogen te kunnen worden en daarom zijn deze op verschillende manieren uitgewerkt in de drie modellen. Deze variabele onderdelen van het ontwerp omvatten:

- de waterstructuur van het gebied;
- de grootte van het gebied voor zilte natuur;
- de locatie van de bebouwing;
- de entreerimte bij de boulevard (de nadere uitwerking ervan);
- de wijze waarop de cultuurhistorie zichtbaar wordt gemaakt.

Op de volgende pagina's zijn de modellen, aan de hand van de verschillende ingrepen, beknopt beschreven.



4.2 MODEL 1: "BASIS"

Beschrijving:

De waterstructuur is in grote lijnen nog zoals deze er nu ook uitziet.

Het gebied voor zilte natuur is beperkt uitgebreid richting het noorden. Deze is toegankelijk gemaakt door een belevingsvlonder.

De sauna is in dit model verplaatst naar de locatie van de tennisvereniging, gezien deze in de toekomst mogelijk verdwijnt. Een sauna direct onder de duinen wordt als grote kans gezien en een passende oplossing als alternatief voor het huidige zoekgebied voor de sauna.

De cultuurhistorie van buitenplaats Swanenburgh is zichtbaar gemaakt door het water van de 'slot-gracht' te herstellen. Vlonders en banken maken deze structuur een herkenbaar onderdeel van het park.

De kanovijver bevindt zich nog op zijn huidige locatie maar met terras aan het water en een groene parkeerplaats.

De verbinding met de boulevard wordt gemaakt middels een soort 'wokkel': een trapverbinding

die ook even de hoogte ingaat om als aantrekkelijk uitzichtpunt te dienen. De trapverbinding wordt zo een attractie op zichzelf.



4.3 MODEL 2: “PLUS”

Beschrijving:

De waterstructuur komt in grote lijnen overeen met die in de huidige situatie.

Het gebied voor zilte natuur is flink uitgebreid richting het noorden én zuiden. Deze is toegankelijk gemaakt door een netwerk van belevingsvlonders.

De nieuwbouw van de sauna vindt op de huidige locatie van de sauna plaats en wordt fraai ingepast in de parkstructuur. Een terras met baden ligt gekoppeld aan de bestaande vijver.

De cultuurhistorie van buitenplaats Swanenburgh is zichtbaar gemaakt door het water van de ‘slot-gracht’ te herstellen. Een vlonderpartij rondom de buitenplaats maakt de historie herkenbaar en vertelt de geschiedenis van deze plek.

De kanovijver is verplaatst naar de open parkruimte in het verlengde van de boulevard. Hier ligt een grote kans om deze ruimte echt belevingswaarde te geven direct aansluitend aan de boulevard. Deze parkruimte grenzend aan de nieuwe speeltuin van de kanovijver kan ingezet worden voor kleinscha-

lige evenementen. De parkeerfunctie die hierdoor op deze plek verdwijnt, wordt verplaatst naar de huidige plek van de kanovijver waar het samen met een parksfeer zorgt voor een aantrekkelijke entree naar het gebied.

De verbinding met de boulevard is door het verplaatsen van de kanovijver al duidelijk gemaakt. Een meer toegankelijke route met lagere duinvegetatie zorgt ervoor dat ook deze toegang uitnodigend wordt.



4.4 MODEL 3: “DROMEN”

Beschrijving:

De waterstructuur is tot één samenhangend systeem gebracht.

Het gebied voor zilte natuur is beperkt uitgebreid en is toegankelijk gemaakt door een belevingsvlonder.

De sauna is in dit model vergroot binnen het huidige zoekgebied. Het behoudt een terras aan de vijver. Daarnaast kent het een glooiend dak richting de Burgemeester Van Woelderenlaan,

waardoor een groen beeld gegarandeerd wordt. De ontsluiting vindt plaats middels een directe aansluiting op de rotonde in het verlengde van de Sloeweg. Parkeren gebeurt onder het gebouw, uit het zicht.

De cultuurhistorie van buitenplaats Swanenburgh is zichtbaar gemaakt door het water van de ‘slotgracht’ te herstellen. Subtiële vlonders en banken maken het een herkenbaar onderdeel van het park.

De kanovijver bevindt zich op zijn huidige locatie maar is op grotere afstand van de doorbraakkreek gelegd. Hierdoor is er nog ruimte om een openbare entree tussen de kreek en het gebouw te maken waardoor een fraaie parkentree ontstaat met een groen, publiek karakter. Parkeren gebeurt onder het gebouw, geheel uit het zicht.

De verbinding met de boulevard wordt gemaakt middels een trap-/tribuneverbinding die een echte verblijfsplek maakt van deze ruimte.

4.5 CONCLUSIE MODELLENSTUDIE:

Door het tekenen en schetsmatig verbeelden gaan de voorstellen leven. De commentaren en suggesties op de modellen vanuit de verschillende werksessies hebben handvatten geboden voor de verdere uitwerking van het integraal streefbeeld en de bijhorende spelregels. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies opgesomd:

- waardeer de aanwezige natuurwaarden in het Nollebos- Westduinpark;
- er is een gebrek aan duidelijke wandelroutes;
- waardeer de huidige sferen van gesloten bossen en open delen;
- versterk de ruimtelijke relatie tussen de duinen en de stad (dit speelt met name ter hoogte van de doorbraakkreek);
- zorg voor (deel)gebieden die niet verstoord worden;
- er is waardering voor de toegang vanaf de boulevard, zowel voor de “loop” als de theatertrap;
- de verplaatsing van de kanovijver biedt veel kansen;
- er zijn veel struinpaden door waardevolle rust-/natuurgebieden;
- behoud de sauna op huidige locatie;
- het ‘Vliedbergenconcept’ voor de sauna spreekt erg aan, waaruit blijkt dat een introverte architectuur gewaardeerd wordt, een punt wat ook terugkomt in de Kustvisie: gebouw laten opgaan in het landschap;
- het zichtbaar en beleefbaar maken van de cultuurhistorische waarden is wenselijk, zonder dit op grootschalige wijze te doen;
- de relatie tussen de stad en het park moet beter, met name de entrees zijn slecht herkenbaar;
- het grootschalig verbinden van waterpartijen is niet gewenst aangezien dit tot een verstoring van de zoet-zout systeem kan leiden;
- verbeteren van de toegankelijkheid voor alle doelgroepen;
- het vele kruisen van verschillende gebruikers leidt te vaak tot conflictsituaties.



Het Nollebos een aantal jaar na aanplant



overzicht historische beelden Nollebos-Westduinpark



An aerial photograph showing a landscape with green fields, trees, and a residential area. The text '5. Integraal streefbeeld' is overlaid in white. The image shows a mix of natural and built environments, including a large green field in the foreground, a residential area with houses and trees in the middle ground, and a distant horizon with more fields and buildings under a blue sky.

5. Integraal streefbeeld

5. Integraal streefbeeld

5.1 EEN INTEGRALE BENADERING VOOR HET GEHEEL

Er liggen verschillende opgaven voor de toekomst van het gebied Nollebos-Westduingebied en deze betreffen vele thema's. Zo is er naast een bouwkundige opgave ook behoefte aan een meer kosteneffectief en natuurvriendelijk beheer van het gebied gericht op de verhoging van de aanwezige natuurwaarde, een verbetering van de gebruikswaarde, etc. Deze aspecten zijn sterk met elkaar verwant en daarom niet afzonderlijk van elkaar te beantwoorden. Daarom is een integrale benadering op het gebied noodzakelijk om tot een goed afgewogen toekomstbeeld voor het Nollebos-Westduinpark te komen. Dit noemen we het integrale streefbeeld. Dit streefbeeld geldt voor het gehele gebied en haar positie ten opzichte van de stad, het strand en de duinen. Het schetst de toekomst voor het geheel en doet onder andere uitspraken over zonering van functies, sfeer & karakter van de verschillende delen waar belangrijke entrees zijn en hoe deze beter kunnen functioneren. De verschillende onderdelen komen samen in dit integrale plan en passen binnen de Zeeuwse Kustvisie.

Dit integrale streefbeeld is nog geen uitgewerkt ontwerp voor het gehele gebied, maar geeft een gewenste denkrichting weer. Elk onderdeel kan binnen de kaders van deze visie verder worden uitgewerkt. Dit streefbeeld vormt daarom slechts een visie, geen uitgewerkt plan. Het draagt er aan bij dat betrokken partijen hetzelfde doel nastreven.





LEGENDA | Integraal Streefbeeld

	hoofdroute		ligweide
	secundaire route		speelplek
	fietspad		kleinschalige evenementen
	ontsluiting auto		parkbank
	mountainbikeroute		natuurlijk bos
	informatiepaneel		zilde natuur
	auto-ontsluiting: A. op rotonde (voorkeur) B. bestaand		kruidrijk grasland
	Fort de Nolle		visvijver
	tankval		zoekgebied bebouwing
	bunkerdorp		
	Slot Swanenburgh		

0 10 20 30 40 50 100m

noord

5.2 INTEGRAAL STREEFBEELD

Op de pagina hiernaast is het integrale streefbeeld voor het Nollebos-Westduinpark weergegeven, zoals vastgesteld door de gemeenteraad. Het integraal streefbeeld bouwt voort op de aanwezige kwaliteiten en potenties van het gebied. Het streeft ernaar dat het Nollebos - Westduinpark weer een rol gaat vervullen voor de hele stad zoals voorheen. Evenzeer dienen de ecologische kwaliteiten beschermd te worden en potenties verder ontwikkeld.

Om dit te bereiken is geen volledige reset nodig, in tegendeel. Door de aanwezige cultuurhistorische elementen uit de verschillende tijdslagen beter te belichten, ze als het ware op te blinken, worden een aantal ankerpunten in het park gecreëerd. Door deze punten met elkaar te verbinden en aan te sluiten op het stedelijk netwerk van langzaam verkeerroutes krijgt het park zijn rol terug als

overgang tussen stad en landschap. Nagenoeg alle paden hiervoor zijn reeds bestaand.

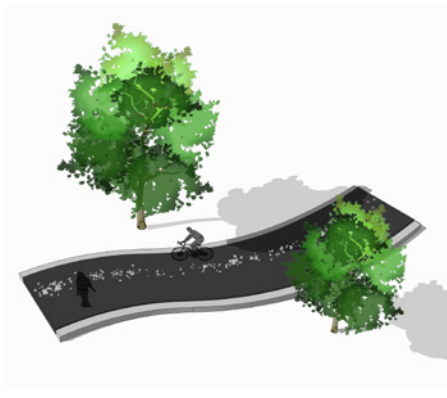
Belangrijk is ook de positionering en rol van de zittende ondernemers in het park. Beiden hebben eigen grond in het gebied.

Het is van essentieel belang de barrière tussen boulevard en park – natuurgebied op te heffen. Om de binding met de stad en de boulevard te herstellen heeft het de sterke voorkeur om de kanovijver te verplaatsen naar de parkeerplaats onderaan de dijk. De parkeerplaatsen die komen te vervallen kunnen dan landschappelijk worden ingebed op de locatie van de huidige kanovijver. De nieuwe ‘uitspanning’ met ruime speeltuin en een uitnodigende architectuur geeft je zin om een wandeling door het park aan te vangen.

Voor de sauna-wellness wordt ingezet op een sobere aan het landschap dienende architectuur en maximaal ondergronds parkeren. Tijdens de werksessies zijn er vanuit de zaal goede ideeën hiervoor aangedragen.

Voor wat betreft de tennis is besloten dat indien deze verdwijnt uit het gebied er op deze locatie een groene invulling zal worden voorzien. Het park blijft ruimte bieden aan (individuele) sporters door middel van routes en voorzieningen.

Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de belangrijkste onderdelen. De onderdelen waterhuishoudig en bebouwing worden uitgewerkt als spelregelset in het volgende hoofdstuk.



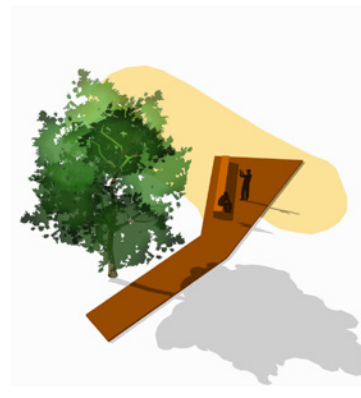
*hoofdroute
(voor voetganger én fietser)*



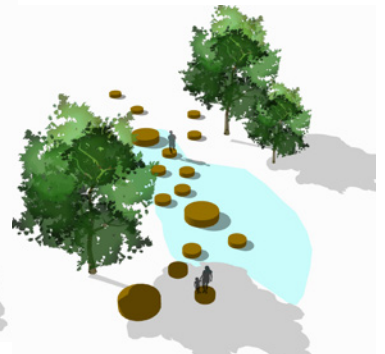
secundaire route



mountainbikeroute



belevingsvlonder



speelaanleidingen

Routing & toegankelijkheid

Het Nollebos-Westduinpark krijgt een hoofdroute die de verschillende onderdelen van het gebied beter met elkaar zal verbinden. De route heeft een duidelijke lusstructuur, zodat een rondje langs de mooiste plekken van het Nollebos-Westduinpark mogelijk wordt. Daarnaast waarborgt deze route de toegankelijkheid voor mindervaliden. Deze hoofdroute is zowel geschikt voor fietsers als wandelaars en deze functieindeling wordt duidelijk gemarkeerd. Daarnaast is deze hoofdroute geschikt voor ongeorganiseerde sporten zoals skeeleren en hardlopen. Fiets- en wandelroutes uit de omgeving sluiten aan op deze hoofdroute. Een deel van de hoofdroute is toegankelijk voor auto's ten behoeve van de bereikbaarheid van de tennisvereniging. In de toekomst kan dit veranderen afhankelijk van de ontwikkeling van deze voorziening. Vervolgens kent het park een netwerk van secundaire wandelroutes die uitgevoerd worden als halfverharding. Naast dit wandelroutenetwerk blijft de mountainbikeroute in tact en is herken-

baar als aparte route. Belevingsvlanders maken de zilte natuur beleefbaar en daarnaast kent het park verschillende speelaanleidingen door het toevoegen van stapstenen e.d. Een betere verbinding tussen het natuurcompensatiegebied Westduin en het Westduinpark is gewenst.

Parkentrees

De hoofdroutes starten vanuit een aantal belangrijke entrees. Deze sluiten op logische wijze aan op de primaire wandelverbindingen uit de omgeving en noemen we de parkentrees. Daarnaast worden ook de parkeerplaatsen aangesloten op de hoofdroute en voorzien van een fietsenstalling. Alle entrees worden voorzien van een informatiepaneel.

Programma

Het exacte programma voor het park is nog niet bepaald. Wel zijn er zones geduïd waarin bepaalde activiteiten of speelvoorzieningen het beste een plek kunnen vinden. Daarnaast zijn de geschikte

plekken aangewezen voor het plaatsen van (picknick)bankjes.

Cultuurhistorisch waardevolle plekken

De cultuurhistorisch waardevolle plekken geven aanleiding hier iets extra's te doen en hier verblijfskwaliteiten aan toe te voegen. Ze worden uitgewerkt in de spelregelset.

Natuurvriendelijke inrichting

Een aangepast beheer en pleksgewijze ingrepen zorgen ervoor dat het gebied natuurvriendelijker wordt. Zo ontstaat kruidenrijke beplanting en meer gelaagdheid en diversiteit in de bossen.

Een integrale afweging

De hiervoor genoemde aspecten zijn integraal met elkaar afgewogen en vormen samen het integrale streefbeeld. In het volgende hoofdstuk worden deze verder verduidelijkt en voorzien van een spelregelset per ingrediënt.



klein parkconcert in het Nollebos, er was voorheen een duidelijke programmering voor het park

zonering voor activiteit/passief gebruik

Het Nollebos-Westduinpark krijgt een logische zonering die aansluit op zijn omgeving. Grenzend aan de boulevard is deze meer actief en wordt deze gekarakteriseerd door een meer intensief gebruik en benadert deze het karakter van een stadspark met landschappelijke uitstraling. Aansluitend op de Manteling past een meer extensief gebruik en het karakter van een natuurgebied bijvoorbeeld met begrazingsbeheer. De nadere invulling van het gebied volgt deze zonering.

Rekening houdend met deze zonering past een programma met een luw karakter het beste in het meest noordelijke deel van het park (aansluitend op de Manteling). Een programma met een wat intensiever gebruik is meer geschikt voor het zuidelijke deel van het park (aansluitend op de boulevard) en de zone langs de Burgemeester van Woelderelaan tussen Bachlaan en de Sloeweg. Kleinschalige evenementen vinden het beste plaats in het zuidelijke deel van het park nabij de boulevard.







6. Ingrediënten en spelregelset

6. Ingrediënten en spelregelset

6.1 INGREDIËNTEN

Een complexe opgave als deze vraagt om een heldere aanpak. Daarom verzamelen we alle kansen, knelpunten en ingrepen in een aantal rubrieken, die we de ingrediënten noemen. Dit zijn de onderdelen die een voorname rol spelen bij de toekomstige invulling van het Nollebos-Westduinpark:

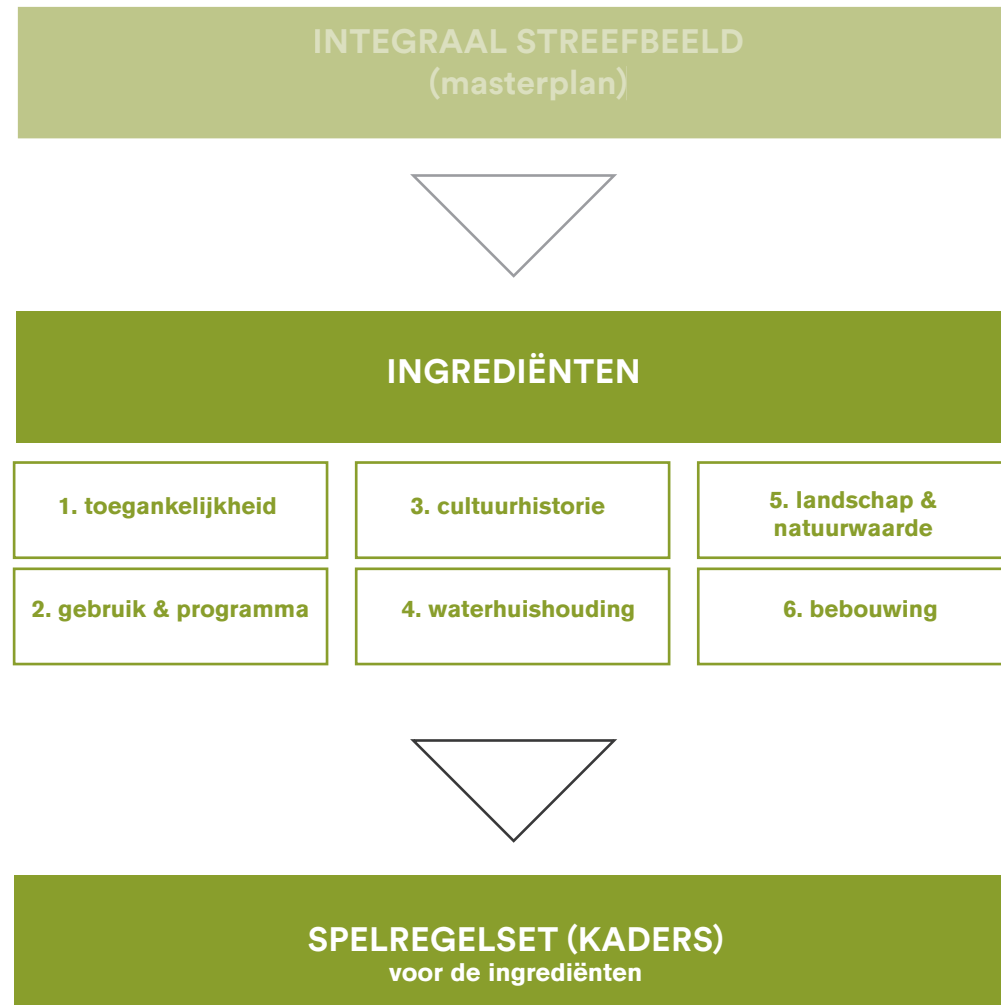
1. Toegankelijkheid
2. Gebruik & programma
3. Cultuurhistorie
4. Waterhuishouding
5. Landschap & natuurwaarde
6. Bebouwing

6.2 SPELREGELSET: DE KADERS

De ingrediënten zijn uitgewerkt in een reeks richtlijnen die we spelregels noemen.

Deze spelregelset stelt dus de kaders voor de toekomstige, stapsgewijze inrichting van het gebied.

De spelregels geven richting en laten tegelijkertijd voldoende ruimte voor een flexibele invulling van het toekomstige Nollebos-Westduinpark.



1. TOEGANKELIJKHEID

Het Nollebos-Westduinpark is er voor iedereen! Daarom moet het gebied voor tenminste een groot deel toegankelijk zijn voor verschillende doelgroepen. Denk daarbij aan wandelaars, hardlopers, mtb-ers, maar ook mindervaliden. Daarnaast dient een ieder zich er veilig en welkom te voelen. De volgende pagina's geven een indruk van wat ervoor nodig is dat te bereiken.



Heldere routing

Het uitgangspunt is dat de verschillende gebruikers van het Nollebos-Westduinpark naast en met elkaar van het gebied kunnen genieten. Een heldere routing met zo min mogelijk conflictsituaties vormt daarvoor het uitgangspunt.

Spelregels:

- *Ontwikkel één herkenbare hoofdroute langs de interessante plekken van het park/bos met een eenduidige materialisatie/detailering;*
- *De hoofdroute is geschikt voor fietsers en voetgangers, waarbij de functiescheiding wordt gemarkeerd op het asfalt;*
- *Indien het voor een veilig gecombineerd gebruik nodig is, kunnen er ook andere vormen van functiescheiding toegevoegd worden;*
- *De hoofdroute is tevens geschikt voor ongeorganiseerde sporten als skeeleren en hardlopen;*
- *De hoofdroute start op een aantal centrale toegangspunten: boulevard, t.h.v. Paauwenburgweg en Bachlaan. Hier worden panelen geplaatst met informatie over toegankelijkheid en do's en don'ts in het Nollebos-Westduinpark;*
- *De hoofdroute verbindt de verschillende delen van het bos/park;*
- *De hoofdroute is toegankelijk voor mindervaliden en heeft voldoende breedte zodat deze ook als ontsluiting voor onderhoudsvoertuigen kan dienen.*



Herkenbaar profiel

Het profiel van de hoofdroute zelf kent een eenduidige opbouw/detaillering en bindt de verschillende delen van het park met elkaar samen. Het profiel draagt bij aan het karakter/identiteit van het gebied.

Spelregels:

- *Het profiel kent een herkenbaar randdetail;*
- *De hoofdroute kent een slingerend profiel waardoor wisselende perspectieven op het park/bos en omgeving ontstaan;*
- *De hoofdroute gaat uit van bestaande verharding/paden in het gebied;*
- *Daarnaast kunnen plekken op kosteneffectieve wijze gemarkeerd worden door schilderingen/patronen op het asfalt.*

Secundaire routes

Naast de hoofdroute kent het integrale streefbeeld verschillende secundaire routes. Zo is er onder andere een mountainbikeroute. Daarnaast is het mogelijk thematische routes te ontwikkelen, zoals een kunstroute, natuurroute, hardlooperoute of cultuurhistorische route.

Spelregels:

- *Secundaire routes zijn subtiel aangeduid middels paaltjes/markeringen;*
- *Secundaire routes uitgevoerd in schelpverharding zijn geschikt voor hardlopers;*
- *Wildgroei aan informatiepanelen dient te worden tegengegaan. Enkel bij zeer bijzondere plekken kan informatie geplaatst worden, altijd geïntegreerd in een object (bijvoorbeeld op een bankje, bunker of ander element).*

Materialisatie

Een eenduidige materialisatie draagt bij aan eenheid en rust in het gebied. Dit helpt daarnaast in het duiden van de functie van de verschillende routes.

Spelregels:

- *De hoofdroute bestaat uit breed asfalt met schilderingen/patronen die plekken markeren en waarborgt de toegankelijkheid van het grootste deel van het park/bos voor mindervaliden;*
- *De secundaire wandelroutes zijn uitgevoerd in schelpverharding;*
- *De mountainbikeroutes zijn onverhard en met bordjes gemarkeerd. Dit organiseert de mtb-vereniging zelf.*



Verbinding met de boulevard

Een trap-/tribuneverbinding tussen de boulevard en het Nollebos-Westduinpark verbetert de toegankelijkheid van het gebied. Het zorgt daarnaast voor een betere aansluiting op de Vlissingse boulevard.

Spelregels:

- Een fraai vormgegeven trap/tribune markeert de entree vanuit de boulevard naar het Nollebos-Westduinpark en vormt een verrijking voor de plek;
- De trapverbinding is tegelijkertijd een verblijfsplek, bijvoorbeeld in de vorm van een amfitheater waar kleinschalige evenementen een plek kunnen krijgen;
- De trapverbinding zoekt aansluiting op het duinkarakter met een beplanting die daar passend is;
- Uitgangspunt is een inclusief ontwerp en dient daarom ook toegankelijk te zijn voor mindervaliden. Dit kan bijvoorbeeld opgelost worden door een hellingbaan te integreren in de trapverbinding.



Belevingsvlonder zilte natuur

Het Westduinpark kent een gebied waar een specifieke vegetatie is ontwikkeld die past bij de zoute condities ter plekke. Een vlonder maakt de aanwezige zilte natuur in het Westduinpark beleefbaar.

Spelregels:

- Een belevingsvlonder sluit aan op de hoofdroute van het park zodat de toegankelijkheid is gewaarborgd;
- De vlonder is licht opgetild boven het maaiveld om de kwetsbare vegetatie te ontzien en het risico op betreding ervan te minimaliseren;
- De belevingsvlonder heeft geen doorgaan-functie als onderdeel van de looprouten.

Parkeervoorzieningen

De toegankelijkheid van het gebied wordt mede bepaald door het parkeren. De aanwezige parkeerterreinen blijven grotendeels gehandhaafd en worden vergroend en daarmee gaan ze onderdeel uitmaken van de groene parkbeleving.

Spelregels:

- Parkeerplaatsen binnen het park- en bosgebied dienen verder vergroend te worden door het aandeel verhardingen te minimaliseren (grasdoorgroeistenen);
- Ieder parkeerterrein dient tenminste 2% invalideparkeerplaatsen te bevatten;

- Elk parkeerterrein wordt voorzien van een informatiepaneel (geïntegreerd in een bank, of ander object). Naast informatie over toegankelijkheid is hier te lezen over de historie en natuurwaarden van het gebied. De parkeerterreinen sluiten aan op de hoofdroute door het bos/parkgebied;
- De parkeerterreinen zijn voorzien van verlichting ten behoeve van de sociale veiligheid. Dit zijn overigens de enige plekken in het Nollebos waar verlichting wordt geplaatst;
- (bak)fietsparkeervoorzieningen krijgen een plek op strategische locaties nabij de strandovergangen.

2. GEBRUIK & PROGRAMMA

Het Nollebos-Westduinpark vormt de overgang van stad naar natuurgebied Westduin, van cultuur naar natuur. De zonering van het park-/bosgebied sluit daarbij aan. De programmatische invulling van het park/bos zal deze zonering verder versterken.

Het programma sluit daarnaast aan op de aanwezige kwaliteit van de plek:

- bosrijke gebieden (bijvoorbeeld avonturenbos)
- waterrijke gebieden (bijvoorbeeld kanoën, vissen, waterspelen)
- open grasgebieden (bijvoorbeeld ruimte voor kleinschalige evenementen, tijdelijk gebruik, picknick, skate, trapveldje, sportapparaten)
- zilte natuur (bijvoorbeeld belevingspad)





Vissteigers

De visvereniging maakt dankbaar gebruik van de wateren in het Nollebos-Westduinpark. De voorzieningen zijn toe aan een upgrade om ze naast functioneel en veilig ook aantrekkelijk te maken.

Spelregels:

- *Er dient te worden voorzien in een reeks steigers voor vissers. Deze worden geconcentreerd langs de vijver grenzend aan de sauna en de eendenvijver;*
- *Daarnaast dient er minimaal één visvlonder toegankelijk te zijn voor kinderen en minder validen. Echter dient deze bij voorkeur in vormgeving niet of nauwelijks af te wijken van overige vissteigers;*
- *Vormgeving en materialisatie is familie van het overige parkmeubilair.*

Openluchttheater

Het openluchttheater is onderdeel van het oorspronkelijke ontwerp van het Nollebos. Het is momenteel een plek die door weinigen gevonden en gebruikt wordt. Tevens schuilt daarin zijn kwaliteit. Dit is een plek voor rust en bezinning, om je even terug te trekken van de hectiek van alledag.

Spelregels:

- *Er dient te worden gezocht naar een passende (architectonische) bank of zitelement die de getrapte opbouw van dit voormalige openluchttheater weer herkenbaar maakt. Een knipoog naar de voormalige functie;*
- *Vormgeving en materialisatie is familie van het overige parkmeubilair.*

Honden

Honden blijven welkom in het Nollebos-Westduingebied, maar dienen aangeliind te zijn vanwege de ecologische kwaliteiten die verder ontwikkeld kunnen worden. In de huidige situatie is een deel van het park aangeduid als 'hondenrenveld'. Hier mogen honden loslopen. Vanwege de ecologische kwaliteiten van de huidige locatie van het hondenrenveld wordt bij de beleidsevaluatie hondenrenvelden (oplevering 2021) een alternatieve locatie in het Nollebos-Westduinpark gezocht. Een locatie in het Westduinpark ligt voor de hand. Tot die tijd blijft het bestaande hondenrenveld in stand.

Spelregels:

- *Honden zijn welkom in het Nollebos-Westduinpark, indien aangeliind.*
- *In het kader van de beleidsevaluatie hondenrenvelden wordt een nieuwe locatie voor het hondenrenveld gezocht.*

3. CULTUURHISTORIE

Het Nollebos-Westduinpark kent een rijke historie. Er liggen kansen om deze meer beleefbaar te maken en in te zetten als meerwaarde voor het gebied. Een historische wandeling door het gebied zou een bijdrage kunnen leveren aan een stukje cultuureducatie. De cultuurhistorie kan worden ingezet om de waardering van het hele gebied kracht bij te zetten. Door pleksgewijze ingrepen kan een kwaliteitsimpuls worden gegeven en komt het Nollebos opnieuw positief op het netvlies. Hier ligt ook een mooie kans om dit te combineren met het toevoegen van verblijfskwaliteiten. Een woud aan informatiepanelen dient daarbij te worden voorkomen, een eigen 'huisstijl' voor het Nollebos biedt hiervoor een oplossing.





Verhaal van de plek: Inundatie Walcheren

Vanuit cultuurhistorie is er een kans om het gebied te koppelen aan een groter verhaal: de inundatie van Walcheren. In het Nollebos-Westduinpark kan dit verhaal beter verteld worden door een zichtrelatie te ontwikkelen tussen het doorbraakpunt en de inundatiekreek richting de stad. De plek zal daardoor meer betekenis krijgen.

Spelregels:

- Koppeling tussen de dijk en de doorbraakkreek versterken door beplanting weg te nemen;
- Versterken van de relatie tussen de doorbraakkreek en de stad door het wegnemen van bebouwing op/aan de kreek.

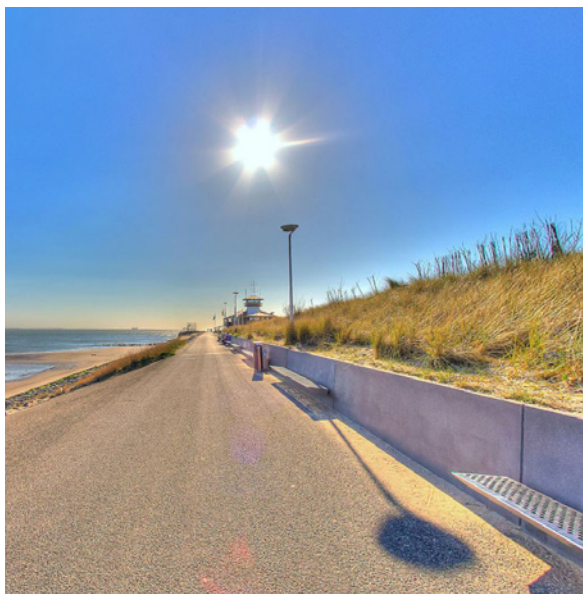
Atlantik Wall

Een groot deel van het Nollebos-Westduinpark is onderdeel geweest van de Atlantik Wall, de 5.000km lange verdedigingslinie van de Duitse bezetter. Restanten hiervan zijn nog altijd zichtbaar zoals enkele bunkers, mitrailleurnesten en een tankval. Ook hier ligt een kans om deze geschiedenis weer te kunnen beleven.

Spelregels:

- De overgebleven bunkers van het voormalige 'bunkerdorp' beter zichtbaar maken;
- Zorg dat een ecologische functie toegekend wordt aan de bunkers (zoals vleermuisverblijf) waarbij tevens het verhaal van de plek kan worden verteld;

- Door een afwijkend profiel aan de tankval toe te kennen door middel van steile groene oevers (zoals ook is gedaan bij project 'Landfront Vlissingen') wordt de historie van deze watergang weer herkenbaar gemaakt;
- Vormgeving en materialisatie is familie van het overige parkmeubilair.



Fort de Nolle

Op de zuidelijke rand van het Nollebos ter hoogte van de overgang naar het Nollestrand lag vroeger verdedigingswerk Fort de Nolle. Tijdens de bombardementen in 1944 ging deze grotendeels verloren.

Spelregels:

- De historie van Fort de Nolle komt terug in het rechtlijnige karakter van de vormgeving van het plein op de kop van de boulevard. Hier krijgt de boulevard een waardige afsluiting en wordt de entree naar het Nollebos-Westduinpark gemarkeerd;
- Vormgeving en materialisatie is familie van het overige parkmeubilair.

Buitenplaats Swanenburgh

Restanten van de waterstructuur van buitenplaats Swanenburgh zijn nog steeds herkenbaar. Herstel van de historische belijning geeft deze plek opnieuw betekenis (historische gelaagdheid park) en kan ingezet worden als rustpunt.

Spelregels:

- Historie buitenplaats Swanenburgh weer herkenbaar maken door strakkere beschoeiing en mogelijke toevoegingen van vlonders/banken;
- Vijver (historische waterpartij) nabij de tennis weer vrij in het zicht leggen en

koppeling met buitenplaats Swanenburgh maken;

- *Vormgeving en materialisatie is familie van het overige parkmeubilair.*

4. WATERHUISHOUDING

Het Nollebos-Westduinpark kent een bijzonder watersysteem dat bestaat uit verschillende eenheden. Elke eenheid kent een eigen zoet/zout-gehalte wat leidt tot verschillende water- en natuurkwaliteiten. In overleg met het waterschap zijn keuzes gemaakt over het gewenste ambitieniveau voor het toekomstige watersysteem.

Water vormt een belangrijke structuurdrager in het gebied en draagt in grote mate bij aan de parkbeleving van het Nollebos-Westduinpark. Het ontleent er deels zijn geschiedenis aan. Ook de ecologische waarde van het gebied wordt deels bepaald door de aanwezigheid van het water. Daarnaast wordt het water nu al volop gebruikt door de visvereniging H.V. Vlissingen, die een actieve rol speelt in monitoring en beheer van de huidige waterpartijen.

Al deze aspecten worden meegenomen in de spelregels voor de waterhuishouding van het Nollebos-Westduingebied.





Verschillende systemen

Het watersysteem in het Nollebos-Westduingebied bestaat uit een aantal verschillende eenheden. Er zit een substantieel verschil in zoet-zoutgehalte en diepte van de verschillende eenheden. Dit is ook ter plekke duidelijk te herkennen aan de toestand van het water en ontwikkeling van oeverbeplanting. Uitgangspunt is om bestaande waterverbindingen in tact te laten en overlast door stank/vissterfte zoveel mogelijk te voorkomen. Hiervoor dient een totaalplan voor het waterbeheer opgesteld te worden met daaraan gekoppeld een uitvoeringsagenda. Specifiek dient onderzocht te worden hoe

de waterpartijen ingezet kunnen worden als klimaatadaptatiemiddel om overlast in de stad te voorkomen.

Spelregels:

- *Specifieke oeverprofielen zijn noodzakelijk (zie uitwerking volgende pagina's);*
- *De waterplas ter hoogte van de sauna en de eendenvijver lenen zich goed voor het vissen. Deze plekken worden daarom aangeduid als vislocatie, waardoor overige wateren worden ontzien;*
- *Overige waterpartijen zijn primair voor de waterbeleving van de recreant.*



Verbeterde waterkwaliteit

Er is sprake van vissterfte en stankoverlast van water in het Nollebos-Westduinpark, met name bij de doodlopende delen van de waterpartijen. In overleg met het waterschap is bekeken hoe dit probleem aan te pakken.

Spelregels korte termijn:

- *Waar mogelijk dienen doodlopende watergangen (bijvoorbeeld t.h.v. het voormalige slot) verbonden en uitgebaggerd te worden voor een betere doorstroming;*
- *Daarnaast worden waar nodig oeverbeplantingen en aangrenzende beplantingen gesnoeid ten behoeve van de waterkwaliteit;*

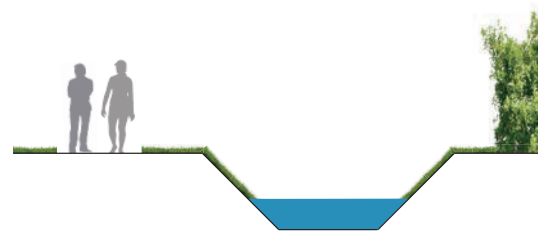
- *Er wordt onderzoek gedaan naar de huidige staat van duikers en oevers zodat duidelijk wordt welke herstelmaatregelen aan oevers/duikers nodig zijn;*
- *Er worden afspraken gemaakt tussen de visvereniging en het waterschap over de uit te zetten vis. De hoeveelheid en aanwezige soort moet passend blijven binnen het watersysteem.*

Spelregels lange termijn:

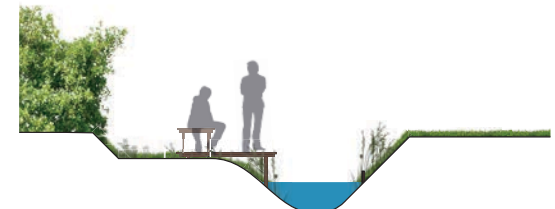
- *Grootschalige peilverhogingen en grootschalig baggeren zijn omwille van financiële haalbaarheid en verwachte negatieve invloeden van zoute kwel elders in het gebied ongewenst. Tevens wordt onderzocht of door het verleggen/aanpassen/vervangen van duikers de zoute kwel afgevoerd kan worden en er betere ontsnapingsmogelijkheden voor vissen kunnen ontstaan;*
- *Nieuwe afspraken met het waterschap en gemeente worden toegevoegd aan het onderhoudsplan.*



1. Ecologisch profiel



a. Tankval profiel



b. Profiel buitenplaats Swanenburgh

Principeprofielen oevers

Op verschillende locaties in het Nollebos-Westduingebied is er sprake van een slechte toestand van de oevers van de watergangen. Om dit stap voor stap aan te kunnen pakken is het nodig een visie te hebben op hoe deze oevers er in de toekomst uit komen te zien, waarbij ook het veiligheidsaspect aandacht behoeft.

1. Ecologisch profiel

Uitgangspunt voor alle watergangen in het gebied is dat ze worden omgevormd tot natuurlijke oevers. Daarbij wordt de beschoeiing verwijderd en zo nodig vervangen door natuurlijke verstevigingen zoals riet. Ze krijgen

daarmee een hogere ecologische waarde en worden bovendien gemakkelijker te beheren.

Als uitzondering op bovenstaand ecologisch profiel is er een tweetal situaties:

a. Tankval-profiel

De watergang die een restant vormt van de historische tankval krijgt een afwijkend profiel. Een steile, groene oever verwijst naar de historische functie van deze watergang.

b. Profiel Slot Swanenburgh

Ter hoogte van slot Swanenburgh krijgen de oevers ook een afwijkend profiel. Een be-

schoeiing in combinatie met vlanders zorgt voor een hardere begrenzing van de oevers. Op deze wijze wordt een link gelegd naar de bijzondere historie van deze plek.

5. LANDSCHAP EN NATUURWAARDE

Het Nollebos-Westduinpark kent met zijn directe ligging aan de monding van de Westerschelde deels zoute condities. De getijdewerking dringt door tot in het grondwater waardoor twee maal daags zout/brak grondwater zich vanuit de kust de ondergrond in drukt. Dit heeft een grote invloed op de aanwezige vegetatie en natuurwaarde. Met name het gebied onderaan de duinen staat onder invloed.

Het Nollebos-Westduinpark kent wat betreft landschap en natuurwaarde een aantal unieke kwaliteiten die gekoesterd dienen te worden. Voorbeelden hiervan zijn de eerder benoemde zoutminnende vegetatie en de rijke hoeveelheid stinzen (*van oorsprong een ingevoerde plant, maar later verwilderd en gewaardeerd*) en kruidenflora. Met relatief eenvoudige middelen kunnen ze zelfs de ruimte krijgen zich verder te ontwikkelen en het Nollebos-Westduinpark nog waardevoller te maken dan het al is.





Variatie in boskarakters

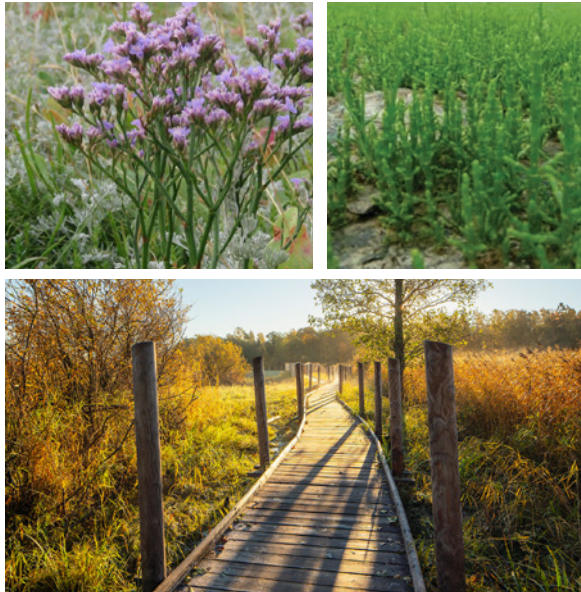
Vooral nabij de kust staat het bos onder invloed van de zoute omstandigheden en het tij. Twee maal daags perst het zoute water zich in de ondergrond. Dit heeft een grote invloed op de groeiomstandigheden aldaar. Meer richting de Van Woelderenaan hebben deze zoute omstandigheden minder invloed op de bosontwikkeling.

Spelregels:

- *Het Nollebos is ooit aangeplant als gemengd bos met tot op zekere hoogte meer zouttolerante bomen (spaanse aak, meidoorn, essen). Dit was een weloverwogen keuze en deze gedachtegang dient*

meegenomen te worden bij een eventuele omvorming van de bossen;

- *Op plekken waar dit ten goede komt van de gelaagdheid van het bos kan dunning/verjonging plaatsvinden;*
- *Variatie in verschillende boskarakters (bijv. nat-droog, open-besloten, onderbeplanting-stinzen) dient te worden nagestreefd. Dit zorgt tevens voor een hogere ecologische waarde;*
- *Veel vogels die in de Westerscheldedelta leven, komen zich tegoed doen aan de vele besachtigen/vruchtdragende vegetatie en insecten die voorkomen in het Nollebos, deze eigenschap dient te worden behouden.*



Behoud zilte natuur

Er zit een aantal veenlagen in de ondergrond waarin zout vastgelegd is. Echter, een aantal proefboringen toont aan dat de mogelijkheid van grootschalige uitbreiding van zilte natuur beperkt is. Daarom is het zaak de aanwezige zilte natuur te vrijwaren.

Spelregels:

- Samen met deskundigen dient een specifiek ontwikkel- en beheerplan opgesteld te worden voor de zilte natuur;
- Waar mogelijk het duinkarakter versterken, zodat het gevoel van nabij de kust zijn wordt versterkt. Vooral nabij de duinen, waar een specifieke vegetatie en fauna voorkomt.

Ontwikkel de biodiversiteit

De natuurwaarde van het Nollebos-Westduingebied is al op een goed niveau. Toch liggen er volop kansen deze nog verder te ontwikkelen (al dan niet in samenwerking met vrijwilligers).

Spelregels:

- Met name in het Westduinpak ligt een kans het gazon verder te ontwikkelen tot kruidenrijk grasland;
- Ook is het waardevol een verdere verschraving van de grasvelden door beweiding of maaien en afvoeren van het maaisel te bewerkstelligen;
- Op een aantal geschikte locaties kan een

- mantel-zoom begroeiing ontwikkeld worden;
- Laat oude bomen staan (ten behoeve van spechten en vleermuizen) wanneer deze geen gevaar vormen voor de veiligheid;
- Bomen die geveld moeten worden blijven achter in het bos ten behoeve van schimmels en insecten;
- Snoeihout niet afvoeren, maar verwerken in takkenrillen zodat goede schuilplaatsen ontstaan voor vogels en kleine zoogdieren (evt. in samenwerking met vrijwilligers);
- Aanbrengen van insectenhôtels, maar dan op de schaal van een park – gewoon in boomstronken of geïntegreerd in de nieuwe bebouwing.

6. BEBOUWING - SAUNA

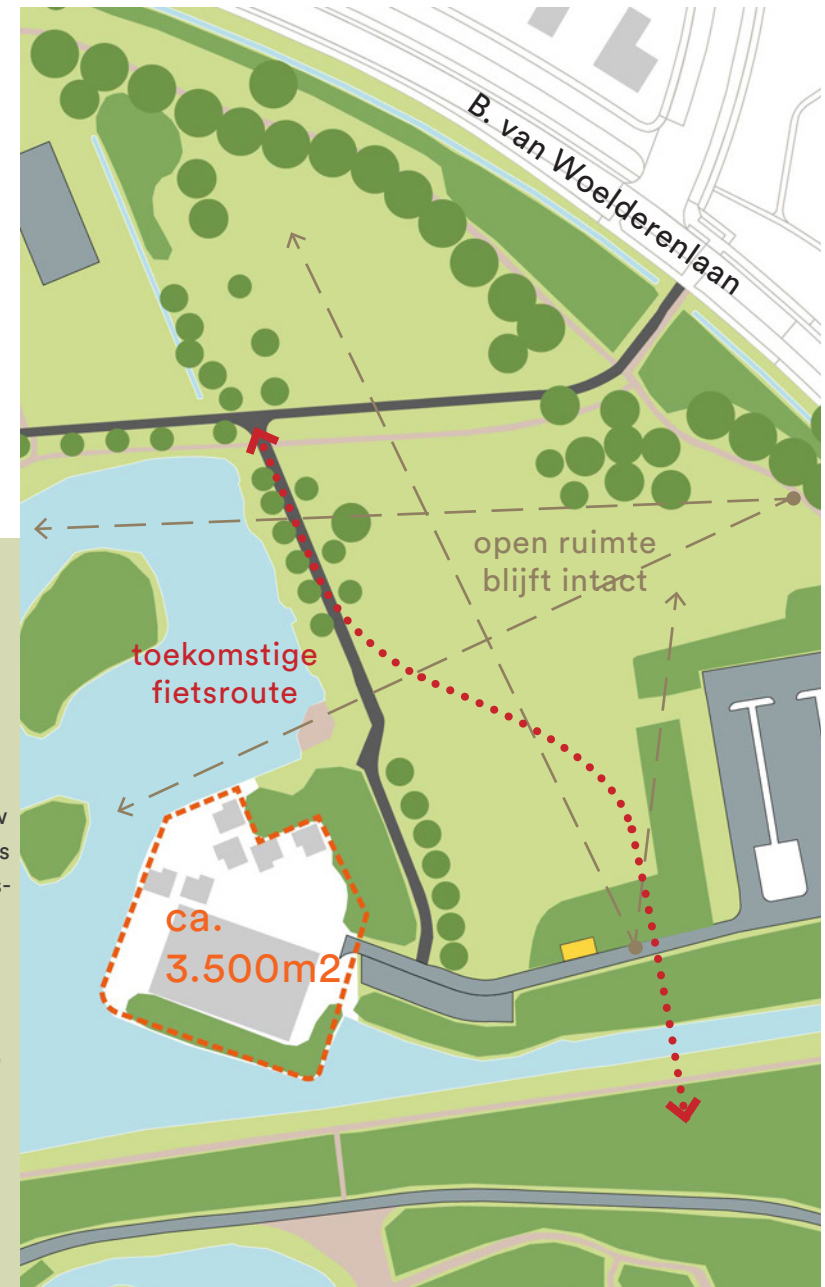
De bestaande sauna in het Westduinpark is voornemens te vernieuwen en deels uit te breiden. Een sauna- en/of beauty- en wellnesscentrum staat centraal waarbij verblijfsrecreatie een aanvulling vormt. Deze paragraaf geeft een overzicht van spelregels om de saunavoorziening inclusief verblijfsrecreatie op kwalitatieve wijze in te passen in het bos- en parkkarakter van het Westduinpark. Wanneer deze spelregels gehanteerd worden, zal worden voldaan aan een kwalitatieve landschappelijke inpassing.

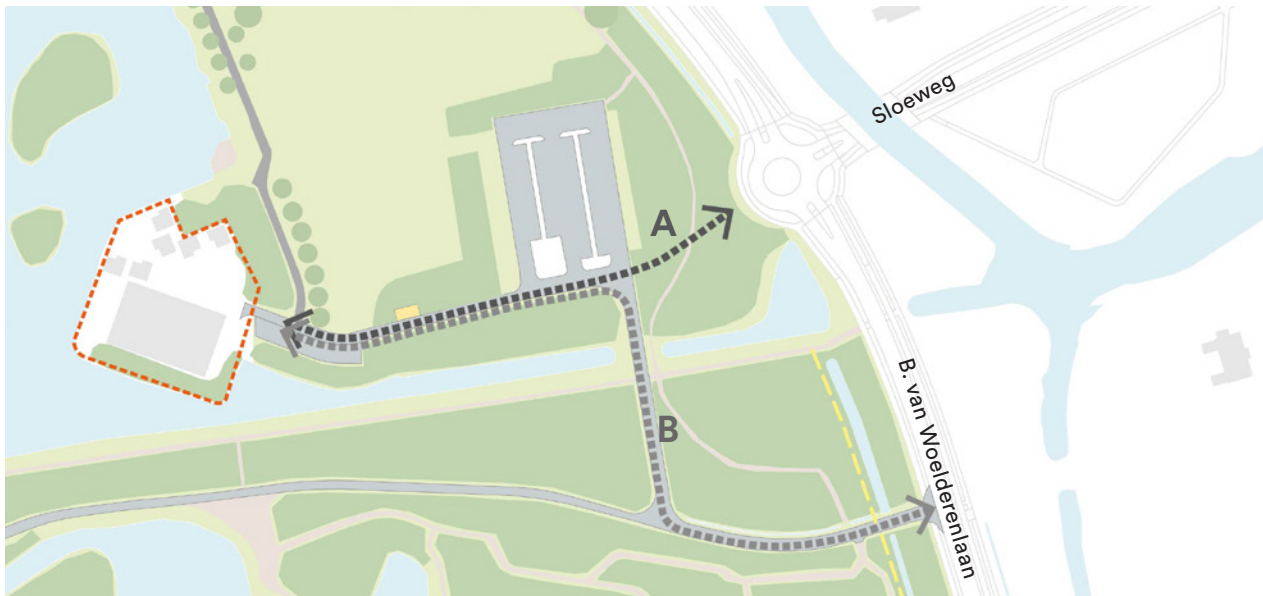
Bestemmingsplan Westduin 2011

Voor de bouw mogelijkheden van de sauna geldt het bestemmingsplan Westduin 2011. Dat betekent dat er niet buiten het bestaande bestemmingsplanvlak gebouwd mag worden. Dit bestemmingsplanvlak heeft een totaal oppervlakte van circa 3.500m². Volgens de in het bestemmingsplan weergegeven regels kan dan maximaal 40% van het vlak bebouwd worden, met een maximum van 3 bouwlagen. Daarnaast kent het bestemmingsplan enkele afwijkmogelijkheden. Volledige nieuwbouw en sloop van de bestaande gebouwen heeft de voorkeur. Nieuwe functies dienen in het streefbeeld te passen. Indien deze niet in het bestemmingsplan passen, is een planologische procedure noodzakelijk.

Hierdoor blijven de open delen met zichtlijnen en ruimtelijke beleving van het Nollebos-Westduinpark intact en behoudt de bebouwing zijn ligging als “eiland in het park”. In lijn met de Zeeuwse Kustvisie, dient de bebouwing op te gaan in het landschap. Hiervoor zijn op pagina 70 en 71 van het streefbeeld nadere spelregels opgenomen.

De ontwikkeling vormt op deze manier geen barrière in het park en zo kan de bestaande groenstructuur de ontwikkeling op kwalitatieve wijze inpassen. Daarnaast blijft voldoende ruimte gereserveerd voor een toekomstige wandel-/fietsroute door het park.





Ontsluiting en parkeren

Spelregels:

- De ontsluiting van de sauna en bijbehorende verblijfsrecreatie vindt bij voorkeur plaats in het verlengde van de Sloeweg, aansluitend op de bestaande rotonde aan de Burgemeester van Woelderelaan (zie A op plankaart). In de toekomst kan zo de bestaande ontsluiting omgelegd worden (in het geval van het uitplaatsen van de tennis, zodat deze ontsluiting overbodig wordt). Mocht dit niet haalbaar blijken, dan wordt de bestaande ontsluiting gebruikt (zie B op plankaart);
- Parkeren dient te voldoen aan de voor de gemeente geldende parkeernormen.
- Er is een onderzoeksverplichting om het parkeren te voorzien op een andere locatie (buiten het Nollebos-Westduinpark), en de verbinding tussen die locaties met alternatieve, milieuvriendelijke vervoersvormen tot stand te brengen.
- Een uitbreiding van het bovengrondse parkeeroppervlak in de openbare delen van het Nollebos-Westduinpark is niet toegestaan.
- Indien uit de onderzoeksverplichting blijkt dat parkeren buiten het gebied niet mogelijk is kunnen alternatieven, zoals (deels) ondergronds parkeren, parkeren op eigen terrein en gedeeltelijk gebruik van de bestaande openbare parkeerplaats nabij de sauna overwogen worden.

Openbaar karakter

Spelregels:

- De bebouwing komt in een openbaar park en daarom is behoud van het openbare karakter van belang. Om het openbare karakter te garanderen is het uitgangspunt een alzijdig gebouw, wat concreet betekent dat het gebouw representatief is langs alle zijden;
- Op de begane grond wordt een (semi-) openbare functie gerealiseerd. De bebouwing staat met de voeten in het landschap. Erfafscheidingen zoals hekwerken of muren zijn niet toegestaan. Het landschap kan worden ingezet om fraaie landschappelijke afscheidingen te maken die opgaan in de groene omgeving van het Nollebos-Westduinpark.



bron: Frans van der Geest / underdogburo K&M /
Hans Bommeljé 2019

Inzetten op de kwaliteit van de plek

Spelregels:

- *Benut de ligging in het park, aan het water en zet deze elementen in als kwaliteit voor deze ontwikkeling;*
- *De bebouwing dient een terughoudende, sobere uitstraling te hebben en is daarmee ondergeschikt aan het bestaande bos-/parkmilieu. De bebouwing gaat daarnaast een relatie aan met de groene buitenruimte;*
- *Het uitgangspunt 'dubbel groen voor rood' geldt. Dit houdt in dat voor elke gekapte boom er twee nieuwe bomen terug moeten komen;*
- *De initiatiefnemers dragen direct, dan wel indirect bij aan de realisatie van onderdelen van het streefbeeld;*
- *Er dient sprake te zijn van een centrale bedrijfsmatige exploitatie als één concept.*



Detailering en materialisatie

Spelregels:

- *De bebouwing dient te bestaan uit natuurlijke materialen, die fraai verouderen. De gevelbekleding bestaat uit hout.*
- *Alle daken dienen als groendak uitgevoerd te worden, al dan niet gecombineerd met zonnepanelen.*
- *De buitenruimte kent een minimum aan verhard oppervlak om het groene karakter tot aan de gevel te laten reiken.*

BEBOUWING - KANOVIJVER

De kanovijver is voornemens te vernieuwen en deels uit te breiden. Op de bestaande locatie is daarvoor een zoeklocatie aangewezen binnen de bestaande contouren van de huidige ontwikkeling (bebouwing, terras en parkeren).

Deze paragraaf geeft een overzicht van spelregels om de nieuwe ontwikkeling van de kanovijver inclusief eventuele verblijfsrecreatie op kwalitatieve wijze in te passen in het boskarakter van het Nollebos. Hierdoor wordt een goede landschappelijke inpassing en het openbare karakter van deze plek gegarandeerd.

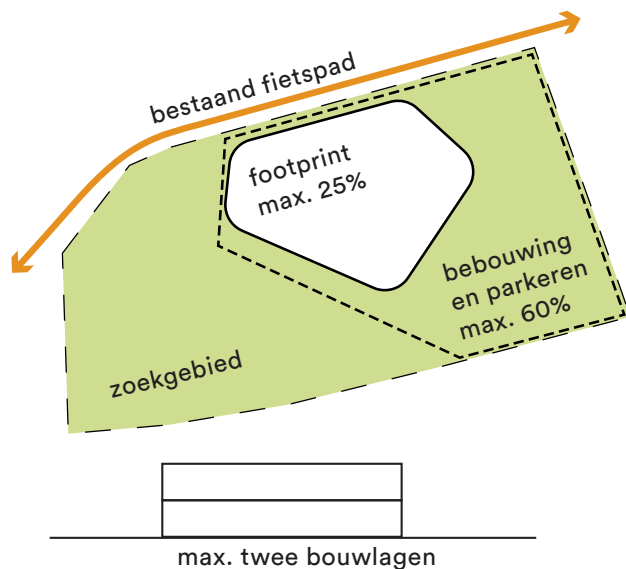
Zoekgebied

Het zoekgebied "spelregels voor bebouwing en inrichting buitenruimte" bedraagt het huidige perceel van de kanovijver inclusief de huidige parkeerplaats, met een oppervlak van 3.000m². Er wordt daarbij uitgegaan van volledige nieuwbouw en sloop van de bestaande gebouwen

Spelregels:

- *Het deel boven en grenzend aan het water (zone 5 meter) dient onbebouwd te zijn om het vrije zicht over de doorbraakkreek te garanderen. De cultuurhistorische beleving van de doorbraakkreek wordt hiermee opnieuw zichtbaar gemaakt.*





Bebouwing

Voor wat betreft de invulling van het zoekgebied met bebouwing is ook een reeks spelregels opgesteld:

Spelregels:

- De bebouwing bestaat uit maximaal één volume. Het bebouwde oppervlak begane grond (=footprint) bedraagt maximaal 25% van het zoekgebied. Het oppervlak voor bebouwing en parkeren bedraagt maximaal 60% van het zoekgebied;
- De bebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen (zonder kap) en het volume heeft een compacte opbouw. Daarnaast dient de bebouwing te worden geconcentreerd aan de zijde van het fietspad;
- Het uitgangspunt is een dagrecreatieve

functie, waarbij aanvullende verblijfsrecreatie in het hoofgebouw mogelijk is mits dit een aantoonbare toegevoegde waarde voor de bedrijfsvoering heeft. De voorkeur gaat uit naar een speeltuin met horecavoorziening, of een concept gekoppeld aan outdoor sporten eventueel met een verblijfsfunctie in het familiesegment;

- Een concept gekoppeld aan outdoor sporten met een verblijfsfunctie in het “familiesegment” zoals groepsaccommodatie of hostel wordt voor deze locatie als meest passend gezien;
- Er dient sprake te zijn van een centrale bedrijfsmatige exploitatie als één concept;
- Wat betreft de invulling van het zoekgebied gelden de uitgangspunten van de Zeeuwse Kustvisie.

Parkeren

spelregels:

- Wat betreft parkeren dient dit te worden opgelost op eigen terrein en er dient te worden voldaan aan de geldende parkeernormen;
- De parkeerplaats krijgt een groene inrichting, waarbij gesloten verhardingen tot een minimum zijn beperkt. Het groene parkkarakter staat hierbij voorop.



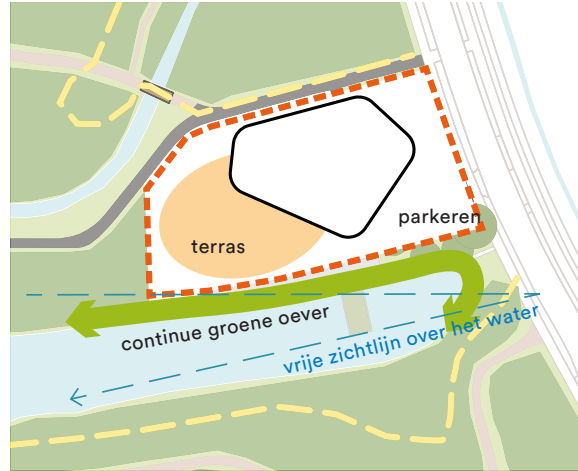
WC



Openbaar karakter

Spelregels:

- De bebouwing komt in een openbaar park en daarom is behoud van het openbare karakter van belang. Om het openbare karakter te garanderen is het uitgangspunt een alzijdig gebouw, achterzijden richting het park zijn daarbij niet toegestaan;
- De begane grond dient voor het overgrote deel (minimaal 50%) te worden ingevuld met (semi-)openbare functies zoals horeca. Er dient daarnaast te worden voorzien in faciliteiten voor sporters zoals verzamelplaats, wasgelegenheid (voor fietsen e.d.) en douche/wc.



Inzetten van de kwaliteit van de plek

Spelregels:

- De huidige locatie van de kanovijver met de directe ligging aan de doorbraakkreek kent verschillende kwaliteiten. Om deze verder te versterken dienen zichtlijnen over het water vrij gehouden te worden van bebouwing en obstakels. De mogelijkheid van een terras aan het water, gericht op het zuiden dient te worden benut;
- Daarnaast staat de bebouwing met de voeten in het landschap. Plaatsing van erfafscheidingen is niet toegestaan. Landschappelijke elementen kunnen wel worden gebruikt als erfafscheiding;
- Het uitgangspunt 'dubbel groen voor rood' geldt. Dit houdt in dat voor elke gekapte boom er twee nieuwe bomen terug moeten komen;
- De initiatiefnemers dragen direct, dan wel indirect bij aan de realisatie van onderdelen van het streefbeeld.



Detailering en materialisatie

Spelregels:

- Op deze locatie past een bebouwing die bestaat uit een uitnodigende architectuur. De gedachte is dat dit passend is voor de functie en dat het een verrijking vormt voor het bestaande bos-/parkmilieu;
- Daarnaast dient de bebouwing te bestaan uit natuurlijke materialen. In ieder geval dient de gevelbekleding te bestaan uit hout. Op deze wijze wordt de bebouwing van sauna en kanovijver familie van elkaar. De buitenruimte kent een minimum aan verhard oppervlak zodat het landschap tot aan de gevel reikt.

Bosch Slabbers

© Dit werk is auteursrechtelijk beschermd.

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

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

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

Bosch Slabbers

Den Haag

1e Sweelinckstraat 30
2517 GD Den Haag
T 070 3554407
denhaag@bsla.nl

Middelburg

Oude Vlissingseweg 1
4336 AA Middelburg
T 0118 592288
middelburg@bsla.nl

Maarn

Landgoed Plattenberg – Het Koetshuis
Amersfoortseweg 38
3951 LC Maarn
T 0118 592288

boschslabbers.nl