

VERBLIJFSRECREATIE LAMPZINSPOLDER, NIEUWVLIET-BAD

beeldkwaliteitsplan

bosch stabbers

COLOFON

OPGESTELD DOOR

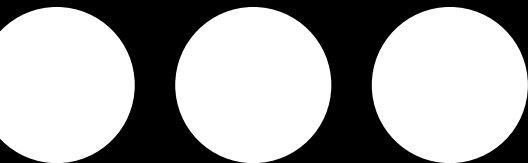
Bosch Slabbers Landschapsarchitecten

OPDRACHTGEVER

City Developer-S; Johan Neerhof

DATUM

april 2018



VERBLIJFSRECREATIE LAMPZINSPOLDER, NIEUWVLIET-BAD

beeldkwaliteitsplan

**CITY
DEVELOPER-S**

bosch slabbers



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	07
	1.1 algemeen	07
	1.2 ambities	07
	1.3 omgeving	09
	1.4 recreatielandschap	09
2	LANDSCHAPPELIJKE HOOFDOPZET	11
	2.1 het karakter van de geulpolders	11
	2.2 ruimtelijke opbouw	13
	2.3 ontmoeting tussen twee Zeeuws-Vlaamse landschappen	13
	2.4 landschap rondom de gebouwen	17
	2.5 architectuur gebouwen en landschap	17
3	BEELDKWALITEIT - GROENE COMPONENT	19
	3.1 algemeen	19
	3.2 het krekenslandschap	19
	3.3 kenmerkend dijkenlandschap	19
	3.4 inpassing bestaande singel	20
	3.5 Zeeuwse hagen	21
	3.6 wegen, paden en parkeervoorziening	21
4	BEELDKWALITEIT - BEBOUWDE COMPONENT	23
	4.1 algemeen	23
	4.2 centrumvoorziening	23
	4.3 woningen	25
	4.4 materialisatie	27



1.1 ALGEMEEN

De Lampzinspolder bevindt zich juist ten noorden van het dorp Nieuwvliet, de polder maakt deel uit van een reeks ringvormige inpolderingen die rond de oude eilandkern van Cadzand tot stand zijn gekomen. De polder dateert uit 1530. De ring van polders heeft in noordelijke richting een functieverandering ondergaan. Het landbouwkundig gebruik heeft plaatsgemaakt voor verblijfsrecreatie. Aanvankelijk bestond deze verblijfsrecreatie voornamelijk uit campings. Thans worden deze omgezet in zomerwoningterreinen. De gehele concentratie aan verblijfsrecreatie Nieuwvliet-Bad wordt in de provinciale kustvisie 2017 aangemerkt, om binnen kaders, verder recreatief ontwikkeld te worden.

De Lampzinspolder is ongeveer 10 ha. groot en is vrijwel geheel omgeven door andere recreatieterreinen. De dijken rond de polder verschillen in hoogte. De westelijke Lampsindijk ligt slechts een meter hoger dan het maaiveld van de polder, dat ca 1.70 + NAP bedraagt. De oostelijke Sint Bavodijk heeft wel een dijklichaam en ligt op ongeveer 5.00+ NAP.

Het zuidelijke polderdeel is omringd door een singelbeplanting van circa 10 meter breed. Op het noordelijke deel is vrij uitzicht vanaf de omliggende wegen mogelijk.

1.2 AMBITIES

Er heeft in Nieuwvliet-Bad de laatste decennia een aanzienlijke versterking van het poldergebied plaatsgevonden, zonder dat er landschappelijke kwaliteiten aan de polder zijn toegevoegd. Met name omdat er weinig binding is tussen polder en recreatieland-schap.

De opdrachtgever wil de polder recreatief ontwikkelen, waarbij het creëren van een aantrekkelijk, hoogwaardig recreatieland-schap en het zoeken van aansluiting bij de omliggende recreatieondernemingen centraal staan.

Beoogd wordt een menging van recreatiewoningen met diverse capaciteit, variërend van 4 persoons tot een aantal familiehuizen tot maximaal 20 personen. Op het terrein is een reservering gemaakt voor een bescheiden centrumgebouw.

Aan Bosch Slabbers is gevraagd om een beeldkwaliteitsplan op te stellen, waarbij de landschappelijke kwaliteiten van de plek worden benut en een aantrekkelijk verblijfslandschap ontstaat.



1.3 OMGEVING

Door de inpolderingen van het Zwarte Gat kwam het eiland van Groede vast te zitten aan het eiland van Cadzand. De laatste inpolderingen van de Zwingel en het Coxysche Gat aan de zuidzijde van Cadzand vonden overigens pas in het begin van de negentiende eeuw plaats. Het Zwarte Gat was in het begin van de 15e eeuw een stroomgeul die het Eiland van Cadzand van het land van Groede scheidde. Via een reeks van inpolderingen zijn beide gebieden aan elkaar vast komen te zitten.

Naast de kernen op deze eilanden liggen verspreid in de polders nog diverse buurtschappen. Deze kleinschalige woongemeenschappen zijn kenmerkend voor de streek.

In de monding van het Zwarte Gat ging de Zwarte Polder (ingepolderd in 1623) in 1802 grotendeels definitief verloren bij een stormvloed. Hier bevindt zich thans het natuurgebied van de Verdonken Zwarte Polder. Het is een ongerept natuurgebied waar de kustdynamiek vanaf vlonderpaden, die in het gebied zijn aangelegd, op een bijzondere manier beleefbaar is.

1.4 RECREATIELANDSCHAP

De binnenduinrand en het poldergebied zijn vanaf de Verdonken Zwarte polder tot aan Nieuwvliet vrijwel volledig tot een verblijfsrecreatief gebied getransformeerd. Het gaat hierbij nu vooral om zomerwoningterreinen. De aanwezige campings zijn recent gedeeltelijk omgebouwd tot chaletparken. De oudere parken maken net als in Cadzand een sterk gedateerde indruk. Bij het meest recente park, het Landal Strand Resort is in het midden van het gebied een landschappelijk vormgeven kreek in de aanleg opgenomen.

Binnen de zone Nieuwvliet-Dorp - Nieuwvliet-Bad zijn nog enkele open ruimten aanwezig, die landbouwkundig in gebruik zijn. Hiervan is enkel de ruimte aansluitend op de manege in het directe kustgebied en de resterende open ruimte van de Nieuwenhovepolder echt waardevol (zie kustvisie).

In feite heeft de gehele zone van het polderlandschap in het voormalige Zwarte Gat zich in urbane zin ontwikkeld. Het karakter van de geulpolders is niet of nauwelijks herkenbaar meer.



LANDSCHAPPELIJKE HOOFDOPZET

2.1 HET KARAKTER VAN DE GEULPOLDERS

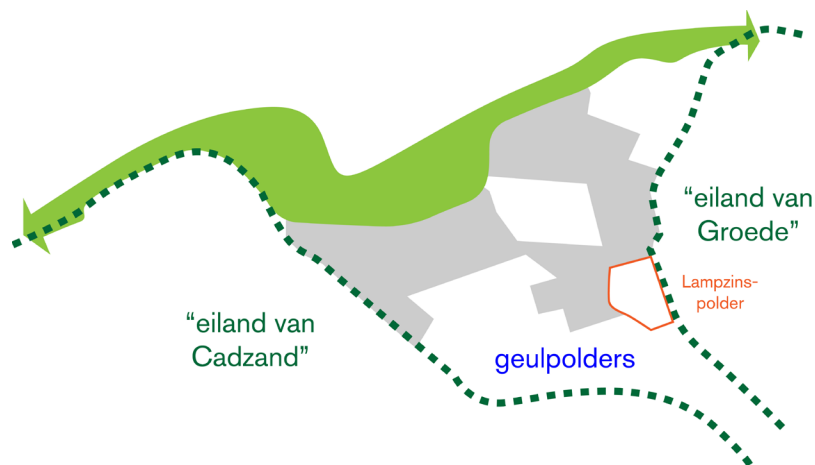
De omgeving van Nieuwvliet-Bad kent een lange en turbulente geschiedenis van inpolderingen en overstromingen. Al in de 11e eeuw begonnen de inpolderingen met het aanleggen van lage dijken of kaden die in de loop der jaren aaneengroeiden tot oud-landpolders, waarop ook dorpen werden gesticht. In dit geval de eilanden van Cadzand en Groede.

De eilanden groeiden door steeds verder gaande inpolderingen aaneen. Dit betreft onder meer het eiland Cadzand en het eiland Zuidzande. Deze gingen uiteindelijk één eiland vormen dat op haar beurt ook weer aan andere eilanden, zoals het eiland van Groede, vastgroeide aan het vasteland. Stormvloed en militaire inundaties deden veel menselijke activiteit weer teniet.

Door inpolderingen van de zeegeulen werd dit eiland uiteindelijk aan de landzijde omringd door ring van langgerekte, concentrische polders, waar de Lampzinspolder ook toebehoort. Het is in deze geulpolders, tussen het eiland van Cadzand en dat van Groede dat Nieuwvliet en Nieuwvliet-Bad tot ontwikkeling zijn gekomen.

De binnenduinrand en het poldergebied zijn vanaf de Verdrongen Zwarte polder tot aan Nieuwvliet vrijwel volledig tot een verblijfsrecreatief gebied getransformeerd. Het gaat hierbij nu vooral om zomerwoningterreinen. De aanwezige campings zijn recent gedeeltelijk omgebouwd tot chaletparken.

Het karakter van de geulpolders is niet of nauwelijks herkenbaar meer. Met de ontwikkeling van de verblijfsrecreatie van Nieuwvliet-Bad kunnen de oude eilanden weer herkenbaar worden gemaakt. Door de geulpolders grotendeels te verdichten - door recreatie in samenhang met opgaande landschapseenheden - ontstaat een heldere rand rondom de voormalige eilanden waardoor de eilanden als open ruimtes over blijven. Hierdoor wordt de eeuwenoude ontstaansgeschiedenis van dit landschap leesbaar gemaakt.



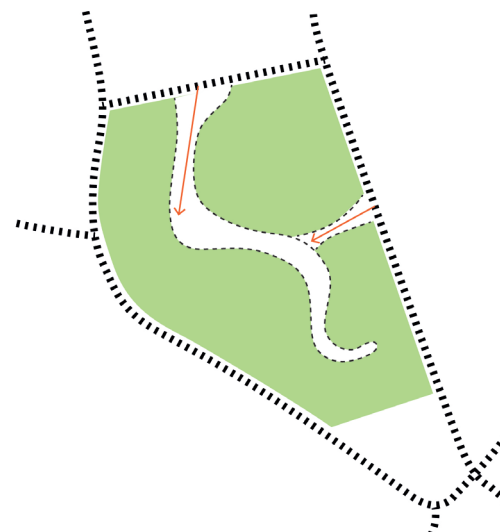
Lampzinspolder als onderdeel van de geulpolders



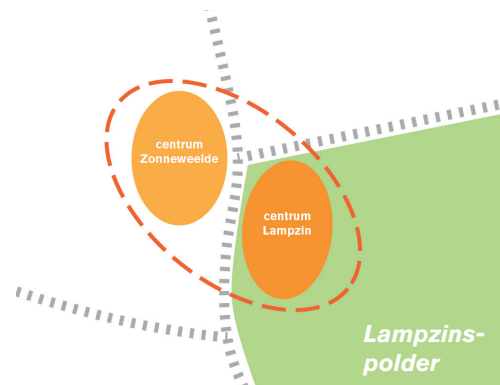
2.2 RUIMTELIJKE OPBOUW

Bij de ontwikkeling van het nieuwe recreatiegebied wordt ingezet op een hoge landschappelijke kwaliteit. Beleving van de geulpolderstructuur met daarin een hoogwaardig verblijfsrecreatief landschap staat voorop. Door midden in het park Lampzinspolder een open ruimte met een groenblauw karakter vorm te geven, wordt zorg gedragen voor lucht en ruimte in het park. Deze ruimte haakt op minimaal twee punten aan op het omringende landschap. Deze kwalitatief hoogwaardige groenblauwe ruimte is te beleven vanuit de omgeving. Vanaf de Nooddijk ontstaat een ruime open zichtrelatie met het park. Een secundaire ruimtelijke verbinding wordt gemaakt op de oostelijke Sint-Bavodijk waar de recreant mede door de hogere ligging van het dijkprofiel een fraai zicht krijgt over het groenblauwe centrumgebied van het park.

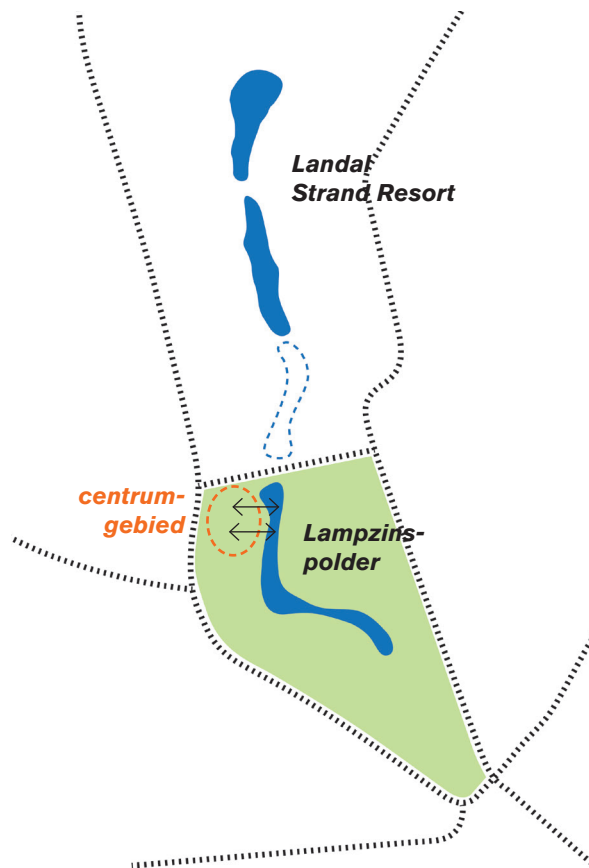
Verder wordt het centrum- en entreegebied gecreeerd in aansluiting op de centrumfunctie van de omliggende bedrijven (Camping Zonneweelde). Hierdoor kunnen complementaire centrumvoorzieningen mogelijk gemaakt worden. 1+1 wordt dan 3.



ruimtelijke opbouw op hoofdlijnen



koppeling centrumgebied park Zonneweelde



aansluiten op aanwezige kreekstructuur Landal Strand Resort

2.3 ONTMOETING TUSSEN TWEE ZEEUWS-VLAAMSE LANDSCHAPPEN

Om aan te sluiten bij de eigenheid van de streek bestaat de invulling van het plan uit een ontmoeting tussen twee karakteristieke Zeeuws-Vlaamse landschappen:

1. het krekenslandschap
2. kleinschalige buurtschap in de polder

het krekenslandschap

Met name in de geulpolders zijn op verschillende plekken nog restanten van oude krekens terug te vinden. Hier is de historische invloed van de zee nog tastbaar aanwezig. Bij het meest recente ontwikkelde park gelegen in de directe omgeving, het Landal Strand Resort is dit landschapselement opgepakt en is temidden van deze ontwikkeling een landschappelijk vormgeven kreek in de aanleg opgenomen.

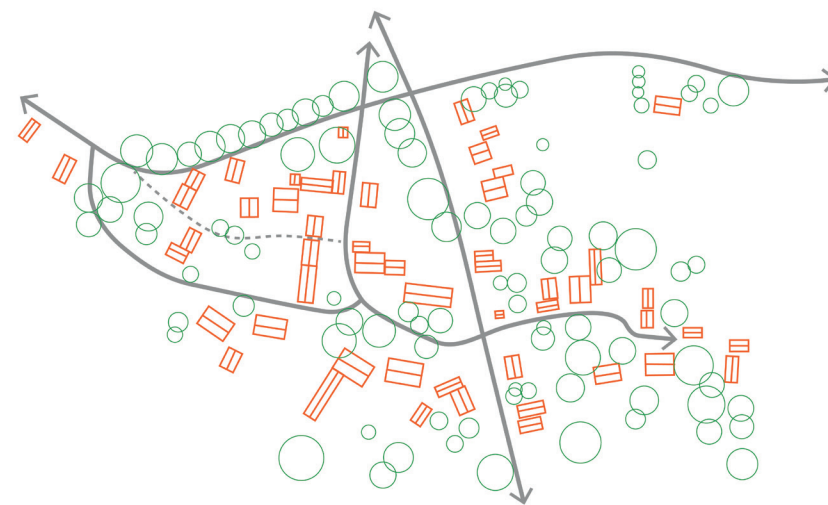
Door centraal in de Lampzinspolder een soortgelijke waterpartij aan te leggen, in de vorm, schaal en maat als ware het een kreekarm wordt aangesloten op deze reeds aanwezige landschapsstructuur. In de toekomst kan in de overgebleven tussenruimte de missende link worden aangelegd waardoor een robuuste landschappelijke drager voor het gebied ontstaat.

Door de waterpartij ruimtelijk te koppelen aan de entree ontstaat een contactpunt met de omgeving, waarbij zicht op het binnenste van het park mogelijk is wat bijdraagt aan het openbare karakter.

kleinschalige buurtschap in de polder

Naast de kreekstructuur wordt de sfeer van de ontwikkeling bepaald door een kleinschalige opbouw van het bebouwingspatroon geïnspireerd op het woonmilieu van de buurtschappen in de streek. Zoals dat bijvoorbeeld te vinden is in het dorp Terhofstede. Deze kleinschaligheid bestaat onder andere uit een afwisseling van grazige percelen, rijkelijk voorzien van hagen en bomen en wordt daarnaast gevormd door een ogenschijnlijk organische opbouw en mix van woningtypes, volumes en kaprichingen. De beelden hiernaast tonen de ruimtelijke opbouw van Terhofstede.

De combinatie van deze twee landschappen dragen enerzijds bij aan een open ruimtelijke middengebied (gevormd door de kreek) en intiem omsloten woonwerelden.



een organische, kleinschalige structuur (zoals aanwezig in Terhofstede)





beeld van de steer - kleinschalige polder waar de bebouwing fraai ingebed is in het groen

2.4 LANDSCHAP RONDOM DE GEBOUWEN

De groenstructuur wordt gedragen door een landschap van singels, gras en water. Deze groenelementen lopen door tot aan de gevels van de bebouwing. De bebouwing is als het ware in het groen geplaatst hierdoor is er slechts incidenteel sprake van een echte tuinaanleg of een tuinsfeer.



het landschap grenst direct aan de bebouwing

2.5 ARCHITECTUUR GEBOUWEN EN LANDSCHAP

Het landschap krijgt een natuurlijk karakter. Inheemse beplantingen, water en riet bepalen het beeld zoals dat ook in een kleinschalig polder- en krekenslandschap het geval is. Het wordt een rijk en gevarieerd pallet met afwisselende kleuren in de seizoenen.

Om het rijk geschakeerde landschap goed tot zijn recht te laten komen is gekozen voor een concept waarin de gebouwen soberheid uitstralen. Ingetogen vormgegeven architectuur is dienend aan de landschappelijke sfeer. Om de kleinschaligheid te benadrukken wordt variatie in architectuur gestimuleerd. Een mix van modern en traditionele architectuur kunnen invulling geven aan deze variatie. Verscheidenheid binnen eenheid is een vormgevingsprincipe voor de bebouwde component. Bergruimten zijn onderdeel van de woning. Aparte bijgebouwen en schuurtjes zijn niet toegestaan.

Traditionele architectuur sluit aan bij de Zeeuws-Vlaamse identiteit. Omgekeerd heeft moderne architectuur alles in zich om een optimale relatie met het landschap aan te gaan. Zo kunnen raampartijen doorlopen tot aan het vloerniveau, waardoor vanuit de vertrekken prachtige uitzichten op het landschap ontstaan. Het landschap wordt hierdoor als het ware de woningen binnengehaald.



BEELDKWALITEIT - GROENE COMPONENT

3.1 ALGEMEEN

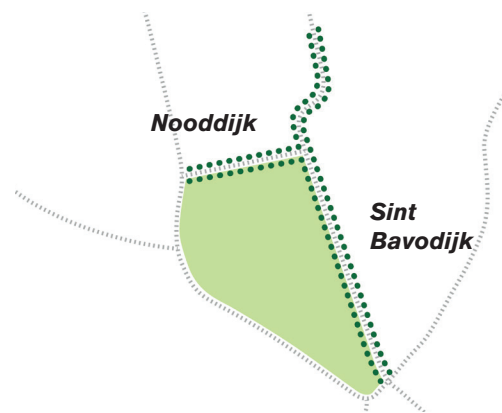
Het plan voor de Lampzinspolder introduceert twee landschapstypen: het krekenslandschap en het kleinschalige polderlandschap. Voor deze twee landschapstypen geldt dat ze een hoge mate van natuurlijkheid uitstralen. Dit komt onder meer tot uiting in de toegepaste beplantingssoorten die aansluiten bij de potentieel natuurlijke vegetatie van deze landschapstypen in Zeeland. Dit wil niet zeggen dat er niet zo nu en dan een exoot in de beplanting kan voorkomen. De inheemse beplanting voert echter vergaand de boventoon.

3.2 HET KREKENLANDSCHAP

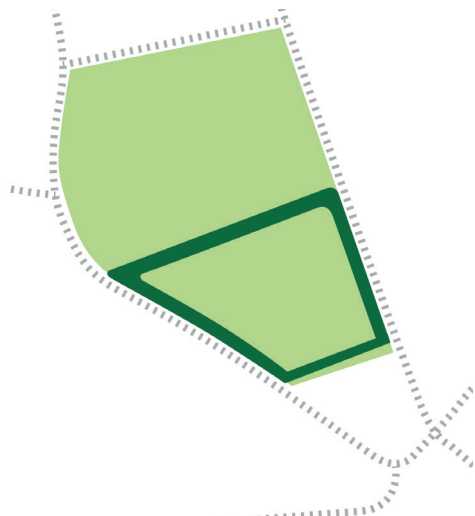
Het krekenslandschap is kleinschalig en besloten van karakter en speelt een grote rol in de (natte) natuurontwikkeling. De afwisseling tussen struweelzones, open gebieden met ruigtekruiden, waterlopen en rietkragen kenmerken het krekenslandschap. Dit wordt vertaald in het plan door het gebruik van natuur- en kindvriendelijke oevers. De kreek heeft een variërende breedte waar het breedste deel minimaal 30 meter bedraagt. De lengte van de kreek bedraagt minimaal 300 meter. Woningen aan de kreekarm zijn gericht op het water en hebben een minder hoge dichtheid om zichten op het water vanuit de achterliggende ontsluitingsstructuur te garanderen. De kreek grijpt een aantal keer aan op het omringende landschap.

3.3 KENMERKEND DIJKENPATROON

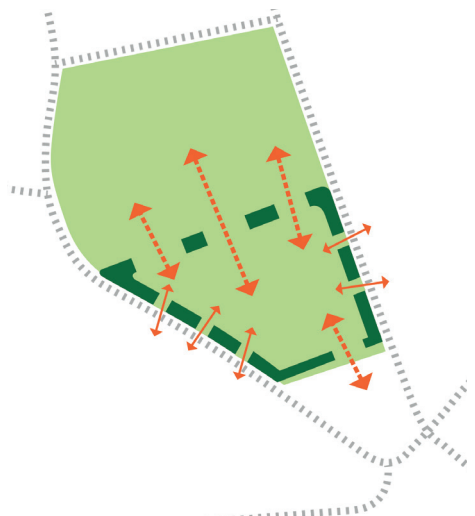
Het dijkenspatroon van de polders nabij de kust vormt een belangrijk cultuurhistorisch gegeven waaraan de inpolderingsgeschiedenis afleesbaar is. Aangrenzend aan de ontwikkeling bevinden zich de Lampsinsdijk, Nooddijk en de Sint Bavodijk. Met name de laatste is met zijn profiel als dijk herkenbaar aanwezig in het landschap. Door de dijken te begeleiden met karakteristieke beplanting (knotbomen) worden deze landschappelijke structuren beter herkenbaar.



begeleiden van de dijken met knotbomen



bestaande situatie met aanwezige singelbeplanting



nieuwe situatie met deels geopende singelbeplanting



3.4 INPASSING BESTAANDE SINGEL

Het zuidelijke polderdeel is omringd door een singelbeplanting van circa 10 meter breed. Deze singelbeplanting splitst de polder ruimtelijk op in verschillende delen. Echter, deze singel is een volwassen beplantingsstructuur die waardevol is om grotendeels te behouden en in te passen in het ontwerp. Door de singel op strategische plekken te openen ontstaat een samenhangend geheel. Door nieuwe beplanting op de singelstructuur aan te laten sluiten ontstaat een fraai, samenhangend geheel.



3.5 ZEEUWSE HAGEN

Om het Zeeuwse karakter kracht bij te zetten wordt een streekeigen haag toegepast: de Zeeuwse haag. De soorten die gebruikt worden in een gemengde of landschappelijke haag moeten natuurlijk geschikt zijn voor de grondsoort waar ze geplant worden. De Zeeuwse haag bestaat als basis uit meidoorn aangevuld met hondsroos, en sleedoorn. Daarnaast vind je er ook vaak planten als de vlier, es, veldesdoorn en liguster. De hagen worden op losse wijze toegepast (wisselende breedte) en volgen niet altijd strict de kavelgrenzen. In de onmiddellijke omgeving van de woningen worden de hagen geschoren, op andere plekken groeien de hagen meer vrijuit. Individuele schuttingen/ erfafscheidingen anders dan de haagstructuur zijn niet toegestaan.



3.6 WEGEN, PADEN EN PARKEERVOORZIENING

De verkeersstructuur is niet orthogonaal van opzet; de bebouwing is gericht naar de verkeersstructuur. De smalle wegen zijn uitgevoerd in rode gebakken klinkers om aan te sluiten op het kleinschalige polderlandschap. De parkeerterreinen in de nabijheid van de gebouwen bestaan volledig uit grasbetonverhardingen. Hierdoor wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de natuurlijke uitstraling van het landschap. De wandel- en fietspaden worden uitgevoerd als schelpenpaden. Alleen de entree naar het recreatieterrein wordt uitgevoerd als asfaltverharding.



referentiebeelden: moderne vertaling van traditionele landbouwschuur

4.1 ALGEMEEN

Zoals uit de vorige hoofdstukken blijkt is er een grote mate van samenhang tussen het gebouwde en het landschappelijke deel van de recreatieontwikkeling. Het volgende hoofdstuk beschrijft een nadere uitwerking van de bebouwde component.

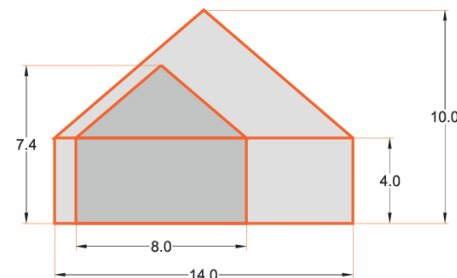
4.2 CENTRUMVOORZIENING

Een eventueel centrumgebouw is een blikvanger voor de entree. Het is voorzien in een ensemble van gebouwen die een moderne vertaling vormt van de traditionele Zeeuwse landbouwschuren. Hierdoor sluiten ze qua maat en schaal aan op de in de directe omgeving aanwezige boerenerven.

Grote glazen gevels zorgen voor een transparant beeld en nodigen uit het gebouw te betreden. Een plaatselijk ruime dakoverstek geeft beschutting aan de aangrenzende buitenruimte wat zich daardoor uitermate leent voor de functie terras.

Vanuit duurzaamheidsperspectief is het dakoppervlak van deze schuurvolumes zeer geschikt voor de plaatsing van zonnepanelen. Door hier vroegtijdig rekening mee te houden kunnen deze op fraaie wijze worden geïntegreerd met de architectuur.

Het centrumgebouw wordt gekoppeld aan een intiem straatje waar een aantal geschakelde woningen zijn gesitueerd. Het centrumgebouw en deze woningen vormen samen één architectonische familie, evenals de buitenruimte er omheen. Ook de geschakelde woningen worden uitgevoerd met de maat en schaal van de schuurvolumes.



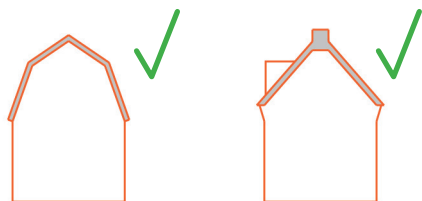
de maat en schaal van de volumes komen overeen met de (agrarische) bebouwingstypologie uit de omgeving



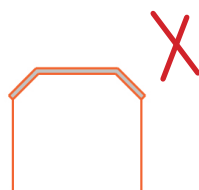
principe integratie zonnepanelen in de architectuur van de grote volumes



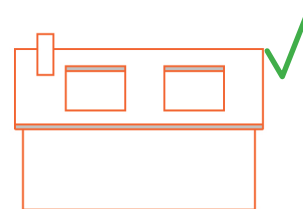
referentiebeelden: architectuur passende bij de Zeeuws-Vlaamse identiteit



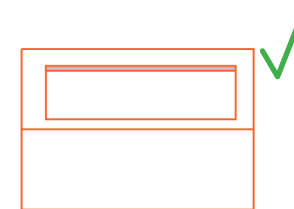
traditionele architectuur



géén platte daken



een mix van traditionele en eigentijdse architectuur

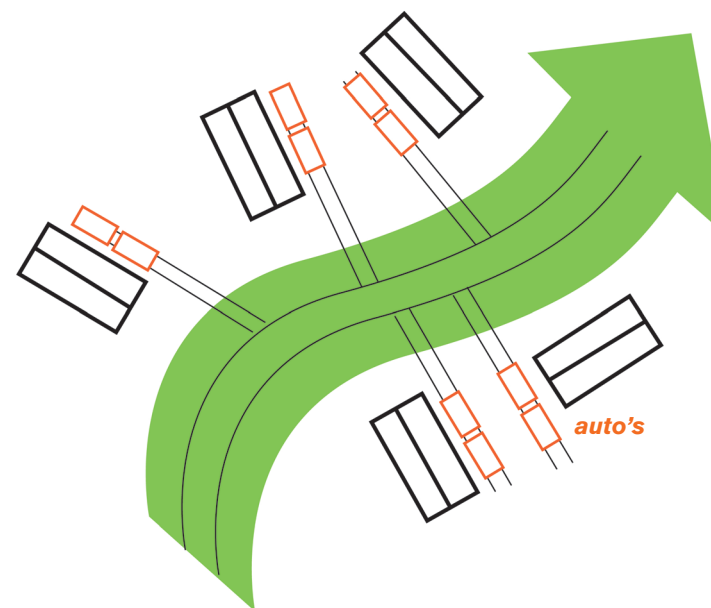


4.3 WONINGEN

De woningen bestaan uit een architectuur die varieert in schaal en expressie om op deze wijze invulling te geven aan het karakter behorende bij het kleinschalige polderlandschap. Dit betekent echter niet dat alles mogelijk is. Uitgangspunt is dat alle woningen laag blijven en in principe bestaan uit één verdieping plus een woonlaag onder de kap. Op deze wijze blijven de woningen relatief klein van korrel en is het ontvangende landschap beter in staat de woningen in te passen in het groen. Daarnaast kijkt de recreant vanaf de Sint Bavodijk over de woningen en krijgt het park een betere inbedding in het landschap.

Verder bestaan de woningen uit een mix van traditionele en eigentijdse architectuur. Echter zijn er wel grenzen aan deze eigentijdse architectuur gesteld zo zijn bijvoorbeeld architectuur bestaande uit 'strakke dozen' en platte daken niet toegestaan. Traditionele kapvormen in een modern jasje sluiten daarentegen goed aan op de lokale architectuur en vormen op deze manier daarmee samenhang en eenheid.

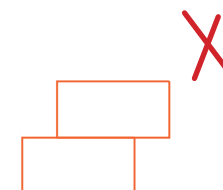
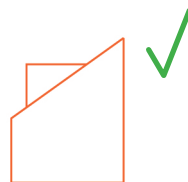
Parkeren vindt plaats tussen de woningen op eigen terrein zodat vanuit de toegangswegen een groene en landschappelijke uitstraling gewaarborgd is.



principe waarbij parkeren tussen de woningen plaats vindt waardoor een groen en landschappelijk beeld gewaarborgd is



*traditionele architectuur
in een modern jasje*



géén dozen



*géén tweede
verdieping*



referentiebeelden: architectuur passende bij het voorgestelde materialenpakket

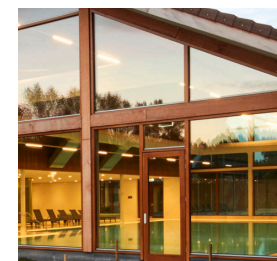
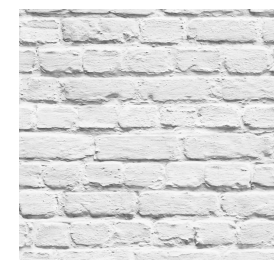
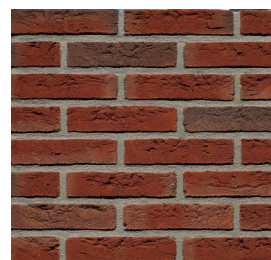
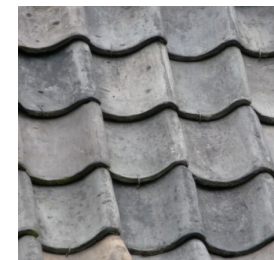
4.4 MATERIALISATIE

Wat betreft de materialisatie is er een beperkt scala aan mogelijkheden, zodat rust en eenheid ontstaat. Een bonte menging van verschillende bouwmaterialen binnen het bouwobject moet eveneens vermeden worden. De variatie zit dus niet zo zeer in het individuele huis, maar in de afwisseling van materiaaltinten en de architecturale uitwerking onderling. Hoogstens zijn in de vorm van accenten toevoegingen met overige materialen denkbaar. Om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de Zeeuws-Vlaamse identiteit wordt gebruik gemaakt van materialen toegepast in de lokale bebouwing.

Binnen dit palet wordt voorgesteld gebruik te maken van duurzame materialen die kwalitatief verouderen. Kunsthout is met het oog op de hoogwaardige kwaliteit van het woonpark niet toegestaan.

De volgende stelregels zullen worden gehanteerd om tot een fraaie variatie van toe te passen materialen te komen:

- een mix van rode en zwarte dakpannen (waarbij maximaal 20% zwarte dakpannen) en incidenteel kan een rieten of zinken kap worden toegestaan (maximaal 5%);
- een mix van rode en witte baksteen (waarbij maximaal 30% witte baksteen);
- een mix van zwarte en blanke houten geveldelen.



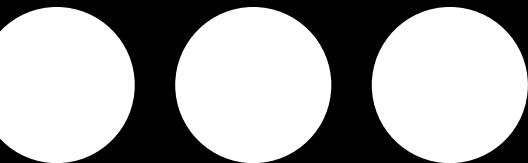
overzicht pallet van toe te passen materialen

© Dit werk is auteursrechtelijk beschermd.

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

Bosch Slabbers 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).

Bosch Slabbers 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 Bosch Slabbers.



bosch slabbers

Oude Vlissingeweg 1

Postbus 147

4330 AC Middelburg

T 0118 592288

F 0118 591233

zeeland@bosch-slabbers.nl

www.bosch-slabbers.nl

