



Aan het college van B&W
van Vlissingen

datum: 27 november 2020
betreft: streefbeeld Nollebos/Westduingebied

Geacht college,

Hierbij onze reactie op het concept-streefbeeld.

Algemeen

Het integraal streefbeeld biedt een heldere visie op de toekomstmogelijkheden van het Nollebos/Westduinpark. Het stuk vormt een evenwichtige afronding van het overlegproces met werksessies e.d.

Toch zijn er vooraf enige algemene kanttekeningen bij te plaatsen:

- De bestaande kwaliteiten worden weliswaar onderkend, maar toch wordt onnodig veel aan ingrepen voorgesteld. Zoals velen hebben aangegeven, is terughoudendheid geboden.
- De bestaande boombeplanting is van grote waarde, zeker in deze omgeving. De groeiomstandigheden zijn hier, zo vlak aan zee, verre van optimaal. Vlissingen moet daarom uiterst zuinig zijn op zijn bestaande beplanting. Voor onderhoud zal dunnen hier en daar noodzakelijk zijn, wat ook de biodiversiteit ten goede zal komen. Voor concepten of nieuwe programmaonderdelen is dit ongepast. Dus geen bomen kappen tenzij dit echt onvermijdelijk is.
- De breed gedragen weerstand tegen forse nieuwbouwontwikkelingen komt in de visie niet tot uiting. Weliswaar zijn de kaders die de raad heeft aangegeven iets verkleind, maar de bebouwingsmogelijkheden zijn nog groot. Dit ligt terecht bij heel veel mensen uiterst gevoelig. Bovendien worden in de visie twee hotels mogelijk gemaakt. Hierover is in de werksessies niets verteld. De meedenkende burger wordt zo geschoffeerd. Het had de gemeente gesierd als men meer transparantie had getoond over zo'n gevoelig punt.
- Het streefbeeld toont een duidelijke ontwerpershand. Prachtige voorbeelden van elders tonen de kwaliteitsambities en dat is prima. Het Nollebos lijkt echter vooral gebaat met rust. Ook in het beeld. Streef naar beperkte ingrepen en doe die dan optimaal.

Bezwaren

Hoewel het een streefbeeld heet, zijn er zeer concrete kaders en spelregels aangegeven. Vrijblijvend is het stuk dus allerm minst. Daarom hebben wij bezwaren tegen de volgende onderdelen van het plan.

Toegankelijkheid auto

De doorsteek naar het parkeerterrein c.q. saunagebied vanaf de rotonde bij de Sloeweg is onnodig. De bestaande ontsluiting via een knik voldoet goed. Het profiel is voor het beperkte autoverkeer voldoende. Bovendien zal de tennisbaan op termijn verdwijnen. Hier komt groen voor terug, dus geen functie die verkeer aantrekt. De geknikte toegangsweg geeft een extra kwaliteit aan de nieuwe invulling van het saunaterrein. Spannender en sfeervoller, passend in het decor van het bos.

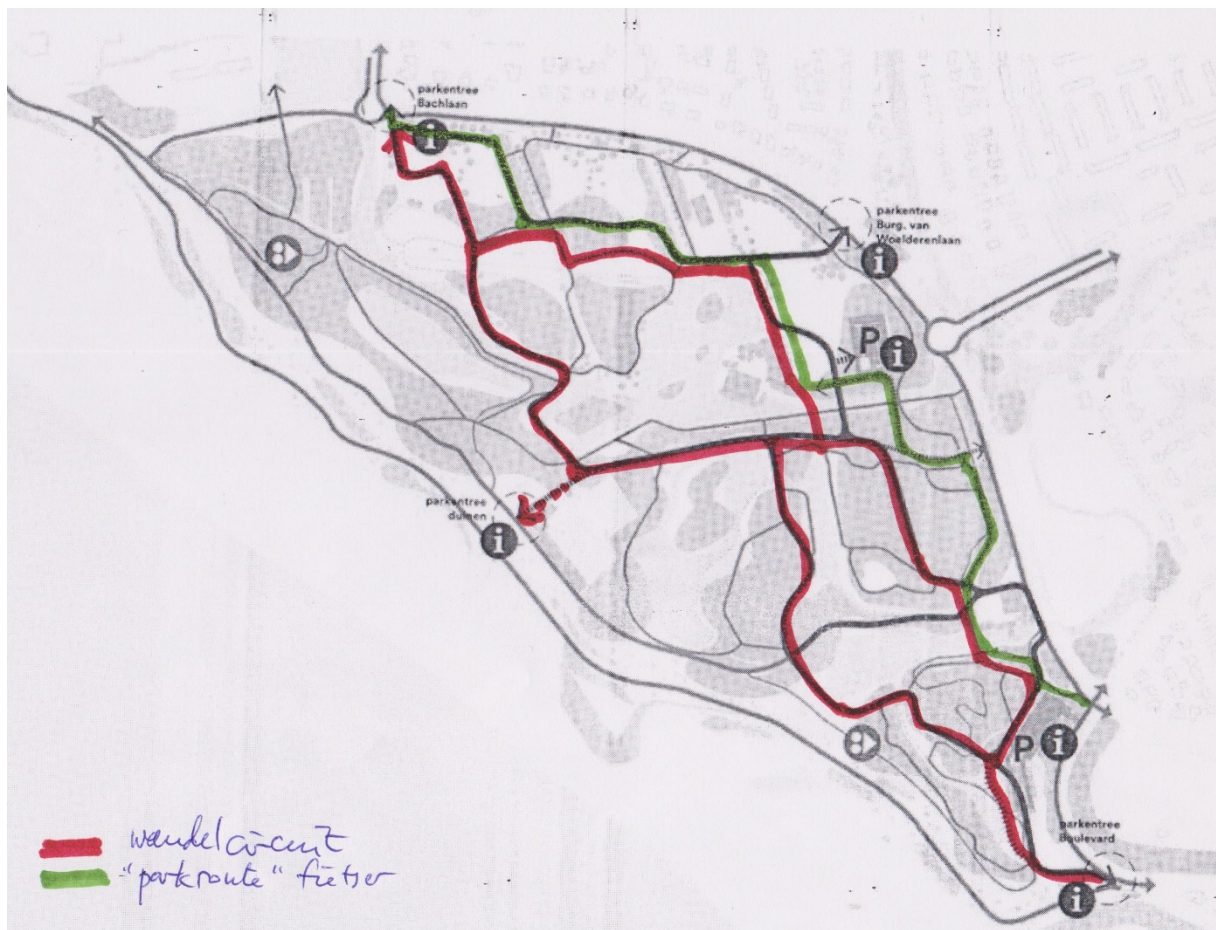
Een doorsteek lijkt verkeerstechnisch ideaal (kort, overzichtelijk), maar gaat ernstig ten koste van de zeer fraaie groene rug die dit deel van het Nollebos begrenst. Voor de doorsteek zou veel teveel beplanting moeten worden geofferd (wegbreedte, uitzicht-hoeken, taluds) en dit deel te veel fragmenteren. Er zou een duidelijke cesuur ontstaan vanaf de Van Woelderenaan tot en met het saunaterrein. Dit komt het park niet ten goede.

Profiel hoofdroute

Voor de hoofdroute wordt een breed vast profiel in asfalt voorgesteld. Als dit profiel in principe wordt gereserveerd voor wandelaars, kan worden volstaan met een breedte van drie meter. Dat is voldoende voor de beoogde gebruikers (wandelaars, fietsende kinderen, minder validen, onderhoudsvoertuig). Meer asfalt nodigt uit tot ander ongewild gebruik en doet afbreuk aan intimiteit van het park.

Toegankelijkheid fiets

Als hoofdroute wordt een circuitvormige lus voorgesteld, die diverse plekken en sferen aan elkaar verbindt. Deze hoofdroute wordt in asfalt aangelegd en wordt toegankelijk voor wandelaars en fietsers. Deze worden door een markering van elkaar gescheiden. Dit is geen goed idee. Combinatie van fietser en voetganger geeft veel onrust en mogelijke conflicten en moet daarom waar mogelijk worden vermeden. Het park is er primair voor de wandelaar. Een fietser hoeft niet overal door het park te kunnen rijden. Er kan volstaan worden met een 'parkroute' als aanvulling van de bestaande routes over de duinen, onder langs de duinen en het fietspad langs de Van Woelderenaan. Voor de 'parkroute' kan het bestaande deel worden benut en doorgetrokken naar de boulevard. Vanaf het saunagebied naar de boulevard zal het tracé nader onderzocht moeten worden. De voorgestelde lus aan de west-/duinzijde is de hoofdroute voor wandelaars, die vanaf de boulevard het Nollebos ingaan. Dit deel van de route moet voor wandelaars gereserveerd blijven en niet met fietsers worden gecombineerd. Vrij liggende wandel- en fietspaden, eventueel parallel gelegen op een beperkte afstand, zou de spelregel moeten zijn. Op onderstaand kaartje doen we een voorstel.



Verbinding Boulevard

Ten behoeve van kleinschalige evenementen wordt hier een amfitheater voorgesteld. De rand met bomen wordt hieraan opgeofferd. Dat is onnodig. Er mag best enig contrast tussen de openheid van de boulevard en het Nollebos blijven. Geen hermetische kraag van bomen en struiken maar een meer transparante groenstrook van losse groenelementen. Daarmee kan prima zitgelegenheid worden geïntegreerd. Schaduwwerking zal ook als comfortabel worden ervaren.

Overwogen kan worden de bestaande skatebaan naar dit gebied te verplaatsen. Dit geeft het park extra aantrekkingskracht voor jongeren. Een situering hier is goed bereikbaar vanaf de boulevard, het geeft reuring en trekt kijkers.

Vergroening parkeervoorzieningen

Dit wordt van harte onderschreven. Als dit verlies van parkeerplaatsen oplevert mag er geen extra ruimte van het bestaande bos worden afgesnoept ter compensatie zoals wordt voorgesteld, bij het vrij komen van de huidige locatie van de kanovijver.

Zichtlijn inundatie

Voorgesteld wordt een brede zichtlijn naar deze waterpartij te maken. Het volledig vrijmaken van bomen en struiken is hiervoor niet nodig. Vanaf het hooggelegen pad over de duinen is er nu al een goed zicht. De beplanting in dit gezichtsveld is niet hoog en geeft nauwelijks belemmering. Vanaf het pad onderlangs is dit wel het geval. Vooral het pad bovenlangs lijkt maatgevend voor de beleving (zicht, monument). Daar is een informatiebord logisch. Wij bepleiten een transparant groen scherm door bomen te la-

ten staan en hier en daar onderbegroeiing te verwijderen. De continuïteit van het groen wordt bewaard en de zichtbaarheid is ruim voldoende. Laat Vlissingen vermijden wat in Veere in een vergelijkbare situatie is misgegaan. Staatsbosbeheer en de gemeente Veere stelden indertijd een zichtlijn voor op de inundatiekreek bij Veere vanaf de dijk bij Oostwating. De eiken daar zouden worden gespaard maar de uitvoerder had alles in een keer al gerooid. Heel jammer. Nu kijk je langs de Veerse kreek tegen een kale dijk aan. Cultuurhistorie moet niet te simplistisch worden gemaakt. De schoonheid van het landschap is minstens zo belangrijk.

Buitenplaats Swanenburgh

Ook hier pleiten wij voor meer terughoudendheid. Geschiedenis moet niet teveel worden opgepoetst, maar meer als een nog herkenbaar overblijfsel worden bewaard, dat zich bij goed kijken laat ontdekken. Een bordje helpt daarbij al. Een strakkere beschoeiing kan volstaan. Een vlonder rondom gaat te ver. Daarmee gaat de sfeer verloren. Het vrijmaken van de vroegere vijver bij de duinen gaat eveneens te ver. Het weghalen van de beplanting hier is een buitenproportionele maatregel.

Bebouwing sauna

Het zoekgebied is te ruim. Het maximaal aangegeven bouwvolume zal volledig benut moeten worden om een haalbare exploitatie mogelijk te maken. In de financiële verkenning worden bovendien aannamen gedaan, die een goede landschappelijke inpassing onmogelijk maken. Zo wordt de volledige buitenruimte nodig geacht voor het wellnessconcept en dient voor een hoogwaardige functie de ligging aan het water en in het park maximaal te worden uitgebuit. Houten of groene gevels zullen de uitstraling op de omgeving niet kunnen compenseren. Een nieuw gebouw zal de directe omgeving aan alle zijden (water en park) sterk gaan domineren. Van de bestaande beplanting binnen de contour van het zoekgebied zal niets overblijven. De aanleg van een twee lagen diepe parkeerkelder zal substantiële begroeiing binnen het gebied en in de directe omgeving onmogelijk maken.

De locatie van de sauna midden in het park ligt uiterst gevoelig. Nu is de bebouwing redelijk terughoudend door zijn beperkte hoogte, teruggeschoven ligging ten opzichte van de oevers en de beplanting rondom. In het nieuwe voorstel wordt dit totaal anders. Voor de parkbezoeker wordt dit een niet te negeren puist. Landschappelijk niet inpassbaar. Bovendien wordt de ruimte tussen de nieuwe bebouwing en het bestaande parkeerterrein erg klein. Van continuïteit in de parkbeleving is hier voor de passant nauwelijks meer sprake. Al is het maar één laag, het parkbeeld is weg. Het gebied waarbinnen gebouwd mag worden, moet kleiner zijn. Ook is meer respect voor bestaande bomen gewenst. Deze vallen grotendeels binnen de contour van het zoekgebied. Een ontwikkelaar zal het maximum nastreven en bomen offeren.

Het programma is te zwaar voor deze locatie. Een viersterrenhotel lijkt te hoog gegrepen. Landschappelijk en parkeertechisch onhaalbaar. Een parkeerkelder voor 249 auto's is een zware financiële last, die maar al te graag zal worden afgewenteld op het bestaande parkeerterrein. Dit heeft slechts een capaciteit van ca. 120 plaatsen. Dus bij een parkeerkelder van één laag zal dit parkeerterrein volledig nodig zijn. De ontwikkelaar zal het volledige terrein willen kopen zodat er voor parkbezoekers niets over blijft. Dit is ongewenst.

Realisering van het ambitieuze programma voor de saunalocatie gaat ten koste van

veel kwaliteit van het Nollebos/Westduinpark, vooral voor het brede publiek. Het verdient overweging om te onderzoeken of een dergelijk programma met ondergronds parkeren op het huidige parkeerterrein kan worden gerealiseerd. De vorm en ligging lijken zeer geschikt voor een dergelijke functie. Ontsluiting en landschappelijke inpassing zijn optimaal. Een groot voordeel van deze oplossing is dat de huidige saunalocatie voor het park beschikbaar komt.



Bebouwing kanovijver

Voor de bestaande locatie wordt een alternatief geboden nabij de kop van de Boulevard. Het streven zou omgekeerd moeten zijn. De locatie op de kop van de boulevard zou de voorkeur moeten krijgen. Die geeft een sterke kwaliteitsverbetering in de ruimtelijke structuur als verbinding tussen boulevard en park. Als dit niet realiseerbaar blijkt kan worden teruggevallen op de bestaande mindere locatie.

Zoekgebied bebouwing op strandparkeerterrein bij de boulevard

De contour is ruim, waardoor onnodig bos verloren kan gaan. Bomenkap is onnodig en moet worden voorkomen. Er is ruimte genoeg voor een horecagelegenheid en terras met aantrekkelijk uitzicht en goede bezonning. Ook is het van belang de aangrenzende routes te markeren in de spelregels. Eén uit het bos tussen parkeerterrein en zoekgebied naar de boulevardopgang en een andere langs het water, die openbaar moet blijven. Bijgaand een suggestie. Het zoekgebied moet vrij gehouden worden van het bos. Voor een horecapaviljoen is het aangegeven deel van het parkeerterrein voldoende. Het gaat om een dagrecreatieve voorziening, dus de toevoeging van een (lowbudget)hotel is onnodig en blijkt bovendien financieel risicovol. Het biedt geen meerwaarde voor het Nollebos. Beperkte voorzieningen zoals wasgelegenheid, toilet e.d. kunnen volstaan. Eén laag moet voldoende zijn voor het gebouw. Ondergronds parkeren is financieel onhaalbaar. De parkeerdruk komt dus op het bestaande terrein en dat van de kanovijver. Dat lijkt oplosbaar.



Parkeerterrein kanovijver

Door een deel van het strandparkeerterrein op te offeren voor een horecapaviljoen wordt in dit scenario compensatie voorgesteld op het huidige terrein van de kanovijver. Om de kwaliteitswinst voor het park te verzilveren is een groene inrichting een voorwaarde. Ruime afstand tot het water, geen asfalt of andere gesloten verharding maar graskeien en/of halfverharding. Met verspreide boombeplanting, zodat het terrein zich goed voegt in de parkomgeving. Uitbreiding van het bestaande terrein zoals in de tekening wordt gesuggereerd, is ongewenst.

Conclusie

1. Wees terughoudend met het kappen van bomen. zo nodig ten behoeve van onderhoud, maar zeker niet ten behoeve van concepten.
2. Wees veel terughoudender in het bouwprogramma, alleen al gelet op de grote maatschappelijke weerstand.
3. Geen doorsteek naar rotonde Sloeweg. Kost teveel aan bestaande beplanting en is onnodig.
4. Geen combinatie van fietser en wandelaar op hoofdroute. Geeft teveel conflicten.
5. Volsta met een aparte 'parkroute' voor de fietser aan de noordoostzijde.
6. Beperk de breedte van de hoofdroute tot maximaal drie meter.
7. Geen bomen offeren voor meer zichtbaarheid bij toegang vanaf de boulevard.
8. Verplaats de bestaande skatebaan.
9. Vergroening van parkeerterreinen prima maar niet met compenserende uitbreiding in aangrenzend bos.
10. Geen bomenkap ten behoeve van zichtlijn op inundatiekreek. Vanaf duinen voldoende zichtbaar.
11. Buitenplaats Swanenburgh niet te strak opknappen. Oude vijver niet vrij leggen.
12. Onderzoek de alternatieve locatie van het bestaande parkeerterrein voor realisering van een wellnesshotel.
13. Bebouwingscontour sauna inperken. Meer parkruimte tussen bebouwing en parkeerterrein waarborgen.
14. Meer ingetogen bebouwing en architectuur nastreven. Uitstraling naar parkomgeving minimaliseren. Programma te ambitieus.
15. Parkeren niet goed oplosbaar. Dubbele kelder te duur, benutting bestaand parkeerterrein ten koste van overige gebruikers.
16. Nieuwbouw horeca kanovijver bij boulevard. Bestaande locatie als reserveoptie.
17. Programma kanovijver beperken tot horecafunctie. Budgethotel geen meerwaarde en financieel risicovol. Een groengebied als het Nollebos vraagt niet om (extra)

verblijfsrecreatie; er zijn in de stad voldoende 'gaten' voor het realiseren van toeristenverblijven.

Met vriendelijke groet,
Namens de Stichting Tuin van Zeeland



A.J. van Bommel, secretaris