

Vergelijking bouwmogelijkheden geldend bestemmingsplan en streefbeeld

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de verschillen tussen de bestaande mogelijkheden van bebouwing op basis van het geldende bestemmingsplan en de mogelijkheden die het streefbeeld biedt.

Sauna

Ten aanzien van de sauna is de in het bestemmingsplan opgenomen toegestane bebouwing per bouwlaag 1.400m². Daarnaast is er een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waar het college gebruik van kan maken tot 1.750m². Als het bestemmingsplan optimaal wordt benut is er een totale bebouwing van 5.250m² mogelijk. Wordt er geen gebruik gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid, dan is een bebouwing van 4.200m² mogelijk.

De in het streefbeeld voorgestelde bebouwingmogelijkheid betreft in totaal 5.850m². In onderstaande tabel is een en ander nader uiteengezet.

Huidig bestemmingsplan	Streefbeeld Nollebos-Westduinpark
Bouwhoogte: 10 meter	Bouwhoogte: 12 meter (3 bouwlagen)
Bebouwing per bouwlaag: 1.400m ²	Begane grond: 3.250m ²
Bebouwing totaal: 4.200m²	Eerste verdieping: 1.300m ²
Bebouwing per bouwlaag incl. afwijking: 1.750m ²	Tweede verdieping: 1.300m ²
Totaal maximale bebouwing incl. afwijking: 5.250m²	Totaal maximale bebouwing: 5.850m²

Ten opzichte van de kaders van de gemeenteraad is het zoekgebied in het streefbeeld voor bebouwingmogelijkheden bij de sauna aanzienlijk ingeperkt omwille van de ruimtelijke inpassing (van ca. 11.600m² naar 6.500m²). De ruimtelijke kaders voor bebouwing beslaan daarmee slechts een klein deel van het landschapspark. Ook is het aantal lagen beperkt (geen kap) ten opzichte van het kader van de gemeenteraad uit 2017 en is er een voorwaarde voor ondergronds parkeren opgenomen.

Ook op andere punten is rekening gehouden met de uitgangspunten van de Zeeuwse Kustvisie, waarin het Nollebos-Westduinpark als gecombineerde badplaats en aandachtsgebied gekenmerkt is. De uitgangspunten van de kustvisie zijn onder meer terug te vinden in de spelregels voor architectuur en toe te passen materialen.

Al met al zijn wij van mening dat de in het streefbeeld voorgestelde (maximale) volumes passend gemaakt kunnen worden in het landschap.

Kanovijver

Ook bij de kanovijver biedt het geldende bestemmingsplan meer bebouwingmogelijkheden dan nu is gerealiseerd. Zo kunnen er op basis van de toegestane hoogte van 6 meter, 2 verdiepingen gebouwd worden van samen 1.200m². Los van de bestaande bedrijfswoning is verblijf in het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Er is een afwijkingsbevoegdheid, waardoor per bouwlaag (inclusief afwijkingsbevoegdheid) 600m² mogelijk is.

De in het streefbeeld voorgestelde bebouwingmogelijkheid voor de kanovijver bedraagt in totaal (over twee bouwlagen) 1.500m² op de huidige locatie en 2.415m² op de alternatieve locatie. Op de alternatieve locatie is een groter zoekgebied van 3.450m² voorzien. Ook wordt in het streefbeeld de mogelijkheid tot toeristisch verblijf toegevoegd.

Huidig bestemmingsplan	Streefbeeld huidige locatie kanovijver	Streefbeeld alternatieve locatie kanovijver
Bouwhoogte: 6 meter	Bouwhoogte: 2 bouwlagen	Bouwhoogte: 2 bouwlagen
Bebouwing per bouwlaag: 300m ²	Begane grond: 750m ²	Begane grond: 1.207,5m ²
Beb. totaal (2 bouwlagen) : 600 m²	Eerste verdieping: 750m ²	Eerste verdieping: 1.207,5m ²
Beb. per bouwlaag incl. afwijking: 600m ²		
Totaal maximale bebouwing incl. afwijking: 1.200m²	Totaal maximale bebouwing: 1.500m²	Totaal maximale bebouwing: 2.415m²