

## Bijlage 5

### Voorlopig vastgestelde kaders gemeenteraad, juli en december 2017

Voor de Kanovijver en de Sauna zijn in december 2017 zoekgebieden vastgesteld door de gemeenteraad met de navolgende *voorlopig* vastgestelde kaders:

#### Kanovijver

- Functioneel: uitgangspunt is een dagrecreatieve functie waarbij aanvullende verblijfsrecreatie in het hoofdgebouw mogelijk is mits dit een aantoonbare toegevoegde waarde voor bedrijfsvoering heeft.
- Er moet sprake zijn van een centrale bedrijfsmatige exploitatie als één concept.
- Geen solitaire verblijfsrecreatie.
- Programma: uitgangspunt is een hoofdgebouw met 2 bouwlagen, al dan niet met kap met een openbaar toegankelijke functie op de begane grond.
- Parkeren: parkeren dient opgelost te worden op eigen terrein.
- Omgeving: verbetering van de relatie en de route met de boulevards, het bestaand parkeerterrein en de relatie amfitheater.
- Beleid: uitgangspunten van de Zeeuwse Kustvisie worden betrokken bij de planontwikkeling.
- Openbaarheid van het gebied blijft gewaarborgd.
- Indien er bestaande openbare parkeerplaatsen verdwijnen als gevolg van de planontwikkeling dienen deze gecompenseerd te worden in het gebied.

Het zoekgebied van de kanovijver (huidige locatie, 3.000m<sup>2</sup>):



#### Sauna

- Functioneel: de realisering van een beauty- en wellnesscentrum staat centraal met daaraan gekoppeld verblijfsrecreatie.
- De voorkeur gaat uit naar een compacte en geconcentreerde bebouwing op de zoeklocatie met een hotel waarbij realisering van vakantiebungalows op voorhand niet is uitgesloten.
- Er moet sprake zijn van een centrale bedrijfsmatige exploitatie als één concept.
- Programma: uitgangspunt is een hoofdgebouw van 3 bouwlagen met een kap. Op de begane grond niveau moet een openbaar toegankelijke functie worden gerealiseerd. Het zoekgebied moet zoveel als mogelijk openbaar blijven.
- Parkeren: parkeren dient opgelost te worden op eigen terrein.
- Indien er bestaande openbare parkeerplaatsen verdwijnen als gevolg van de planontwikkeling dienen deze gecompenseerd te worden in het gebied.
- Beleid: uitgangspunten van de Zeeuwse Kustvisie worden betrokken bij de planontwikkeling.
- Openbaarheid van het gebied blijft gewaarborgd.
- Verbetering van de relatie en de route met de boulevards en het bestaand parkeerterrein.

Het zoekgebied van de sauna (11.600m<sup>2</sup>, inclusief huidige locatie):



**Voor beide locaties geldt verder:**

- Het uitgangspunt 'dubbel groen voor rood', hetgeen inhoudt dat voor elke gekapte boom er twee nieuwe bomen terug moeten komen. Er dienen anterieure overeenkomsten afgesloten te worden over groenaanplant c.q. verbetering van de verbinding tussen stad boulevard en bos.
- De aard, omvang en ruimtelijke inpassing van de bebouwing moet binnen de kernkwaliteiten van het gebied passen. Het gaat hier met name om een zorgvuldige ruimtelijke inpassing qua vormgeving, maat en schaal van de (rode) ontwikkeling in relatie tot de (groene) kernkwaliteiten van het totale gebied Nollebos-Westduin, zonder daarbij de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid uit het oog te verliezen. De aanduiding zoekgebied impliceert dus niet dat dat dit gebied volledig bebouwd kan worden.
- Verwacht wordt dat de initiatiefnemers van beide zoeklocaties direct, danwel indirect bijdragen aan de realisatie van onderdelen uit het integrale streefbeeld. Dit is tevens uitgangspunt van de Zeeuwse Kustvisie.

**Uitwerking van de voorlopige kaders in het Streefbeeld Nollebos-Westduinpark**

In het streefbeeld Nollebos-Westduinpark zijn de voorlopige kaders van de gemeenteraad uit 2017 uitgewerkt en nader toegelicht. Een aantal onderdelen vragen om een nadere toelichting of zijn afwijkend ingevuld. Het betreft de volgende punten:

1. Het zoekgebied van de kanovijver (op de huidige locatie) biedt geen mogelijkheid tot bebouwing over het water meer. De bebouwing over het water belemmert de realisatie van de gewenste zichtlijn over de inundatiekreek.
2. Er wordt een alternatief zoekgebied toegevoegd op de parkeerplaats Nollebos onderaan de boulevard. Dit zoekgebied heeft ruimtelijk de voorkeur. Op deze locatie ligt namelijk een grote kans om de gewenste verbinding tussen boulevard en Nollebos sterk te verbeteren. In tegenstelling tot het eerdere voorstel voor deze locatie is het zoekgebied buiten de beschermingszone van de primaire waterkering gesitueerd. Voorwaarde is wel dat de bestaande openbare parkeerplaatsen gecompenseerd worden op de huidige locatie van de kanovijver.
3. In de bebouwingsmogelijkheden van de kanovijver is geen kap voorzien. Dit volume achten wij ruimtelijk niet passend in de omgeving. Een kap wordt ook al snel ingezet als extra verdieping. Daarmee kan de gewenste verhouding dagrecreatief-verblijfsrecreatief onder druk komen te staan. De kaders van de gemeenteraad (en ook het streefbeeld) stellen duidelijk dat het uitgangspunt een dagrecreatieve functie is. Verblijf is aanvullend en moet een aantoonbare toegevoegde waarde op de bedrijfsvoering hebben. Met andere woorden: verblijfsrecreatie is niet in alle denkbare concepten vanzelfsprekend.
4. Ook leidt een functionele invulling van de kap tot een parkeerbehoefte die niet binnen de beschikbare ruimte van de zoekgebieden is op te lossen. Dit is een belangrijk uitgangspunt: parkeren op eigen terrein en openbare parkeerplaatsen die verdwijnen compenseren. Gelet op de ruimtelijke en functionele kwaliteit moet er ook voldoende ruimte blijven voor buitenactiviteit (terras, speeltuin etc).

5. Ook bij de sauna is geen kap voorzien. De ondernemers hebben hiermee ingestemd. Het zoekgebied bij de sauna is aangepast van 11.600m<sup>2</sup> naar 6.500m<sup>2</sup>. 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". 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. De erfafscheidingen en toe te passen materialen passen bij de uitgangspunten van de Zeeuwse Kustvisie en zorgen voor een goede inpassing in het landschap (dit geldt tevens voor de kanovijver).
6. Ook moet het parkeren volgens de ruimtelijke kaders voor de sauna grotendeels ondergronds voorzien worden. Een eventuele benodigde restcapaciteit moet opgelost worden op de bestaande openbare parkeerplaats bij de sauna, die dan tevens van een groene inrichting wordt voorzien. De reële verwachting is dat er hier nog voldoende parkeerplaatsen overblijven. Hierbij wordt wel afgeweken van het kader van de gemeenteraad dat alle openbare parkeerplaatsen die verdwijnen elders gecompenseerd moeten worden. Dit is ook niet nodig: de openbare parkeerplaats wordt in de praktijk slechts ten dele gebruikt. Ook wordt voorkomen dat er onnodig grote parkeerlandschappen in het gebied ontstaan.