



Advies van de toetsingscommissie over:  
Strandpark 'Natuurlijk Nieuwvliet' te Nieuwvliet-Bad

**Verblijfsrecreatie in West Zeeuws-Vlaanderen  
kwalitatief getoetst**

Eindhoven, 10 februari 2010  
R. de Jong  
J.J. van den Berg  
H.A.J. van Nuland

Van Nuland & Partners  
Gestelsestraat 258  
5654 AM Eindhoven  
040-2928543  
info@vnuland.nl



## **Inleiding**

Sinds 2000 brengt de toetsingscommissie West Zeeuws-Vlaanderen op verzoek van de gebiedscommissie adviezen uit over plannen van recreatiebedrijven in deze regio. Daarbij dient het 'Gebiedsplan West Zeeuws-Vlaanderen: Natuurlijk Vitaal' als belangrijk toetsingskader.

De gemeente Sluis heeft de commissie gevraagd een beoordeling te geven van het plan Strandpark 'Natuurlijk Nieuwvliet' van Ballast Nedam.

Op 26 januari 2010 heeft de toetsingscommissie bestaande uit H.A.J. van Nuland (Van Nuland & Partners), R. de Jong (CM advies) en J.J. van den Berg (RBOI) een gesprek gevoerd met Ballast Nedam en Taken Landschaparchitecten, die is ingehuurd voor de inrichting en de landschappelijke inpassing van het plan.

De commissie heeft kennisgenomen van :

- Rapport over de Beeldkwaliteit Strandpark 'Natuurlijk Nieuwvliet', december 2009;
- Presentatie in powerpoint van de plannen uit 2006;
- Inrichtingsplan.

In deze rapportage wordt verslag gedaan van de bevindingen.



## 1. Samenvatting

Huidige situatie	Plan ondernemer	Advies commissie
Oppervlakte: 16,5 ha.	Oppervlakte: 16,5 ha.	Oppervlakte: 16,5 ha.
Polder agrarisch in gebruik	Aantal eenheden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 165 bungalows</li> <li>• Centrale voorzieningen</li> <li>• Beheerderswoning</li> </ul>	Aantal eenheden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanpassing concept t.a.v. de dijkwoningen</li> <li>• 165 bungalows</li> <li>• Centrale voorzieningen</li> <li>• Beheerderswoning</li> </ul>

## 2. Huidige situatie

De plannen voor een bungalowpark met 165 recreatiewoningen is geprojecteerd in (een deel van) de Baanstpolder nabij Nieuwvliet-Bad tussen de Baanstpoldersedijk en de Sint Bavodijk. De polder ligt tegen de kern op 400 meter van het strand. De polder is op dit moment in gebruik als landbouwgrond. Het plangebied is 16,5 ha groot.

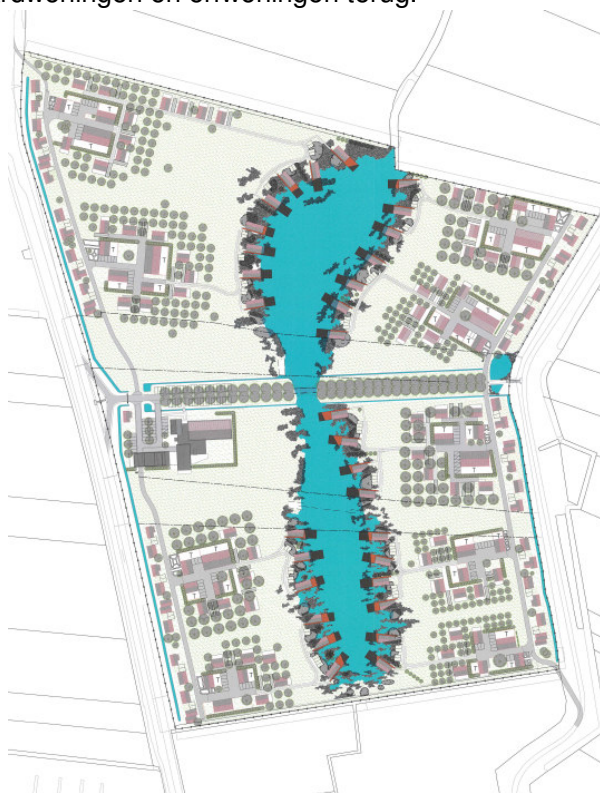


Er is derhalve sprake van een nieuwvestiging. De mogelijkheid tot een recreatieve ontwikkeling is opgenomen in de structuurschets 'Natuurlijk Nieuwvliet-Bad'. In november 2008 is er tussen Ballast Nedam en de gemeente een intentieovereenkomst gesloten.



### 3. Korte omschrijving van het plan

Het historische landschap is een belangrijk uitgangspunt in de planvorming. Zo worden de dijkstructuren aan weerszijden van het plangebied gerespecteerd. Ook wordt de watergang meegenomen in de plannen. Deze wordt in het plan vergroot tot een waterpartij die refereert aan de oude krekensstructuur en de oude structuur van dergelijke polders. In de bebouwing komen dijkwoningen, kreekwoningen, boomgaardwoningen en erfwoningen terug.



In het rapport over de beeldkwaliteit is een samenvatting van de planuitwerking opgenomen, die onderstaand integraal wordt overgenomen:

- *de realisatie van twee groene lopers (groenassen). Dit zijn brede, niet bebouwde open ruimten die van oost naar west het plangebied doorkruisen;*
- *het realiseren van een blauwe as van noord naar zuid. Dit geschiedt door het aanleggen van een centrale waterpartij (waterrijke ader), die aansluit op het nieuwe natuurgebied in het aansluitende deel van de polder;*
- *dijken: het realiseren van een attractieve verbinding met het omringende landschap tot aan de zee, het strand en de duinen door –al dan niet opgaande– streekgebonden beplanting;*
- *verkaveling: de verschillende functies van het nieuwe recreatiegebied worden gerealiseerd op kavels die zich uitstrekken tussen de dijk en de centrale waterpartij. De typische structuur van de bestaande polders vormt hiervoor het vertrekpunt. De*



*meeste recreatiewoningen worden geclusterd op deze kavels achter de dijk. Langs de dijk worden een klein aantal recreatiewoningen gerealiseerd. De kavels waar de recreatiewoningen worden gerealiseerd worden onderling gescheiden middels onbebouwde stroken van dijk naar dijk;*

- *woontypologieën; dijkwoningen aan de randen van het gebied, erfwoningen op grote, door groen omgeven erven los van de dijk die omringt worden door boomgaarden met daarin boomgaardwoningen en kreekwoningen aan de rand van de nieuwe kreek centraal in het plangebied.*

### *Erfwoningen*

Kenmerkend in het plan is de realisatie van een negental erven van verschillende afmetingen en met een eigen ruimtelijke opbouw. Deze complexen refereren aan de in het Zeeuwse landschap gelegen boerenerven. Hier bevindt zich een cluster van verschillende gebouwen (erfwoningen) binnen een hoge groene elzenhaag. Elk erf heeft een eigen naam. Totaal worden er 54 erfwoningen gepland, die gerealiseerd worden als vrijstaande of geschakelde woningen met verschillende hoogte en grootte en een wisselende dakrichting. Er komt een hoofdwoning (voor 12 personen), een grote stal (met vier 2-persoons of twee 6-persoonswoningen) en wisselend in erven een kleine stal en/of bijgebouw.

Van de erfwoningen is er altijd één woning naar de dijk gericht. De erfwoningen krijgen een eigen tuintje. Elk erf heeft daarnaast een karakteristieke boerderijtuin. Het parkeren vindt plaats bij de woningen binnen de grenzen van het erf.

### *Dijkwoningen*

Aan de voet van de Baanstpoldersdijk en Sint Bavodijk worden in totaal 42 vrijstaande dijkwoningen geprojecteerd. Tussen de woningen en de voet van de dijk wordt een sloot gemaakt om het park te begrenzen. Iedere dijkwoning heeft twee parkeerplaatsen (opstelplaatsen) en een eigen stukje grond (de oppervlakte varieert maar bedraagt incl. woning circa 200 m<sup>2</sup>). De woningen worden vanuit het park ontsloten en niet vanaf de dijk. De dijkwoningen appelleren met hun architectuur, materiaalkeuze en kleur (wit gekeimde baksteen en rode pannen) aan Zeeuwse dijkwoningen. Door verschillen in aanbouwvolume zijn de dijkwoningen geschikt voor 6 tot 8 personen.

### *Boomgaardwoningen*

Achter de erven worden 62 vrijstaande boomgaardwoningen gerealiseerd in tegen de erven aangelegene boomgaarden. Deze recreatiewoningen worden ontsloten vanaf de 9 erven. Naast iedere woning worden opstelplaatsen voor het parkeren van auto's gerealiseerd. De boomgaarden worden met diverse verschillende soorten fruitbomen (bijvoorbeeld, kers, peer, appel en pruim) ingeplant. De boomgaardwoningen zijn geschikt voor 6 tot 8 personen.

### *Kreekwoningen*

Aan weerszijden van de nieuwe kreek worden 31 kreekwoningen gerealiseerd. De kreekwoningen worden ontsloten vanaf de erven. Zo ontstaat een clustering in negen groepjes met een wisselend aantal gebouwen. Het parkeren wordt gegroepeerd per cluster op enige afstand van de recreatiewoning. In een groene looper worden aan de kreek geen woningen gebouwd. Qua architectuur is voor de kreekwoningen als referentie een botenhuis aangehouden. Ook de kreekwoningen



zijn geschikt voor 6 tot 8 personen.

#### *Centrale voorzieningen*

In de westzijde van het plangebied, nabij de Baanstpoldersdijk, worden een zwembad, beheerderswoning, (centrale) parkeervoorzieningen, cafetaria, restaurant (40 stoelen), onthaalbalie, kleine winkel en speelveld gerealiseerd. Er komt een werkplaats/fietsverhuur. De totale oppervlakte bedraagt 2.000 brutovloeroppervlakte (bvo). Het geheel wordt groen ingepast analoog aan de erven met een hoge haag.

Om het gebouwencomplex te verankeren in het park en een duidelijke entree te maken wordt een laan ingeplant direct ten noorden van de centrale voorzieningen. Deze laan wordt het beeldbepalende element van het nieuwe recreatiepark.

#### *Verkeer en interne organisatie*

De algemene entree bevindt zich aan de Baanstpoldersdijk. Via de centrale de laan loopt de hoofdontsluiting voor alle vakantiewoningen aan de oostzijde van de kreek. De ontsluiting van het westelijk deel van het recreatiepark takt aan het begin van de laan aan. Hier wordt tevens de centrale parkeervoorziening gerealiseerd. In het eerste deel van de laan worden overloopparkeerplaatsen gerealiseerd tussen de bomen. De kreek wordt gekruist middels een brugduiker. De laan houdt op bij de Sint Bavodijk, alwaar in het verlengde daarvan een verbinding voor fietsers en voetgangers wordt gerealiseerd. In de zuidoosthoek wordt een bestaande aansluiting op de Sint Bavodijk gebruikt als nooduitgang voor hulpdiensten. In de noordwesthoek wordt een nieuwe uitgang gemaakt voor wandelaars en fietsers (die eveneens als nooduitgang voor hulpdiensten dienst kan doen).

Aan de zuidzijde wordt een verharde grasbaan aangelegd als noodweg en als onderhoudsbaan. Wandelpaden worden uitgemaaid in het gras tussen en door de boomgaarden en verbinden de erven. In het algemeen wordt gestreefd naar het toepassen van zo min mogelijk verharding.

De nieuwe recreatiewoningen worden nadrukkelijk niet weggestopt achter een alles omringende groengordel. Opgaande beplanting wordt alleen toegepast op de erven, aan de voorzijde van de dijkwoningen (niet richting de dijk) en in de vorm van landschappelijke beplanting (de laan en de boomgaarden). De Sint Bavodijk zou als bloemdijk kunnen worden uitgevoerd. Een enkele of dubbele rij bomen langs de Baanstpoldersdijk wordt overwogen. Een en ander zal worden voorgelegd aan het waterschap.

Aan westzijde op het einde van de laan is een waterpoel gepland.

De woningen inclusief ondergrond worden verkocht aan beleggers/particulieren. Initiatiefnemer mikt op een volledige verhuur van het complex en is in gesprek met een verhuurorganisatie voor het gehele park. De woningen zijn relatief groot. De grote woningen en mogelijkheden om te schakelen maken het complex geschikt voor een actieve rol in de groepenmarkt.

Voor een beperkt aantal woningen is er de intentie om deze dusdanig in te richten zodat deze mede geschikt zijn voor zorgbehoevende recreanten met een bepaalde aandoening of beperking. Als aanpassingen denkt men aan steriele woningen, geen



kiezel als verharding, brede deuren. Het gaat om lichte hulpbehoevenden. Er worden bijv. geen medische diensten aangeboden.

### **Toetsing aan de criteria/toetsingsvragen**

#### **a) Elementen van kwaliteitsverbetering**

- N.v.t.; Baanstopolder is op dit moment akkerland.

#### **b) Elementen van productdifferentiatie voor het bedrijf zelf**

- Het concept met erven is een sterk concept
- De differentiatie in 4 typewoningen (erf-, dijk-, boomgaard- en kreekwoningen) is eveneens sterk, waarbij zij aangetekend dat boomgaard- en kreekwoningen nieuwe, nog niet bestaande aanduidingen voor woningen zijn en niet refereren aan authentiek Zeeland. In feite zijn het geen dijkwoningen maar recreatiewoningen in de polder gelegen naast een dijk.
- Het concept beschikt over veel lucht en openbare ruimte. Met een gemiddelde van 10 eenheden per ha wordt een ruim park opgezet.
- Met de 165 recreatiewoningen wordt duidelijk en overtuigend ingezet op de verhuurmarkt.

#### **c) Aspecten van natuur en landschap (omgevingskwaliteiten)**

- Sterk punt is de aansluiting op authentiek Zeeland
- De opsplitsing van het bedrijf in 9 erven is positief en dat geldt ook voor de keuze om de ontsluiting van de boomgaard- en kreekwoningen hierop te baseren.
- Positief is de combinatie van geconcentreerde bebouwing en ruimte voor de recreant.
- Positief is de aanleg van struinnatuur en uitgemaaide wandelpaden. Het wordt wel als een gemis gezien dat er geen 'ommetjes' over het park gelopen kunnen worden.
- Belangrijk aandachtspunt is de ligging van de dijkwoningen voor de erven. In Zeeland liggen boerderijen nooit achter een dijkwoning. In de plannen die gepresenteerd zijn in 2006 was het aantal dijkwoningen de helft (21) en hadden ze ook meer oppervlakte tot hun beschikking (nu circa 200 m2 en voorheen 360 m2). Initiatiefnemer beoogt te streven naar behoud van het open karakter van de polder (met groenlopers en een blauwe as), maar de bouw van 42 woningen onder aan de dijk, geeft het beeld vanaf de dijk van een lintbebouwing en biedt buiten de groene lopers weinig inkijk in de polder.
- De singel op de erven is voor de erfwoningen logisch maar de boomgaardwoningen komen 'vol' in de zeewind. Bekeken zou kunnen worden ook deze woningen meer te beschutten. Ook voor de fruitbomen is enige extra bescherming gewenst. De boomgaarden zelf lijken in omvang zeer beperkt. Idee zou kunnen zijn om de boomgaarden groter te maken en door te trekken zodat ze aansluiten op de erven.
- Aan de noordzijde van het plan zijn 4 min of meer verdwaalde boomgaardwoningen gepland. Zij vormen ruimtelijk een dissonant t.o.v. de rest.

- Gebruikelijk is in Zeeland dat recreatie-eenheden (kampeermiddelen en bungalows) minimaal 10 meter uit de erfgrens staan. Deze ruimte is gereserveerd voor de landschappelijke inpassing. Dit is voor de dijkwoningen en sommige boomgaardwoningen niet het geval.
- Vraag is waarom er op twee van de 4 hoeken een fietsaansluiting is op de aangrenzende dijk. De ontsluiting in de zuidoostelijke hoek loopt via grond van de burens (is hier overeenstemming over?).
- De functie en locatie van de waterpoel onder aan de Sint Bavodijk zijn voor de commissie onduidelijk.
- Het lijkt op de inrichtingsschets dat de kreek niet (meer) aansluit op het watersysteem van de polder. Vraag is of de fluctuatie van het waterpeil in de kreek voldoende is onderzocht.
- Aandachtspunten zijn de maatvoering van de sloten (onduidelijk op de inrichtingskaart; te smal?) en het ontbreken van een schouwpad van 5 meter tussen de sloot en de dijkwoningen (of is er overeenstemming voor beheer vanaf de dijk met het waterschap).
- De suggestie wordt gedaan om eventueel sloten tussen de erven aan te leggen.
- Overwogen kan worden om in het plan meer differentiatie aan te brengen in de hoogtes en ligging van met maaiveld (meer variatie in natuurwaarden).

**d) Bijdrage aan de voorgestane ontwikkeling in de recreatievisie/toegevoegde waarde van het plan voor West Zeeuws-Vlaanderen**

- Het plan is passend in mogelijkheden die de nieuwe structuurvisie van de gemeente biedt. Het gaat daarmee verder dan de mogelijkheden die het gebiedsplan 'Natuurlijk Vitaal' biedt.
- Het plan leidt tot een versterking van het toeristisch product in de regio. Het resultaat wordt een middelgroot verhuurpark. Dit biedt kansen om Zeeuws-Vlaanderen nog beter als vakantieregio neer te zetten. Positief is dat men voor de verhuur in gesprek is met een bedrijf met marketingkracht.
- Het concept is bijzonder en heeft een geheel eigen stijl, waarmee een aanvullend en onderscheidend product voor Zeeuws-Vlaanderen wordt aangeboden naast de bungalowparken die op dit moment in Zeeuws-Vlaanderen in ontwikkeling zijn.
- Vraag blijft natuurlijk hoe dit plan zich verhoudt tot de overige plannen voor zomerwoningcomplexen in de regio (Roompot/Kustwerk Nieuwvliet, Van Garderen Dekker, Cavelot en Waterdunen). Op zich maken deze projecten Zeeuws-Vlaanderen sterker. Bovendien mikken zij niet allemaal op hetzelfde segment.
- Naast de marktvrage is het ook van belang naar de ruimtelijke aspecten te kijken. Vraag is in hoeverre de kuststrook niet dichtgroeit met huisjescomplexen en welk beleid de gemeente hierover heeft. Hoe ziet de kuststrook er over 25 jaar uit als de parken gedateerd raken en aan vernieuwing moeten blijven werken.
- Het concept leent zich goed voor een sterke positie in de groepenmarkt.
- Initiatiefnemer geeft aan ook specifiek in te steken op de markt van zorgbehoevenden. Hoe men dit wil gaan doen is ondanks de mondelinge toelichting onduidelijk. Een visie hierop ontbreekt.



- De ontwikkeling zal een positief effect hebben op de middenstand en lokale dorpen.
  - De commissie doet de suggestie om nog meer nadruk te leggen op het thema duurzaamheid. Positief is reeds het beperken van de verharding in het park, de afwatering op de kreek, het gebruik van duurzame materialen, maar in de ogen van de commissie zou dit nog meer kunnen (bijv. gebruik van zonnepalen en andere vormen van energiebesparing). Deze min of meer vanzelfsprekende elementen ontbreken in de planvorming. Indien ook in de andere projecten in Zeeuws-Vlaanderen dit thema een extra accent krijgt, is er sprake van een onderscheidende regio rondom dit thema.
- e) Samenwerking**
- Nauwelijks.
  - Mogelijk ligt hier een kans om het concept rondom zorg uit te werken.
- f) Haalbaarheid (financieel, qua ondernemerschap, grondeigendommen e.d.: niet planologisch)**
- Er is geen inzicht in de financiële haalbaarheid verkregen. Mondeling is informatie verkregen over de vraagprijs van de woningen. Op verzoek van de initiatiefnemer worden deze in dit advies niet genoemd. De prijsstelling komt de commissie reëel over.
  - De locatie Baanstpolder is een gebied met een dubbelfunctie nl: voor binnendijkse kustversterking en voor recreatieve ontwikkeling, inmiddels is duidelijk dat kustversterking daar niet zal plaatsvinden dus blijft over de functie voor recreatieveontwikkeling/verplaatsing verblijfsrecreatie.
  - Het ruimtebeslag is met 16,5 ha gemiddeld voor een recreatiebedrijf en met 10 eenheden per ha ruim opgezet.
  - Er is sprake van een professionele aanpak en ondernemerschap.

### **Advies van de commissie**

De commissie is zonder meer positief over de plannen van Ballast Nedam om te komen tot de ontwikkeling van Strandpark 'Natuurlijk Nieuwvliet' te Nieuwvliet-Bad. Het concept met erven, een differentiatie van recreatiewoningen voor de verhuur, de ruimtelijke opzet zijn uniek voor Zeeuws-Vlaanderen (en Zeeland).

Deze ontwikkeling past in de trend van kamperen naar recreatiewoningen en is voor Zeeuws-Vlaanderen een aanwinst en een kans om zich (met andere plannen voor dergelijke ontwikkelingen) als vakantie regio in Nederland verder te positioneren.

De commissie heeft in dit advies diverse opmerkingen genoemd, waarvoor zij in de verdere planvorming aandacht vraagt:

- Mogelijkheid tot 'ommetjes' in het park.
- Bescherming van de boomgaardwoningen en fruitbomen tegen zeewind.
- Locatie van 4 min of meer verdwaalde boomgaardwoningen.
- Fietsaansluiting in alle vier de hoeken.
- Heroverweging nut en locatie waterpoel onder aan de Sint Bavodijk.



- Aansluiting van de kreek ook in zuidelijke richting op het watersysteem van de polder.
- Nagaan of de fluctuatie van het waterpeil in de kreek voldoende is onderzocht.
- Maatvoering van de sloten en het ontbreken van een schouwpad (instemming van het Waterschap is noodzakelijk).
- Suggestie wordt gedaan om eventueel sloten tussen de erven aan te leggen.
- Differentiatie in de hoogtes en ligging van met maaiveld.

Twee punten acht de commissie zwaarwegend namelijk de ligging van de dijkwoningen en de 10 meter bebouwingsvrije zone aan de randen van het park:

- Het concept van de dijkwoningen doet afbreuk aan de landschappelijke identiteit en kwaliteit van het park. De aanleg van 42 dijkwoningen maakt van het aanzicht vanaf de dijken een lintbebouwing i.p.v. een poldergevoel (een 'wand' van woningen).
- Dijkwoningen voor een boerenerf past niet in Zeeland. Een boerderij dient vanaf de dijk vrij te zien te zijn.
- Het zijn geen echte dijkwoningen (splitlevel die half tegen de dijk aanliggen met een toegang vanaf de dijk).
- De vele dijkwoningen zijn gelegen op relatief kleine percelen met een korte afstand tussen de woningen, hetgeen de kwaliteit van het product aantast (en daardoor een negatieve invloed heeft op de kwaliteit van het gehele park).
- Door het weglaten van dijkwoningen bij de erven zal het aantal dijkwoningen in het concept afnemen (naar schatting met de helft en komen daarmee op een aantal dat bij de plannen die in 2006 zijn gepresenteerd). Vraag is natuurlijk of daarmee het concept haalbaar blijft. De commissie doet de volgende suggesties:
  - o De huidige dijk verbreden (reëel?, visie waterschap).
  - o Dijkwoningen toestaan in de groene lopers/zichtlijnen.
  - o Realiseren van een nieuw dijklichaam in het plan: dwars door het project i.p.v. de centrale laan of aan de randen van het project op de grens van het aangrenzende natuurgebied. Voordeel van een nieuw dijklichaam is dat er dan ook authentieke splitlevel dijkwoningen gebouwd kunnen worden.
- De commissie ziet geen overtuigende reden waar in het huidige concept zou worden afgeweken van het in Zeeland gebruikelijke beleid dat recreatie-eenheden (kampeermiddelen en bungalows) minimaal 10 meter uit de erfgrans staan. Dit zal consequenties hebben voor de ligging van de dijkwoningen en enkele boomgaardwoningen. Op het moment dat er binnen de planvorming echter 'echte' dijkwoningen wordt meegenomen, is er sprake van een andere situatie en zou in de ogen van de commissie op een andere wijze tegen deze norm van 10-meter aangekeken kunnen worden.

De initiatiefnemer dient een duidelijkere visie te ontwikkelen aangaande haar rol in de markt van zorgbehoevenden.

Ten slotte doet de commissie de suggestie om meer nadruk te leggen op het thema duurzaamheid.