



boschslabbers

# KUSTVISIE ZEELAND

*GROENE LUIK*

*waardering en strategieën voor het behoud en versterken van de landschappelijke kwaliteit van de Zeeuwse kust*

## **COLOFON**

### **OPGESTELD DOOR**

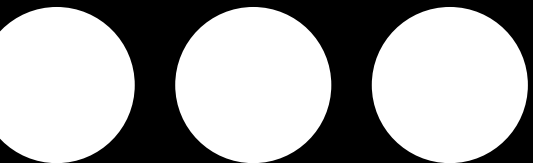
Bosch Slabbers Landschapsarchitecten

### **OPDRACHTGEVER**

Provincie Zeeland

### **DATUM**

december 2016



# KUSTVISIE ZEELAND

GROENE LUIK

*waardering en strategieën voor het behoud en versterken van de landschappelijke kwaliteit van de Zeeuwse kust*



**bosch slabbers**



Strand bij Dishoek

# 0

## INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING EN AANLEIDING	07
2	KENSCHETS ZEEUWSE KUST (POSITIONERING)	11
3	STRATEGIE VOOR DE ZEEUWSE KUST	15
4	KOP VAN SCHOUWEN	35
5	NOORD BEVELAND	55
6	WALCHEREN	73
7	WEST ZEEUWS VLAANDEREN	127
8	LANDSCHAP VAN DE DELTADAMMEN	153
A	BIJLAGE QUICKSCAN WONINGDICHTHEDEN	169



Concert at the Sea, Brouwersdam

# INLEIDING EN AANLEIDING

## 1.1 INLEIDING

De Nederlandse kust beroert de ziel. Niet voor niets streken kunstenaars er neer, bijvoorbeeld in Domburg of in Bergen. De kust inspireert, tot lied of schilderij van Maggie Macneal (Terug naar de kust) tot Bløf (Aan de kust, de Zeeuwse kust) van Mesdag tot Mondriaan en Toorop. De kust is als een magneet zowel voor mensen als dieren. Vogels gebruiken de kust bij trek of foerageren, mensen ontspannen aan de kust, genieten van zee en strand, rechtop in de wind of zonnebadend op de stranden! Mensen verblijven steeds meer en steeds langer aan de kust. Ze bouwen daarvoor steeds meer huizen zo dicht mogelijk bij de kust en verknoeien daarbij in ogen van velen het landschap.

De kust wordt voller, in België zelfs zo vol dat bijna de hele kust veranderd is in één lange muur van beton tot hier en daar tien verdiepingen hoog. Is dat een schrikbeeld waar we ons in Nederland en in Zeeland terecht zorgen om maken? Hebben we het restrictieve bouwbeleid in het buitengebied onterecht losgelaten? Het zijn vragen die de samenleving in toenemende mate bezig houden. Vandaar dat de provincie Zeeland het initiatief heeft genomen voor het opstellen van een visie op de Zeeuwse Kust. De kust wordt hierbij vanuit verschillende invalshoeken bekeken om zo te komen tot een integrale visie op het bouwbeleid langs en achter de Zeeuwse Kust, teneinde de bestaande landschapelijke kwaliteiten te behouden en waar nodig te versterken.

In dit deel van het onderzoek wordt de groene kwaliteit van de Zeeuwse kust aan een studie onderworpen. Dit gebeurt door

eerst de kust goed te doorgronden. Hoe is de kust opgebouwd, wat is hiervan de essentie voor de kwaliteit ervan en staat die kwaliteit werkelijk zo onder druk als wordt beweerd? Dit gebeurt niet generiek, maar afgestemd op de specifieke opbouw van de Zeeuwse kustgebieden, Kop van Schouwen, Kop van Noord-Beveland, Kust van Walcheren en de kust van West Zeeuws-Vlaanderen. Als dat in beeld is, wordt verder nagedacht over een strategie om bestaande kwaliteiten te behouden en niet (verder) achteruit te laten gaan. Daar waar sprake is van achteruitgang van kwaliteit wordt de ernst daarvan in beeld gebracht en een strategie ontwikkeld om de achteruitgang te keren en kwaliteiten die passend zijn terug te brengen. Dit gebeurt vanuit het besef dat de overheid niet meer zoals vroeger met een pot geld klaar staat om gesignaleerde problemen in één klap op te heffen. Het zullen vooral de actoren zelf zijn, die actief zijn in het kustgebied, die het tij moeten keren, daar waar dit nodig is.

## 1.2 DOEL RAPPORTAGE

Samenvattend is het doel van deze rapportage om vanuit een beoordeling van de groene kwaliteit van het Zeeuwse kustlandschap te komen tot strategieën voor de gewenste toekomstige ontwikkeling van het kustlandschap.

### 1.3 OPBOUW RAPPORT

In **hoofdstuk 2** wordt een korte kenschets gegeven van het Zeeuwse kustlandschap. Ook wordt ingegaan op de positionering van de Zeeuwse kust in breder verband (Nederland en Vlaanderen). Wat is specifiek of uniek van de Zeeuwse kust ten opzichte van andere delen van het Nederlandse en Vlaamse kustlandschap.

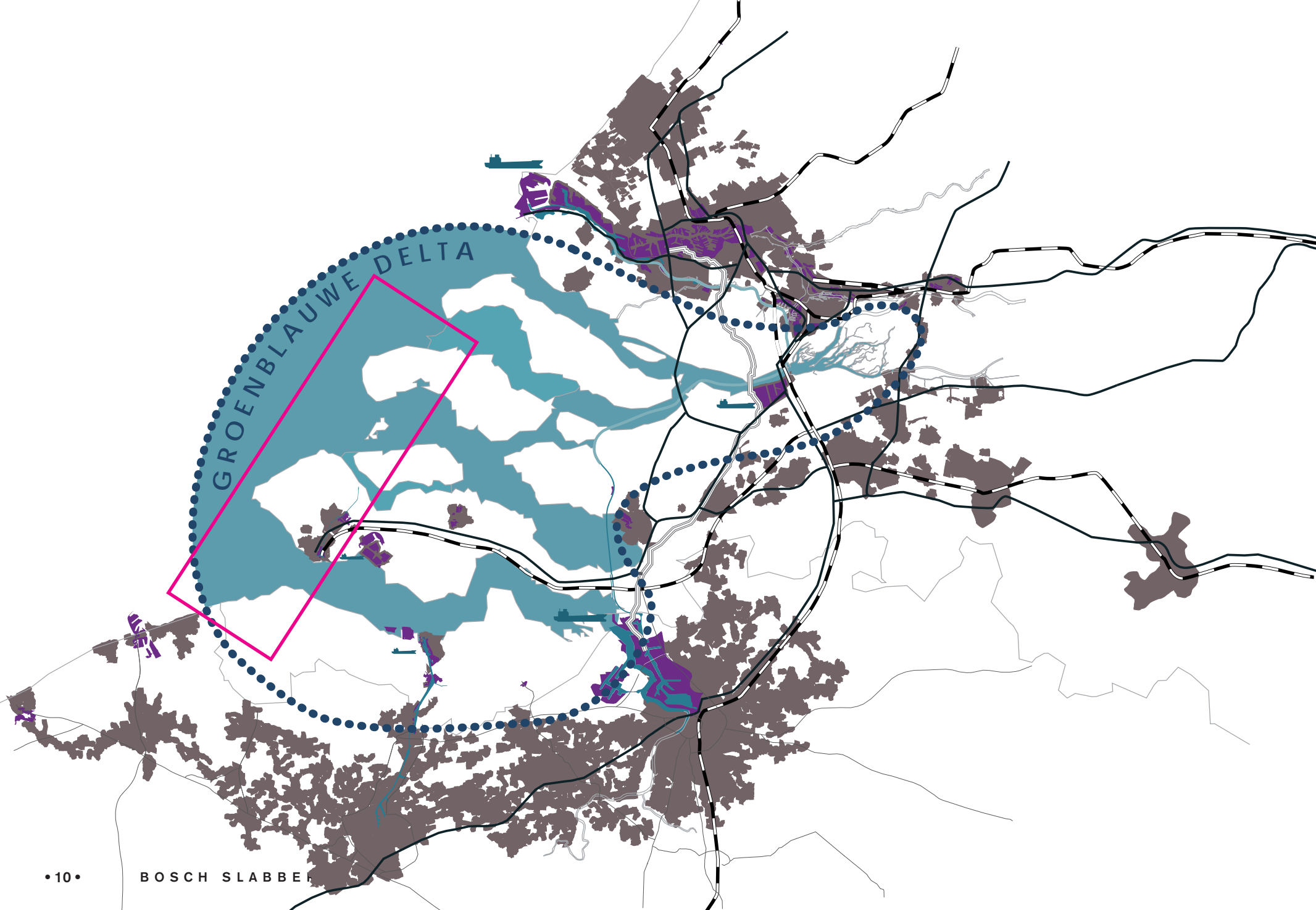
Vervolgens wordt in **hoofdstuk 3** een strategie voor het Zeeuwse kustgebied gepresenteerd. De Zeeuwse kust is daartoe onderverdeeld in een aantal zones. Vervolgens wordt per zone een koers geformuleerd hoe de ruimtelijke kwaliteit behouden, dan wel verbeterd kan worden.

**Hoofdstuk 4 tm 7** bevat ieder een uitwerking van de 4 zeeuwse kustgebieden: Kop van Schouwen, Noord Bevenland, Walcheren en West-Zeeuws Vlaanderen. Elk hoofdstuk start met een analyse van de huidige ruimtelijke situatie, een beschrijving van de kwaliteiten en knelpunten, resulterend in een zonering weergegeven op kaart. Vervolgens wordt de algemene strategie voor de zeeuwse kust vertaald naar een gebiedsspecifieke strategie voor het betreffende deelgebied. Per deelgebied/eiland wordt dus maatwerk geleverd, afgestemd op de landschapsstructuur van het deelgebied en antwoord gevend op de geconstateerde problemen.









GROENBLAUWE DELTA

# KENSCHETS ZEEUWSE KUST (POSITIONERING)

## 2.1 INLEIDING

Om de Zeeuwse kust te kunnen plaatsen moeten we enerzijds vanuit een helicopterview naar Zeeland kijken en anderzijds een vergelijking trekken met aangrenzende noordelijk en zuidelijk van de provincie gelegen kusten.

Zeeland ligt te midden van enkele van de dichtst verstedelijkte gebieden van West-Europa als een oase van rust, met veel water en groen. In het noorden ligt de Randstad, in het zuiden de Vlaamse stedenruit en in het oosten eerst Brabantstad en verder oostelijk het Ruhrgebied. Op schaal van de euregio is Zeeland een soort 'uitloopgebied'. Dit maakt Zeeland tot een zeer aantrekkelijke plek voor recreatie en wonen.

### *De Zeeuwse kust, magneet met extra aantrekkingskracht*

De kust, de Zeeuwse kust neemt in het landschap van de provincie opnieuw een bijzondere plaats in. Zeeland is vanuit haar geschetste positie aantrekkelijk, maar de kust met zee, strand en duinen, werkt als een magneet met nog eens extra aantrekkingskracht. Deze magneetfunctie uit zich in druk op het kustgebied met een neiging om aan steeds meer toeristische vraag te voldoen.

### *Positie Zeeuwse kust binnen het kustlandschap van Nederland en Vlaanderen*

Ten noorden van de provincie op de Zuid-Hollandse eilanden is sprake van een met Zeeland vergelijkbare kust: koppen van eilanden afgewisseld met zeearmen welke tijdens de Deltawerken eveneens voorzien zijn van afsluitende dammen.

Het wordt anders als we de Nieuwe Waterweg naderen. Daar treffen we een industrieel kustlandschap met een hoge veranderingsdynamiek. De Westlandse kust is smal, oogt weinig robuust, wordt begrensd door de 'glazen stad' en heeft mede hierdoor een veel minder natuurlijk karakter. Pas ten noorden van Den Haag verandert dit. Hier zijn de duinen breed en hebben tot Schoorl een overwegend natuurlijk karakter. De waterwinning (Den Haag, Kennemerduinen) heeft hier in belangrijke mate een planologisch tegenwicht gevormd tegen de verstedelijkingsdruk vanuit de Randstad. Bij de Zuid- en Noord Hollandse kust zijn ongerepte overgangen tussen duinlandschap en polderlandschap uiterst schaars. Pas ten noorden van Castricum wordt het polderlandschap ongerepter en is het minder verstedelijkt, waardoor de opeenvolgende reeks van duinen naar polderlandschap nog aanwezig is.

Na de Hondsbosche zeewering is er sprake van een uiterst smal kustgebied dat doorloopt tot Den Helder. Pas bij de Waddeneilanden krijgt de Nederlandse kust een met Zeeland vergelijkbare allure.

Kijken we naar de kusten ten zuiden van de provincie, dan valt ten eerste de op dat de Belgische kust over de volle lengte van ca. 60 kilometer vrijwel aaneengesloten is volgebouwd. De relatief korte kustlijn van België had zo kunnen we zeggen eveneens een magneetwerking met een betonnen muur, grotendeels bestaande uit hoogbouw, op 'de dijk' (zoals de Belgen zeggen) tot gevolg.

#### ***Ecologische betekenis van de Zeeuwse kust***

De delta met zijn kustwateren en estuaria staat bekend om zijn grootschalige, dynamische natuur. Vanwege zijn grote oppervlakte en landschappelijk variatie bijna garant voor een grote soortenrijkdom. Voor een deel betreft dit soorten die oppervlakten nodig hebben die niet elders te vinden zijn. Het natuurtype ontleent ook bijzondere betekenis aan het relatief natuurlijk karakter. Dit aspect heeft de waardering voor grootschalige, dynamische natuur doen toenemen in de afgelopen decennia. Er komen veel habitattypen voor van internationale betekenis. Tevens kan de aardkundige betekenis van het natuurtype bijzonder zijn; zeker in het beheertype zee en wad zijn naar verhouding veel geomorfologische processen actief, veel méér dan in andere natuurtypen.

De Zeeuwse Noordzeekust en de achterliggende deltawateren met en bijbehorende inlagen vormen een gebied van grote ecologische betekenis. Het gebied heeft een zeer belangrijke functie als rustgebied en voedselbank voor zeer veel doortrekkende vogelsoorten zoals rosse grutto, kanoet, zilverplevier, bonte strandloper, scholekster en wulp.



*Beeld van de betonnen muur langs de Vlaamse Kust*



*Maasvlakte als start van verstedelijkte kust ten noorden van de Delta*



*Unieke zoute natuur, Verdrongen Zwarte polder Zeeuws-Vlaanderen*



*Kleinschalige leefgemeenschappen in het Zeeuwse kustgebied*



*Grootschalig gevarieerd duinlandschap in de Kop van Schouwen*



*Agrarisch cultuurlandschap raakt tot aan de binnenduintrand*

### **Onderscheidende kwaliteiten Zeeuwse kust**

- Oase van rust te midden van verstedelijkt gebied (Randstad, Vlaamse Ruit, Ruhrgebied)
- Kustdelta, verweving land en water
- Relatief ongerepte kust in vergelijking tot Hollandse en Vlaamse kust (authenticiteit)
- Waardevolle agrarische cultuurlandschappen direct achter de kust: ongerepte overgang duinen - polder
- Ecologische kwaliteiten horend bij de zoute Delta

# STRATEGIE VOOR DE ZEEUWSE KUST

## 3.1 VISIE (WAT WILLEN WE BEREIKEN:)

In het vorige hoofdstuk is de bijzondere positie van de Zeeuwse kust geschetst. Met name het trio van strand, duin en een agrarisch landschap maakt het Zeeuwse kustlandschap uniek. Tegelijk wordt geconstateerd dat er een steeds grotere neiging bestaat om aan extra toeristische vraag te voldoen.

Belangrijke vraag is dan ook of dit clientalisme heeft geleid, of gaat leiden tot een achteruitgang van de kwaliteit van het landschap? En zal hierdoor de geconstateerde uniciteit verloren zal gaan? Hiertoe hebben is de Zeeuwse kust aan een onderzoek onderworpen, welke heeft geleid tot een kwaliteitsindeling. De systematiek van deze kwaliteitsindeling wordt in paragraaf 3.2 nader toegelicht. Deze indeling is behulpzaam om te komen tot een goede zonering in het gebruik van de Zeeuwse kust. Het feitelijk onderzoek naar de kwaliteit van de Zeeuwse kust vindt plaats in de hoofdstukken 4 tot en met 7 en komt per eiland/gebiedsdeel tot stand.

Met de kustvisie willen we op basis van een goede zonering van het gebruik, bestaande kwaliteiten van de Zeeuwse kust beschermen en op plaatsen waar de kwaliteit van de kust bedreigd wordt, of reeds sterk aan kwaliteit heeft ingeboet, actief ingrijpen om kwaliteit terug te brengen. Dat laatste moet met oog voor de specifieke situatie ter plekke gebeuren en is dus maatwerk. Dit houdt ook in dat niet altijd oorspronkelijke kwaliteiten hersteld kunnen worden. Indien de oorspronkelijke kwaliteiten onherstelbaar zijn moet worden gestreefd naar een nieuwe identiteit en kwaliteit, uiteraard passend bij het Zeeuwse landschap en het Zeeuwse DNA.

De Kustvisie heeft tevens de ambitie om nieuwe recreatieve concepten, veel meer dan nu het geval is, deel van de samenleving te laten zijn. Het recreatief gebruik van de kust wordt in zijn huidige vorm nogal eens als een bedreiging voor landschappelijke kwaliteit ervaren. Dit uit zich onder andere in terreinen die zich van de samenleving afkeren. Terreinen met hekken, wallen, poorten etc. Het recreatief gebruik zou meer dan nu met het landschap en de samenleving geïntegreerd moeten zijn en hierbij waarde moeten toevoegen aan de samenleving. De onderscheidende kwaliteiten van de Zeeuwse kust (hoofdstuk 2) dienen voor de toekomst behouden en versterkt te worden.

Dit betekent:

- Behouden rust en ingetogen sfeer (dus geen Benidormse, Vlaamse of Scheveningse toestanden).
- Behouden van het authentieke en ongerepte karakter, door waardevolle landschappen te vrijwaren van nieuwe grootschalige recreatieve ontwikkelingen.
- ontwikkeling van een recreatieproduct met een Zeeuwse karakteristiek, dat landschap maakt in plaats van landschap inneemt.
- Specifieke aandacht voor de agrarische cultuurlandschappen langs de kust: beschermen van de nog resterende ongerepte overgangen duinen - polder, kleinschalige recreatieve ontwikkelingen met behoud agrarisch karakter.
- Aandacht voor de delta-armen (Veersemeer, Oosterschelde, Grevelingen) als onlosmakelijk onderdeel van de Zeeuwse kust. De deltadammen zijn hierbij zo veel mogelijk onbebouwd.
- Ecologische waarden erkennen in samenhang met landschappelijke kwaliteiten.



- Behouden en versterken van onderscheid tussen luwe en dynamische plaatsen langs de Zeeuwse kustlijn; werken aan een goede zonering hiervan.
- Actief mogelijkheden scheppen voor ruimtelijke transformaties in gebieden waar de kwaliteit onder druk staat. Hierbij kansen bieden aan de recreatieve sector.

### **3.2 AANPAK (HOE BEREIKEN WE DAT?)**

Zoals aangegeven moeten rust en ruimte als selling points van de Zeeuwse kust worden bewaard en bewaakt. Een evenwichtige zonering tussen luwe en dynamische(r) plaatsen is hierbij van groot belang. Daar waar de kwaliteit van het kustlandschap onder druk staat, doordat het landschap haar identiteit heeft verloren/dreigt te verliezen worden mogelijkheden voor transformatie geboden. **Het gaat hierbij dus om enerzijds een goede borging van bestaande landschappelijke kwaliteiten en anderzijds het bieden van ruimte voor de ontwikkeling waarbij het maken van landschap met kwaliteit en regionale identiteit belangrijke uitgangspunten zijn.** Deze uitgangspunten komen tot uiting in een zonering op de kaart die voor de Zeeuwse kust is gemaakt. Voor de stranden worden eveneens koersen uitgezet.



Voor elk zoning is een koers geformuleerd hoe er invulling gegeven kan worden aan de hiervoor genoemde uitgangspunten. De zoneringen kaart is het resultaat van een nauwgezette analyse naar de Zeeuwse kust (hoofdstuk 4 t/m 7).

De volgende zones worden onderscheiden:

***Landschappelijke topkwaliteiten (donker groen) en strand (lichtgeel):***

Gebieden met zeer hoge waarden, waarbij het gaat om de top-landschappen van de Zeeuwse kust, zoals het strand, de duinen, de binnenduinrand, de aanwezige mantelingen etc. Deze gebieden verdienen bescherming, in principe zijn hier **geen nieuwe recreatieve ontwikkelingen mogelijk**.



*Open landschap van Middelburg tot kust met daarin onderdelen van de Atlantik Wall*

***Gaaf agrarisch landschap (licht groen):***

In grote delen van het Zeeuwse kustlandschap zijn gave agrarische landschappen aanwezig, welke hun waarde danken aan het agrarische gebruik en bijbehorende openheid. De bijzondere Zeeuwse kwaliteit dat deze landschappen op een aantal plaatsen nog de kust raken dient gekoesterd te worden. Kleinschalige recreatieve initiatieven gekoppeld aan bestaande erven (op of aan het bestaande bouwblok) zijn hier mogelijk. Het behoud van cultuurhistorische elementen wordt bevorderd door de elementen een (hedendaagse) functionele betekenis te geven. Bij cultuurhistorische elementen kan deze strategie, ook wel 'behoud door ontwikkeling' genoemd, een belangrijke meerwaarde bieden. De verdere ontwikkeling van essentiële landschappelijke structuurdragers zoals lanen, beplante dijken etc. blijft een verantwoordelijkheid van weg- en terreinbeheerders.



*Verblijfsrecreatie nabij Nieuwvliet*

### *INTERMEZZO*

#### *Rol Overheid vs Markt*

*De rol van de overheid (provincie, gemeenten) is het juist regisseren van de recreatieve ontwikkelingen langs de Zeeuwse kust. Onderhavige kustvisie levert hiervoor belangrijke input. Het initiëren, realiseren en landschappelijk inpassen van recreatieve ontwikkelingen ligt bij de markt.*

*Dit betekent echter niet dat de overheid geen actieve rol heeft in het ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteit. De overheid houdt een belangrijke rol bij de realisatie en het beheer van het Natuur Netwerk Zeeland (NNZ). Daarnaast kunnen wegbeheerders en beheerders van waterlopen, zoals het Waterschap en de Provincie investeren in de ontwikkeling van landschappelijke structuurdragers op/langs deze eigendommen. Hierbij moet invulling worden gegeven aan regionale ruimtelijke visies op het landschap.*

*Daarnaast zal de recreatieve sector zelf veel meer dan voorheen landschappelijke investeringen moeten doen als onderdeel van het recreatieve product, dat meer dan voorheen in de samenleving staat.*

***Woonbebouwing en bestaande verblijfsrecreatieve terreinen  
(rood en oranje)***

Wanneer bijzondere landschappelijke relaties tussen bestaande bebouwingsconcentraties (wonen en/of recreatie) en Zeeuwse topkwaliteit of gaaf agrarisch landschap aan de orde zijn, worden deze geduid. Specifieke strategieën voor de woonbebouwing en verblijfsrecreatieve terreinen worden niet specifiek in dit onderzoek meegenomen. Hiervoor wordt verwezen naar de kustvisie.



*Open landschap tussen kust en achterland nabij  
Domburg - Westkapelle*

***Beschermingsgebieden***

De waardevolle te behouden gebiedskwaliteiten staan hier zwaar onder druk, waardoor extra planologische bescherming is vereist. Bijvoorbeeld: waardevolle ongerepte overgangen van de binnen-duinrand naar de polder, de schootsvelden rondom de Atlantikwal op Walcheren, of het open landschap rondom de zuidelijke entree van de Kop van Schouwen.



*Identiteitsloos landschap rondom Scharendijke*



landschap consumeren





### **Aandachtsgebieden**

De delen van het Zeeuwse kustgebied waar de kwaliteit van het landschap (zwaar) onder druk staat zijn op de strategiekaarten aangeduid als aandachtsgebied. De oorspronkelijke structuur van het agrarische landschap is hier niet meer herkenbaar of geheel verdwenen in tegenstelling tot de beschermingsgebieden. Deze gebieden hebben hierdoor geen eigen herkenbare identiteit en missen bijgevolg landschappelijke kwaliteit, het landschap is geconsumeerd.

In deze gebieden wordt ontwikkelruimte geboden om deze te transformeren naar een gebied met een nieuwe landschappelijke identiteit. Voor elk van de transformatiegebieden is op hoofdlijnen een landschappelijk streefbeeld aangeduid. Dit streefbeeld geeft de gewenste ontwikkelingsrichting van het landschap van het betreffende transformatiegebied aan.

Als voor de hand liggende sector binnen het kustgebied krijgt de recreatie een belangrijke rol bij de invulling van de transformatiegebieden. De sector krijgt ontwikkelruimte om het streefbeeld op een integrale wijze te realiseren. Hierbij wordt het mogelijk om een recreatieve ontwikkeling in (passende) dichtheid te realiseren in een bij het gebied passende landschapsstructuur.

De integraliteit blijkt onder meer uit de realisatie van een nieuwe landschapsstructuur waarvan de recreatieve functie deel uitmaakt. Hekken of poorten ontbreken en openbare recreatieve routes komen geïntegreerd voor.

### **3.3 GENERIEKE STRATEGIEËN LANDSCHAP PRODUCEREN**

Voor de boven beschreven koersen zijn een aantal generieke strategieën geformuleerd. Tezamen vormen deze strategieën een kader dat zorgdraagt voor de ontwikkeling van nieuwe kwaliteiten in het Zeeuwse kustlandschap, aantrekkelijke recreatielandschappen met aandacht voor hun omgeving, de Zeeuwse kust.

#### **- Landschap produceren in plaats van consumeren -**

Functies die het landschap vervult, vormen wezenlijke onderdelen van dat landschap. Ze maken het landschap. Recreatieconcentraties hebben zich de laatste decennia steeds meer van het landschap afgewend. Door aanleg van groensingels of wal-len werd er als het ware landschap afgezonderd van het echte landschap. Alsof er wat te verstoppen viel. En dat was voor een belangrijk deel ook zo. De interne kwaliteit van camping of een zomerwoningterrein was over het algemeen niet groot. Veelal zijn ze ontoegankelijk voor buitenstaanders. Recreatieterreinen consumeerde hiermee landschap in plaats van het te maken, te produceren.

De kustvisie heeft de ambitie deze trend te doorbreken. De recreatieve sector moet weer landschap gaan produceren in plaats van landschap te consumeren! Dat stelt uiteraard eisen aan het recreatieve product. Het product moet gezien kunnen en mogen worden als deel van landschap en samenleving.

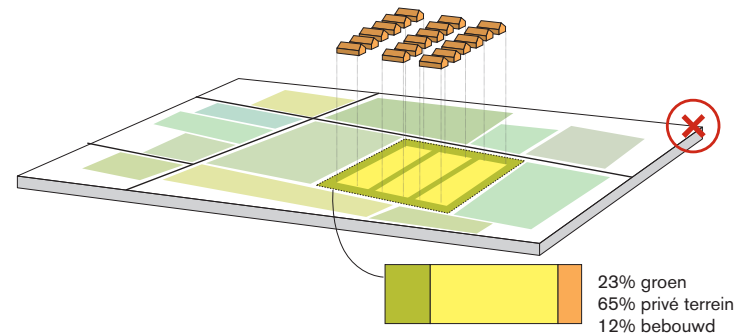
### - Bebouwingsdichtheid -

Uit een vergelijkende studie van bestaande recreatieterreinen (zie bijlage) blijkt dat de mate waarin bebouwing voorkomt een erg belangrijke rol speelt bij de vraag of er landschap wordt gemaakt of wordt ingenomen. Ook tijdens de excursies die in het kader van deze kustvisie zijn georganiseerd, is gebleken dat de intensiteit van de bebouwing erg veel invloed heeft op de landschappelijke kwaliteit en mate waarin (nog) van een groene ontwikkeling gesproken kan worden.

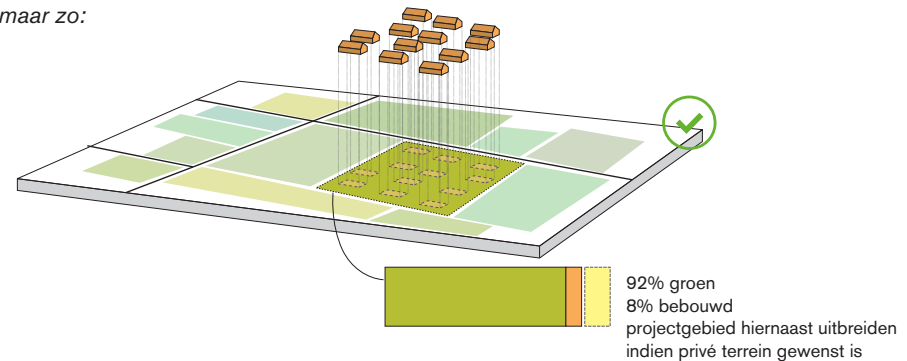
De studie leert dat een bebouwingspercentage van 8% als de absolute bovengrens kan worden gezien, waarbij er in dat geval sprake moet zijn van een niet geprivatiseerde buitenruimte en er dus één integraal landschap wordt ontwikkeld en als dusdanig beheerd wordt.

Voorbeeld: bij een recreatieproject van 10ha kan maximaal 0,8ha worden bebouwd. Wanneer er privétuinen worden uitgegeven van 200m<sup>2</sup>/woning dient het projectgebied te worden vergroot met een gelijk aantal m<sup>2</sup> zodat de landschappelijke opzet gegarandeerd blijft.

*niet zo:*



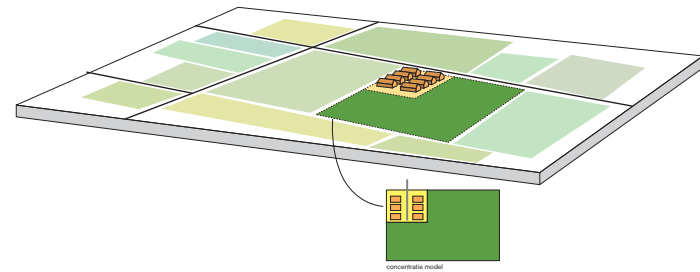
*maar zo:*



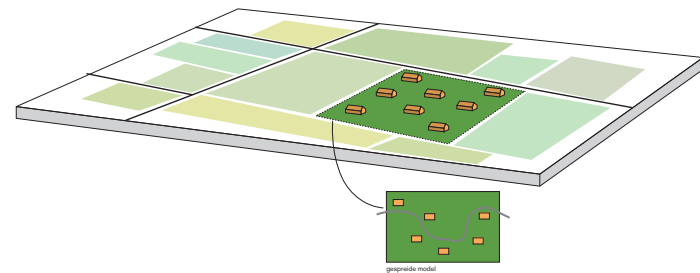
### - Concentratie versus Spreiding -

De bebouwde component kan op verschillende wijze invulling krijgen binnen de nieuwe ontwikkelingen. De kustvisie doet hierover geen specifieke uitspraak. Voor elk van de opties is het uitgangspunt dat er steeds kwalitatieve landschappen worden gecreëerd, zowel voor het natuur/landschapsdeel als het bebouwde deel. Bij het concentratiemodel vraagt dit extra aandacht voor de stedenbouwkundige en landschappelijke configuratie van het bebouwde deel.

*concentratiemodel*



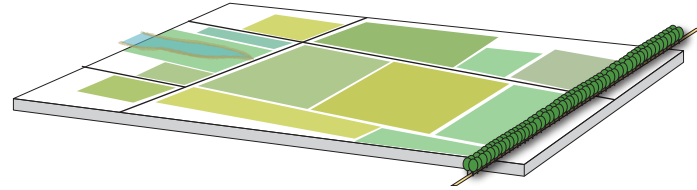
*spreidingsmodel*



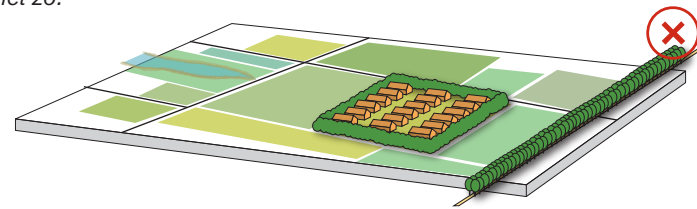
**- Recreatie integreert met de omgeving -**

Recreatie is op een vanzelfsprekende manier gekoppeld aan het landschappelijke streefbeeld en de landschappelijke structuur van het gebied. Routes voor fietsers en wandelaars maken deel uit van de landschappelijke ontwikkeling. Nieuwe terreinen worden onderdeel en attractie van het Zeeuwse landschap.

aanwezige landschappelijke structuren



niet zo:

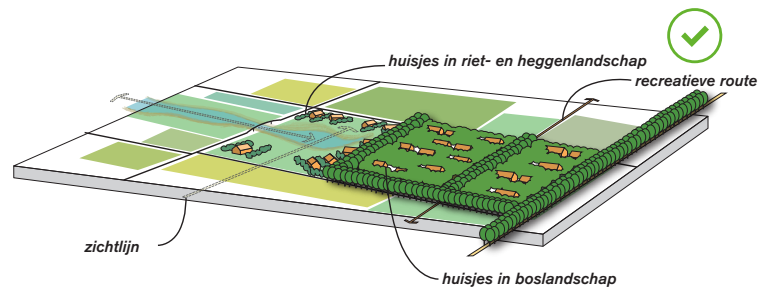
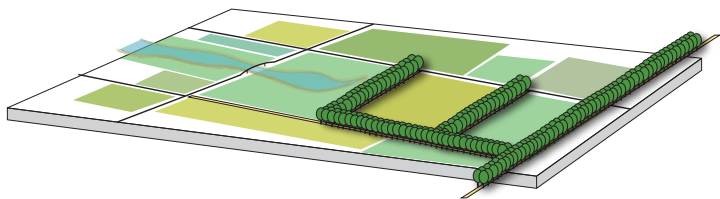


maar zo:

aanwezige landschappelijke structuren versterken



landschappelijke kaders bepalen krijgen passende invulling met recreatiewoningen, routes en zichtlijnen worden aan het landschap toegevoegd

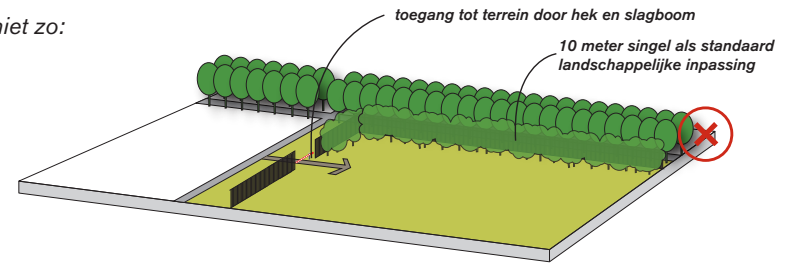




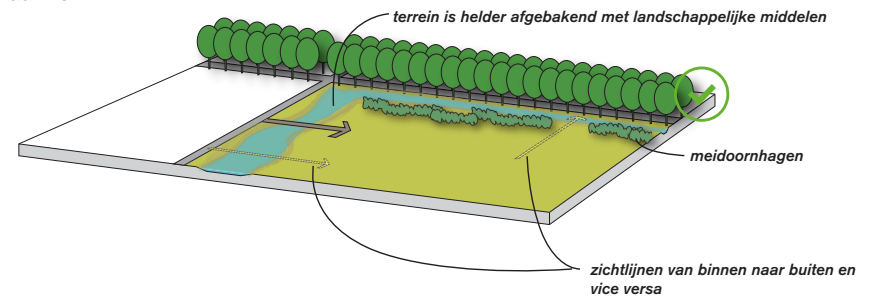
**- Hekwerken worden vermeden -**

Bij nieuwe ontwikkelingen worden hekwerken vermeden. Eventueel wenselijke afscheidingen worden landschappelijk vormgegeven door middel van heggen, waterpartijen enz. Deze elementen zorgen gelijktijdig voor integratie met de omgeving. Landschappen van hekken en slagbomen horen niet meer in het recreatieve landschap van de 21e eeuw.

*niet zo:*



*maar zo:*

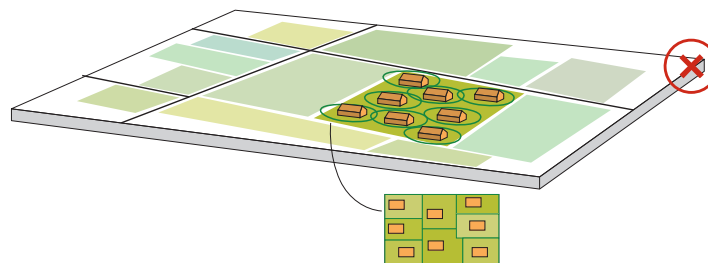


### - Integraal landschap in plaats van private verkaveling -

Nieuwe projecten worden duurzaam in stand gehouden. Doel is om de nieuwe ontwikkeling door middel van (nader omschreven/ eenduidig uit te werken) landschappelijke dragers die aansluiten bij de omgeving in de omgeving te verankeren.

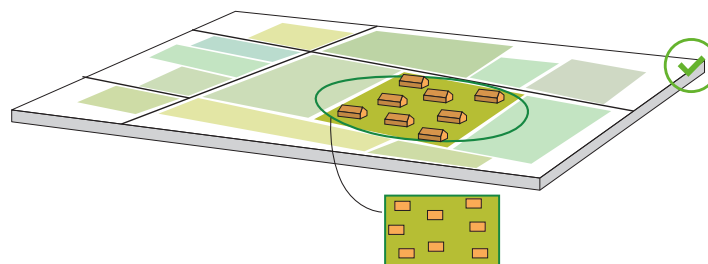
Door het beheer van nieuw te ontwikkelen gebieden in één hand te leggen (en niet bij individueel eigendom) blijft deze landschappelijke drager continu en gewaarborgd. In de kustvisie wordt onderzocht hoe dit georganiseerd kan worden.

*niet zo:*



*beheer door individuele eigenaren; een versnipperd beeld ontstaat, privé werelden*

*maar zo:*



*beheer in één hand: landschappelijk beeld houdt langdurig stand, landschap is meer openbaar beleefbaar*

# landschap produceren



# Referentiebeelden Architectuur



## ***Bebouwing en Architectuur***

### **- Architectuur -**

Nieuwe ontwikkelingen zijn gebaat bij een terughoudende architectuur. Niet op de voorgrond tredende architectuur integreert het beste in het landschap. Het landschap/ de natuur absorbeert nieuwe ontwikkelingen dan makkelijker. Een hedendaagse uitstraling met een knipoog naar de Zeeuwse architectuur kan hierbij voor een meerwaarde zorgen.

### **- Duurzaam materiaalgebruik -**

Het gebruik van duurzame materialen draagt bij aan een kwalitatieve beleving van de Zeeuwse kust.

Ook de hoogte van nieuwe bebouwing is van groot belang in relatie tot het landschappelijk effect. Over het algemeen heeft lage bebouwing een grotere kans tot harmonie met het landschap dan wanneer hoge bebouwing (aangevuld met eveneens hoge kappen) wordt toegepast. (Half) verdiept bouwen kan een oplossing zijn, die eveneens bijdraagt aan de gewenste harmonie tussen gebouw en landschap.

## **INTERMEZZO**

### **HET BEGRIIP RUIMTELIJKE KWALITEIT**

Per eiland (per kustregio) worden in dit hoofdstuk de belangrijkste kwaliteiten van het kustlandschap van Zeeland anno 2016 in beeld gebracht. Hierbij wordt de kenmerkende opbouw van de diverse kustlandschappen beschreven en gewaardeerd op ongeschondenheid. Het gaat hierbij dus om een analyse van kwaliteiten en knelpunten. Dus naast de positieve aspecten komen ook de aanwezige aantastingen van het landschap aan bod en worden geduid.

In elke paragraaf vindt eerst een algemene beschrijving van de ruimtelijke opbouw van het landschap plaats. Hierbij wordt een dwarsdoorsnede van het gehele kustgebied betrokken, inclusief de relevante delen van het polderlandschap. Vervolgens wordt apart ingegaan op de aspecten ruimtelijke kwaliteit en ecologie.

De wijze waarop het begrip ruimtelijke kwaliteit wordt toegepast verdient van te voren enige uitleg. In zijn algemeenheid kan worden gezegd dat een landschap dat zowel beschikt over ecologische als esthetische kwaliteit een hoge ruimtelijke kwaliteit heeft. De invulling van het begrip is per landschapstype wel steeds verschillend, simpelweg omdat gebieden sterk van karakter kunnen verschillen. Zo heeft bijvoorbeeld een ongerept, dynamisch en robuust duinlandschap, waar geen tot weinig invloed is van verstorende elementen (zoals zomerwoningterreinen met een hoge dichtheid/stedelijke uitstraling, of lichtvervuiling tijdens de nacht) een hoge ruimtelijke kwaliteit. Maar ook een agrarisch polderlandschap kan over een hoge ruimtelijke kwaliteit beschikken. Tegelijkertijd is de ecologische kwaliteit van een polderlandschap niet te vergelijken met de ecologische kwaliteit van een duinlandschap. Bij de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit van een polderlandschap gaat het daarom eerder om de mate waarin sprake is van een esthetisch fraai gebied, waarin de boerderijen voorzien zijn van een goede erfbeplanting, de wegbeplantingen op orde zijn en er geen sprake is van verrommeling door overige activiteiten. Aan een agrarisch cultuurlandschap met een hoge ruimtelijke kwaliteit moet als het ware ook afleesbaar zijn dat de agrarische activiteit loont en het cultuurlandschap er verzorgd uitziet. Deze benadering heeft aan de analyse van de gebieden ten grondslag gelegen. Ook een recreatielandschap kan een hoge ruimtelijke kwaliteit hebben. Voorwaarde hiervoor is dat functie en landschap op een bijzondere manier 'blenden', relaties met elkaar aangaan en er mede hierdoor een gebied met identiteit is ontstaan.

Het begrip ruimtelijke kwaliteit wordt steeds in relatie gebracht met de beschreven kenmerkende ruimtelijke opbouw van het gebied. Daar waar deze kenmerkende ruimtelijke opbouw nog gaaf aanwezig is, is sprake van een hoge ruimtelijke kwaliteit. Daar waar de kenmerkende ruimtelijke opbouw is aangetast is sprake van een verminderde ruimtelijke kwaliteit (weergegeven op kaart in de vorm van de aandachtsgebieden). De mate van de aantasting is hierbij bepalend voor de ernst waarmee de ruimtelijke kwaliteit is achteruitgegaan. Ook kan het zijn dat de oorspronkelijk aanwezige kenmerkende ruimtelijke opbouw heeft plaatsgemaakt voor een geheel andere opbouw van het landschap (bijvoorbeeld als gevolg van functieveranderingen die zijn doorgevoerd). In dit soort gevallen wordt de intrinsieke kwaliteit van het heraangelegde landschap beoordeeld, ook in zijn samenhang met delen die nog wel een oorspronkelijk karakter hebben.

Tot slot worden per kustlandschap, of deelgebied daarvan worden conclusies getrokken. Het landschap van de diverse deltadammen komt in een apart hoofdstuk aan de orde.





**K O P V A N S**





**CHOUWEN**



# KOP VAN SCHOUWEN

## 4.1 ANALYSE HUIDIGE SITUATIE

Grofweg de helft van het landschap van de Kop van Schouwen bestaat uit duinen, het andere deel betreft het binnenduinrand en het polderlandschap. Dit gegeven met een dergelijk groot aandeel van de natuurcomponent maakt het kustlandschap van de Kop van Schouwen op zich al bijzonder. Delen van het duingebied zijn echter intensief bebouwd, op deze plaatsen is het natuurlijk karakter van de duinen feitelijk verdwenen.

### 4.1.1. *Kenschets Landschap*

De Kop van Schouwen kent op hoofdlijnen een landschappelijke vierdeling:

- Strandlandschap
- Duinlandschap
- Landschap van de binnenduinrand
- Gaaf agrarisch landschap

Deze landschappen komen vrij strak afgebakend naast elkaar voor, waarbij zichtrelaties tussen het duinlandschap via het binnenduinrandlandschap naar het poldergebied (en omgekeerd) vrijwel verdwenen zijn.

#### - Het strandlandschap -

Schouwen-Duiveland beschikt over relatief brede stranden. Het strand op Schouwen-Duiveland is ongerepter dan elk ander Zeeuws strand. Dit komt onder andere door het ontbreken van slaapstrandhuisjes, terwijl ook het aantal strandpaviljoens ten

opzichte van andere gebieden minder groot is. Bij de Verklikkerduinen aan de Noordzijde is het strand op zijn breedst en heeft men het gevoel of er aan de strandvlakte letterlijk geen einde komt. Vanwege de grote zandaanvoer vindt hier ook duinvorming plaats. De overgang van strand via embryonale duinen naar de Jonge duinen is bijzonder.

#### - Het duinlandschap -

Het duinlandschap behoort grotendeels tot de zogenaamde 'jonge duinen' die zijn ontstaan tussen 1000 en 1600. De hoogste en reliëf rijkste duinen bevinden zich aan de west- en de noordzijde van het gebied, ze bereiken toppen tot tegen de 40 meter boven NAP. Binnen het duinlandschap is er sprake van een grote diversiteit aan landschappen. Het landschap bestaat uit zandverstuivingen, valleien, vroongronden, duinweiden, struweel, maar ook uit bos. De duinen aan de zeezijde kenmerken zich door een natuurlijke begroeiing, verstuivingsprocessen en natte valleien. De open binnenduinen zijn licht golvend. Daardoor komt een brede variatie aan duinhabitattypen voor.

Vanwege de omvang en uitgestrektheid van het duingebied lijkt het landschap tot in het oneindige door te gaan. Op sommige plaatsen wordt deze illusie verstoord door de aanwezigheid van bewoningsconcentraties in de vorm van vakantieparken/campings maar ook in de vorm van permanente woonplekken, zoals Nieuw Haamstede.

# KOP VAN SCHOUWEN



*Breed ongerept strand met actieve duinvorming*



*Uitgestrekt duingebied met een grote diversiteit aan landschappen*



*Zoomgebied tussen Westenschouwen en Haamstede: volgebouwd met recreatieve ontwikkeling*



*Zoomgebied tussen Haamstede en Renesse: oorspronkelijk kleinschalig landschap langs binnenduinrand nog deels aanwezig of hersteld. Gave overgangen tussen duin en polder.*



*Waardevolle open ruimte als de zuidelijke entree van Schouwen langs de N57*



*Open agrarisch polderlandschap onder druk tussen Renesse en Scharendijke*

### **- Landschap van de binnenduinrand (Zoomgebied) -**

In dit deel van het landschap bevinden zich de oorspronkelijke bewoningskernen. Van west naar oost zijn dit achtereenvolgens Westenschouwen, Burgh, Haamstede en Renesse. Deze dorpen lagen oorspronkelijk in een kleinschalig agrarisch landschap (het zoomgebied), juist op de overgang van de duinen/zoomgebied naar het echte poldergebied. Dit landschap kenmerkte zich door de aanwezigheid van houtwallen en elzenmeten, waartussen sprake was van een eveneens kleinschalig agrarisch gebruik.

Het gehele zoomgebied heeft na de Tweede wereldoorlog een aanzienlijke ruimtelijke transformatie doorgemaakt. Van de structuur van wallen en elzenmeten zijn op de Kop van Schouwen nog slechts fragmenten overgebleven. Het landbouwkundig gebruik is sterk afgenomen. Met name in het gedeelte tussen Westenschouwen en Haamstede is het gebied volgebouwd met, ofwel recreatieve wooncomplexen, ofwel woningbouw bestemd voor permante bewoning.

In het zoomgebied tussen Haamstede en Renesse is de ontwikkeling van de (recreatieve) bouwactiviteiten relatief beperkt gebleven. In dit gebied zijn nog onbebouwde delen aanwezig. Hier is de dwarsdoorsnede van Duin- via vroom- en zoom- naar polderlandschap nog relatief gaaf aanwezig. Vanwege de intensieve bebouwing van het westelijk zoomgebied zijn de doorzichten op ofwel het duingebied ofwel het polderlandschap vanuit de zoom hier gedeels verdwenen. Alleen ter hoogte van de Karolingische burcht ten zuiden van Burgh is er nog een doorzicht op het aangrenzende open polderlandschap aanwezig.

### **- Gaaf agrarisch landschap -**

Het agrarisch polderlandschap kent sinds de herinrichting, die na de ramp van 1953 is uitgevoerd, een relatief grootschalige en strakke opbouw. De openheid en het onbebouwde karakter zijn hierbij belangrijke kwaliteiten. De agrarische open ruimte van de Kop van Schouwen maakt een vitale indruk. Op enkele minicampings en de charmante oudere vakantiewoningen rondom Burgsluis na zijn in dit agrarische landschap niet veel recreatieve invloeden te bespeuren.

De realisatie van de recreatieverdeelweg ( onderdeel van de integrale gebiedsontwikkeling Regiovisie Schouwen-West) vormt een duidelijke grens tussen het agrarisch landschap (aan de zuidkant) en het landschap van de (verbrede) zoom aan de noordkant van de weg. Tussen de kering en Burgh-Haamstede vervult de N57 een soortgelijke rol, met uitzondering van de Polder Burgh en Westland. Vanaf de N57 heeft men hier zowel links als rechts van de weg zicht op een ogenschijnlijk ongeschonden open polderlandschap. De open ruimte aan de oostkant van de weg is groots. Aan de westkant is de open ruimte echter kleiner. Als gevolg van recreatieve druk vanuit het zoomgebied is de open ruimte steeds verder verkleind. Uit oogpunt van beleving van de open ruimte is hierbij thans een kritische grens bereikt.

Van Renesse tot en met Scharendijke heeft het oorspronkelijke agrarische landschap plaatsgemaakt voor een landschap dat gedeeltelijk met (nieuwe) recreatieprojecten is ingevuld. Recreatieprojecten wisselen zich hier af met het oorspronke-

lijke landbouwkundige gebruik. De ontwikkelingen kaderen in de herstructureingsopgave voor de Kop van Schouwen waarbij verschillende in NNZ gelegen recreatiebedrijven gesaneerd zijn en hier een compensatielocatie hebben gekregen, zodat natuurwaarden gehersteld konden worden. Ter hoogte van Ellemeet heeft deze transformatie in de vorm van landschapscampings zich aan beide zijden van de recreatieverdeelweg afgespeeld. De afwisseling tussen beide functies (recreatie en landbouw) is hier ten koste gegaan van de identiteit van het landschap.

#### **4.1.2 Ecologie**

Het natuurmonument Kop van Schouwen behoort ecologisch gezien tot de belangrijkste duingebieden van Nederland. Vrijwel alle levensgemeenschappen van een natuurlijk duinecosysteem zijn in het natuurmonument vertegenwoordigd. De Kop van Schouwen bezit bovendien een hoge graad van natuurlijkheid omdat natuurlijke processen, zoals erosie, verstuing, inundatie, inzijging en kwel, successie en begrazing, het landschap gevormd hebben en, op veel plaatsen nog steeds actief zijn. Deze processen zorgen ervoor dat het duinecosysteem zichzelf als het ware steeds weer vernieuwd, waardoor jonge en oude levensgemeenschappen naast elkaar kunnen voortbestaan.

De duinen vernieuwen/verplaatsen zich onder invloed van wind en zee. De duinen worden afgewisseld met bijzondere duingraslanden, vochtige duinvalleien en duindoornstruwelen waar veel plantensoorten voorkomen waaronder de groenknolorchis. In het

oosten bevinden zich de vlakke vroongronden, deze soortenrijke graslanden heeft de mens eeuwenlang gebruikt om vee te weiden. Het afwisselende landschap is een belangrijk leefgebied voor veel beschermde soorten zoals de rugstreeppad, de heikikker, de levendbarende hagedis en de gevlekte witsnuitlibel, maar ook de blauwe zeedistel, de roodborsttapuit en de havik. De natte duingedeelten vormen het leefgebied voor de noordse woelmuis.



*Uitgestrekte en ongerepte duinlandschappen in de Kop van Schouwen*

#### 4.1.3 Cultuurhistorische elementen

In het kustgebied van Schouwen-Duiveland bevinden zich diverse cultuurhistorische elementen die een bijzondere plaats innemen in het landschap.

De oudste resten van verdedigingswerken op Schouwen-Duiveland is de ringwalburg bij Burgh. Bij Scharendijke bevindt zich één van de twee nog overgebleven vliedbergen. Van de vele kastelen die er zijn geweest op Schouwen-Duiveland, zijn er twee bewaard gebleven: Slot Moermond en Slot Haamstede. Ze dateren uit de dertiende en veertiende eeuw. Slot Moermond te Renesse is nu in gebruik als hotel/restaurant. De bijbehorende deels beboste gronden, gelegen op de overgang van polder naar binnenduinrand, vormen landgoed Moermond, en zijn deels bestemd als natuurgebied (natura 2000 gebied). Slot Haamstede, eveneens natura 2000 gebied, is in eigendom van de Vereniging Natuurmonumenten, met de bijhorende loofbossen in 19e eeuwse aanleg. Dit landgoed is gelegen op de overgang van dorpskern naar het duingebied.

Langs de Oosterschelde vormt de Plompetoren een cultuurhistorisch baken, dat herinnert aan de verloren dorpen van het Verdronken land van Schouwen.

De duinen van Schouwen-Duiveland maakten deel uit van de kustverdedigingslinie van de Duitsers in de Tweede Wereldoorlog: de Atlantikwall. De restanten van de bunkers in de duinen spreken vanwege hun omvang nog steeds tot de verbeelding.

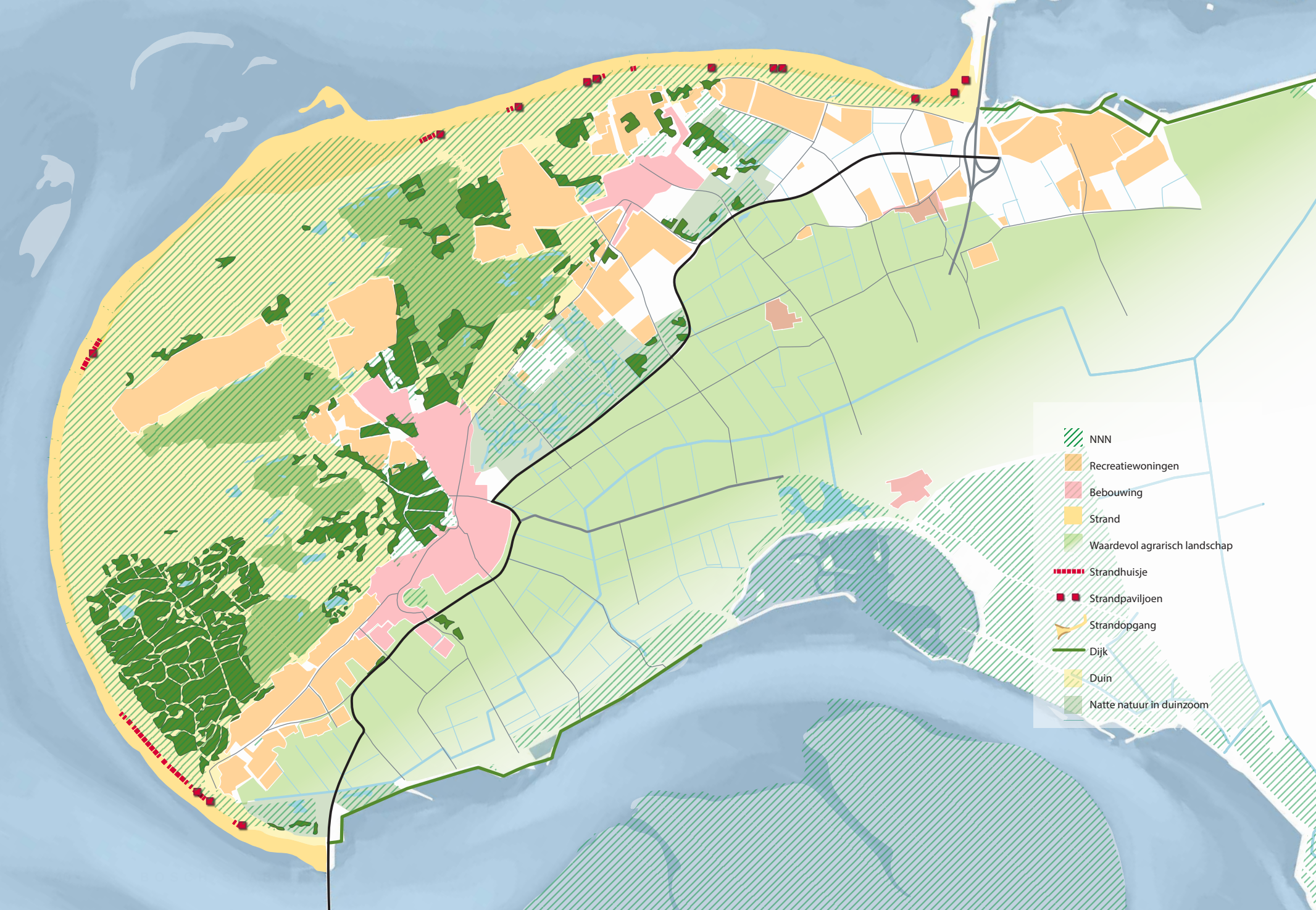
Daarnaast komen volgende cultuurhistorische waarden voor aan de kust van Schouwen:

- archeologische rijksmonument in de Westeren Ban met vondsten uit de Late Steentijd t/m Late Middeleeuwen
- archeologisch rijksmonument ringwalburg van Burgh en het naastgelegen terrein van het voormalig Klooster Leliendale
- archeologische site van het verdronken dorp Westenschouwen-Haven
- de vuurtoren van Westenschouwen

Een groot deel van de Kop van Schouwen heeft een hoge Aardkundige waarde (internationaal belang).



*Vuurtoren bij Westenschouwen*



- NNN
- Recreatiewoningen
- Bebouwing
- Strand
- Waardevol agrarisch landschap
- Strandhuisje
- Strandpaviljoen
- Strandopgang
- Dijk
- Duin
- Natte natuur in duinzoom



#### **4.2 BEOORDELING RUIMTELIJKE KWALITEIT**

In deze paragraaf wordt de actuele ruimtelijke kwaliteit beschreven, die de grondslag vormt voor de zoneringkaart zoals hiernaast is afgebeeld.

##### **- Strand -**

Hoge ruimtelijke kwaliteit, vanwege ongereptheid, natuurlijkheid (relatief weinig strandbebouwing), breedte en natuurlijke duinvormingsprocessen. De kernkwaliteit van het strand is op orde. Het strand is benoemd als landschappelijke topkwaliteit.

##### **- Duin en (vroom)gebied -**

Hoge ruimtelijke kwaliteit, vanwege grote mate van diversiteit, de enorme omvang, die soms tot in het oneindige door lijkt te gaan (landschappelijke topkwaliteit).

De in het duin aanwezige recreatieconcentraties zijn in de plaats gekomen van het oorspronkelijke (vroom)landschap. Het landschap heeft hierdoor een deel van zijn oorspronkelijk karakter verloren. Toch is de invloed van deze terreinen op de kwaliteit van het landschap relatief beperkt. De open ruimte van het vroomlandschap is dermate groot dat de over het algemeen goed met groen omgeven recreatie- en woongebieden hier vrij natuurlijk in opgaan. Wel zijn hekwerken rond recreatieve terreinen soms storend aanwezig.

### - Binnenduinrand (zoomgebied) -

Met name in het westelijk deel tussen Westenschouwen en Haamstede is de laatste decennia veel 'lucht' uit het gebied verdwenen. Doorzichten vanuit de binnenduinrand op de polder en of het duingebied zijn zeldzaam geworden. Het kleinschalig agrarisch karakter in is grotendeels verdwenen en van het landschap van Elzenmeten zijn nog slechts fragmenten over. De kwaliteit van de recreatieve- en wooninvullingen is wisselend. Over het algemeen is er landschap ingenomen en niet gecreëerd. Wel ademt het gebied een groene sfeer.

In het gedeelte tussen Haamstede en Renesse zit nog veel meer lucht dan in het westelijk deel. De open ruimte is over het algemeen echter nog nauwelijks in agrarische gebruik, maar is op veel plaatsen toegevoegd aan het aangrenzende natuurgebied. Dit heeft tot gevolg dat grote delen van het gebied niet meer op oorspronkelijke wijze beheerd wordt. Kleinschalige landbouw maakt plaats voor natuurbeheer.



*Gevoel van eindeloosheid op het strand van de Kop van Schouwen*



*Open ruimte tussen de zoom en het open polderlandschap nabij Renesse*



*Grootschalig gevarieerd duinlandschap in de Kop van Schouwen*



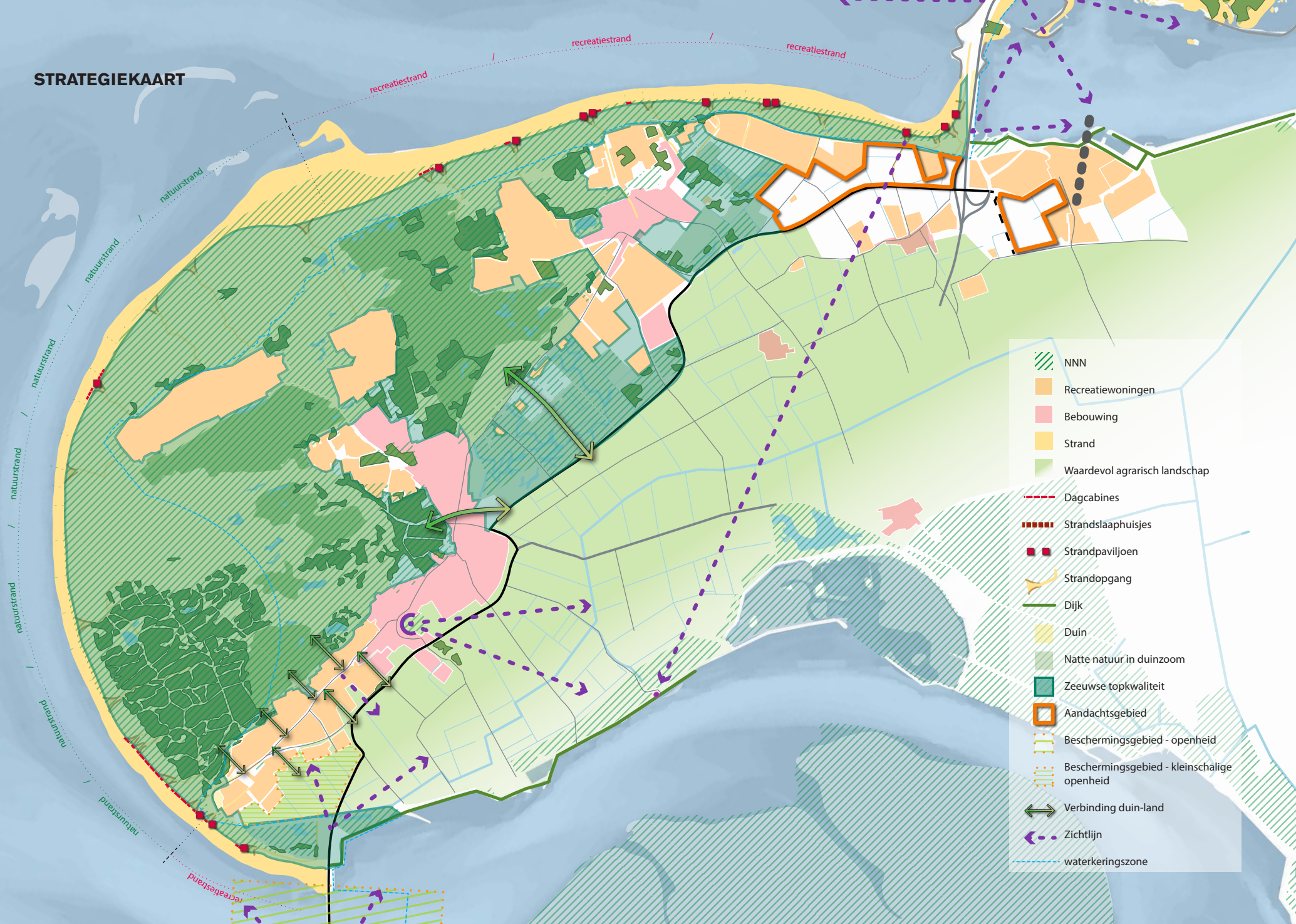
*Fraai open polderlandschap tussen de Oosterschelde en het zoomgebied bij Burgh-Haanstede*

### **- Agrarisch landschap -**

Op basis van de kenschets van het agrarisch cultuurlandschap kan dit agrarisch landschap in zijn geheel als waardevol en van hoge kwaliteit worden genoemd. Het gehele agrarische landschap van de Kop is daarom aangeduid als gaaf agrarisch landschap. De combinatie van gebruik en de van het gebruik afgeleide openheid zijn hierbij de bepalende factoren. Geconstateerd is dat deze openheid in de uiterste westpunt onder druk staat en een kritische grens bereikt heeft.

Vanwege de intensiteit en de uitstraling van de verblijfsrecreatie ter hoogte van de Rampweg en verder tot en met Scharendijke wordt dit deel van het agrarisch landschap niet als gaaf gebied op de kaart aangeduid. Identiteit wordt hier door de bijkomende recreatieve functievervulling te veel gemist. De oorspronkelijke waarden (agrarisch, open) van het landschap zijn hier feitelijk verdwenen.

# STRATEGIEKAART



### **4.3 STRATEGIE KOP VAN SCHOUWEN**

De onder 4.1.5 geformuleerde beoordeling van de kwaliteit van de gebieden heeft zijn doorwerking op de Strategiekaart.

Op de kaart zijn een aantal belangrijke zichten op dit polderlandschap aangegeven. Deze zichten overstijgen de zoneringen. Het gaat hierbij onder meer om het zicht op de Plompe Toren (o.a. van de Rampweg) en om het zicht vanaf de Karolingische burcht bij Burgh. Ook het open zicht bij de stormvloedkering vanaf de N57 is op de kaart weergegeven. Bij eventuele ontwikkelingen dient ingespeeld te worden op deze landschappelijke kwaliteit, zodat deze gecontinueerd wordt.

#### ***Strategieën***

##### **- Zeeuwse topkwaliteit-**

De Zeeuwse topkwaliteit komt tot uiting in het strand, de duinen en grote delen van de binnenduinrand. De natuurlijkheid van de Schouwse stranden is uniek. In zijn algemeenheid zijn er binnen de categorie Zeeuwse Topkwaliteit geen nieuwe (recreatieve) ontwikkelingen mogelijk. Het gemeentelijk beleid, waarin geen slaapstrandhuisjes worden toegestaan, past goed in deze strategie en wordt overgenomen. Dit geldt ook voor het gevoerde beleid ten aanzien van strandpaviljoens waarbij geen toename van het aantal mogelijk is en er geen hotelfunctie kan worden toegevoegd. Het tegengaan van lichtvervuiling en het behouden van de rust zijn belangrijke uitgangspunten.

##### **- binnenduinrand (zoomgebied) -**

Hierbij gaat het om het relatief dicht bebouwde zoomgebied tussen Westenschouwen en Burgh-Haamstede. Indien zich in dit gebied reconstructie/saneringsopgaven voordoen dienen in deze ontwikkelingen zichtrelaties tussen enerzijds het duingebied en anderzijds het poldergebied te worden meegenomen en waar mogelijk hersteld te worden.

Op de strategiekaart is de nog aanwezige zichtrelatie tussen de karolingische burcht en het poldergebied bij Burgh op de kaart aangegeven. Deze zichtrelatie dient gerespecteerd en beschermd te worden.

*Beschermingsgebied polder Burgh en Westland*



*Waardevolle open ruimte als de zuidelijke entree van Schouwen langs de N57, de ligging maat en schaal van dit gebied maakt de landschappelijke kwaliteit kwetsbaar*



*Transformatiegebied ten zuiden van Scharendijke*



*Zicht op het dorp Scharendijke vanaf de Kloosterweg. Een gebied zonder zelfstandige landschappelijke kwaliteit*

*Transformatiegebied tussen Renesse en Scharendijke*



*Zicht vanaf de recreatieverdeelweg kijkend richting de kust. Ook hier is geen sprake van een zelfstandige landschappelijke kwaliteit, recreatieontwikkelingen zijn beeldbepalend*

### **-Gaaf agrarisch landschap-**

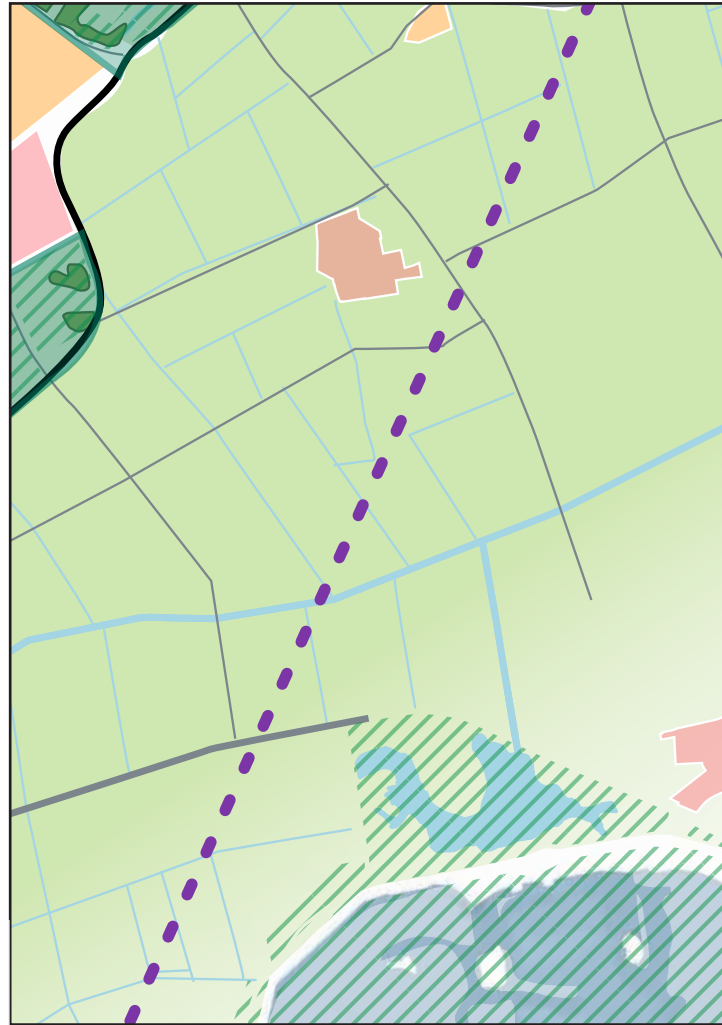
(met als raamwerk de wegbeplantingen en de erven)

Beperkte (recreatieve) ontwikkelingen zijn mogelijk op of aangrenzend aan het agrarisch bouwblok, ook in de vorm van Nieuwe Economische Dragers.

Op de kaart is eveneens het zicht op de Plompe Toren (o.a. zelfs vanaf de Rampweg) aangegeven. Ook dit zicht dient bij ontwikkelingen te worden gerespecteerd / hersteld.



*Gaaf agrarisch landschap nabij Ellemeet*

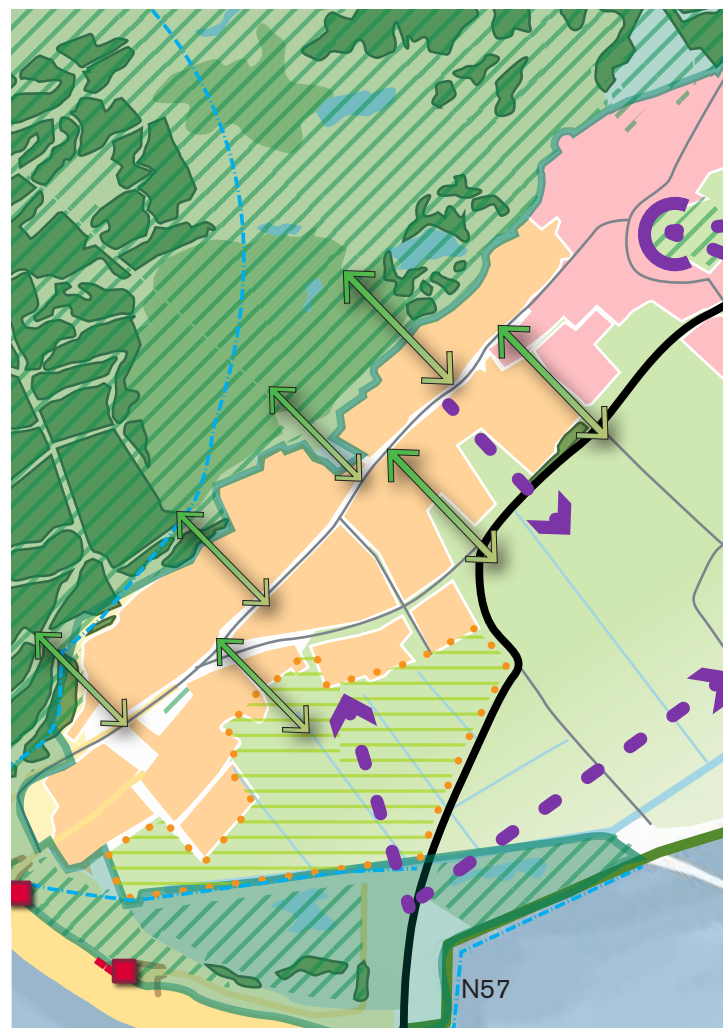




### **-Beschermingsgebieden-**

#### ***Polder Burgh en Westland***

Het uit oogpunt van openheid kwetsbare gebied ten westen van de N57 in de Polder Burgh en Westland is als 'Beschermingsgebied' aangewezen. Het wordt als een grote landschappelijke kwaliteit gezien dat het open polderlandschap hier vanaf de N57 zowel in oostelijke als in westelijke richting beleefd kan worden. Eerder is geconstateerd dat de openheid aan de westkant van de Polder Burgh en Westland een kritische grens bereikt heeft. De bescherming van de landschappelijke openheid in dit westelijk deel als onderdeel van het gave agrarisch landschap heeft hier hoge prioriteit. Vandaar dat dit deel van de polder om specifieke bescherming vraagt.



## **-Aandachtsgebieden- Renesse - Scharendijkje**

Op Schouwen-Duiveland gaat het hierbij om het gebied direct ten zuiden van de Bouwersdam. Het is een belangrijke poort tot het eiland, waarvan de identiteit onder druk staat.

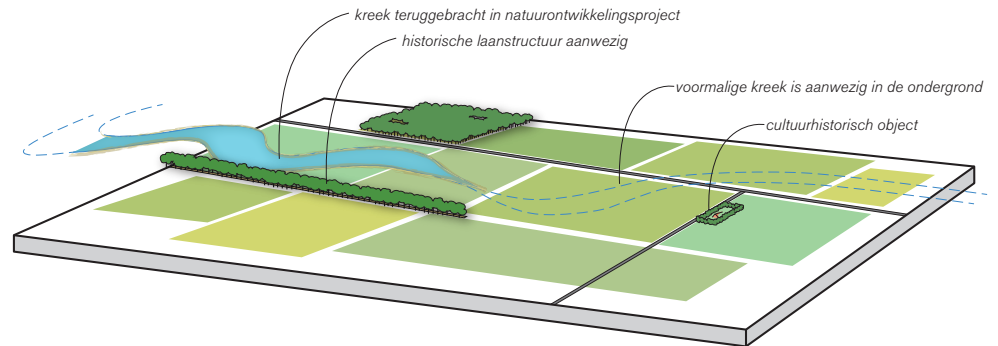
Het oorspronkelijke open Schouwse landschap heeft hier plaats gemaakt voor een invulling met recreatieterreinen, deze liggen als ware als een lappendeken over het gebied. Het gebied heeft nood aan een nieuwe identiteit. De recreatiesector wordt uitgedaagd een belangrijke bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van een nieuw landschap met een eigen identiteit.

Deze identiteit kan bestaan uit de volgende elementen:

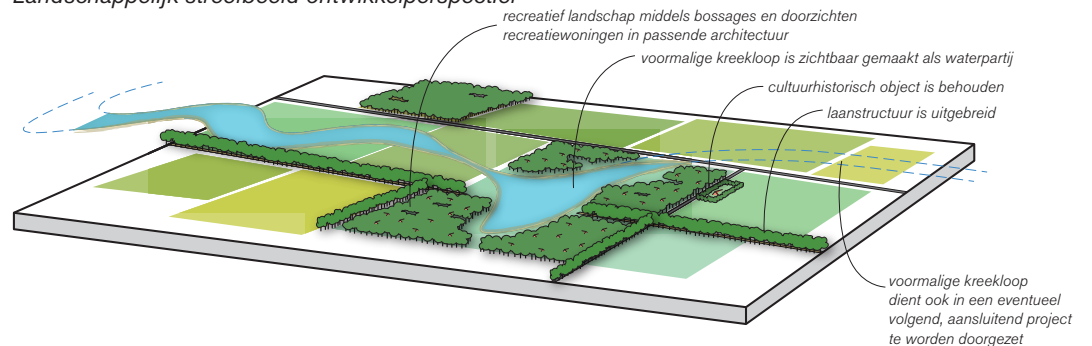
- een structurerend waterelement in de vorm van een kreek
- bos
- een stelsel van lanen (met de kreek de ruggengraat van het gebied)

Recreatie krijgt een plaats in het gebied conform de generieke voorwaarden (zie pag. 21 tot 29) waarbij gebruik gemaakt wordt van de hier aangereikte identiteitsdragers als bouwstenen.

Situatie



Landschappelijk streefbeeld ontwikkelperspectief







**KUST NOORD**

An aerial photograph of a coastal landscape. In the foreground, there are sandy dunes with patches of green grass. In the middle ground, a town with many houses is visible, surrounded by trees. In the background, there is a large green field and a distant town under a clear sky.

**D-BEVELAND**

NOORDZEE

Hompels

ROOMPOT

OOSTER

ROOMPOT

Gemeente

Schouwen-Duiveland

Gemeente

Gemeente Veere

Veere

Gemeente

Noord-Beveland

Gemeente



## 5.1 ANALYSE HUIDIGE SITUATIE

Van de hier beschreven deelgebieden heeft Noord-Beveland in oppervlakte gezien het kleinste kustgebied. Als gebiedsafbakening voor het kustlandschap van Noord-Beveland wordt de westelijke kop van het eiland aangehouden, waarbij de lijn tussen Kamperland in het zuidoosten en Camping de Roompot in het noordoosten als oostelijke begrenzing is gekozen. Naast de Noorzeekust wordt hierbij dus ook een gedeelte van de Veerse Meerkust en de Oosterscheldekust meegenomen. Zij vormen mee het kustlandschap op het eiland Noord-Beveland.

### 5.1.1. *Kenschets Landschap*

Het gebied kent de volgende landschappelijke indeling:

- Strandlandschap (Noodzeezijde)
- Duinlandschap (Kamperlandse Duintjes)
- Oosterscheldekust
- Buitendijks gebied Veerse Meer
- Polderlandschap

#### - Strandlandschap -

Het strandlandschap van de Noordzeekust van Noord-Beveland strekt zich uit vanaf de damaanzet van de Veerse Gatdam tot aan de damaanzet van de Stormvloedkering. Het Noordzeestrand kent globaal twee zones, die verschillen als gevolg van de stromingsdynamiek van de Oosterschelde/Noordzee. Direct grenzend aan de Oosterscheldekering ligt een relatief smal strand, dat door de sterke stroming van een geul dicht onder de kust

aan afkalving onderhevig is. Bij laagwater valt slechts een smalle strook strand droog. De eerste paar honderd meter grenzend aan de kering zijn te gevaarlijk om te zwemmen. Pas na de sluffer wordt het strand bij duidelijk breder en valt ook bij eb een groter stuk droog. De bebouwing langs het strand bestaat uit een strandpaviljoen en het onderkomen van de strandwacht. In de zomer worden daar enige strandhuisjes aan toegevoegd.

#### - Duinlandschap en directe binnenduinrand -

Dit gebied bevindt zich ten noorden en westen van de N57. Meer dan de helft van dit gebied wordt ingenomen door campings en recreatieparken (De Banjaard). Het overige deel bestaat uit duinen en een kunstmatig gemaakte inlaag in het noordelijkste deel van het eiland.

De duingordel van Noord-Beveland is van ouds beperkt tot de uiterste noordwestpunt van het eiland. De meest recente duinen liggen langs de Veersedam, hier is volop sprake van dynamiek en ontwikkeling. Binnen een beperkt oppervlak zijn vrijwel alle stadia van duinvorming zichtbaar, zo ook waardevolle embrionale duinvorming. Er is zelfs een sluffervallei en ook een duinvallei ontbreekt niet op dit beperkte oppervlak. Wel is de slufferopening sterk verzand en maar sporadisch aan zilte dynamiek onderhevig.

Het vakantiepark de Banjaard bestaat uit een klein oud gedeelte (Bungalowpark de Banjaard) dat dicht tegen de Veerse Gatdam aanligt en een groot park, Roompot Noordzee Résidence de Banjaard dat bestaat uit ca. 500 woningen in combinatie met

# NOORD-BEVELAND



*Vakantiepark de Banjaard*



*Suppletie van de stranden*



*Vitaal polderlandschap*



*Brede stranden nabij de kering*



een centrumvoorziening. Gezien vanaf de N57 liggen de parken verscholen achter een beplante aarden wal.

Door het duingebied lopen diverse strandovergangen (verbindingen tussen strand, het zomerwoningcomplex De Banjaard en de diverse parkeerplaatsen).

De recreatiecomplexen nemen een groot oppervlak in beslag en hebben een grotendeels privaat karakter. Tussen het Bungalowpark de Banjaard (de 'oude Banjaard') en het duingebied is een smalle boszone aanwezig. In deze restzone zijn enkele open ruimten met speel- of parkeervoorzieningen. Aan de oostkant van Noordzee Résidence de Banjaard ligt naast de Vredenhofweg nog een smalle strook landbouwgrond. Deze strook is onderdeel van de Jacobapolder maar is hiervan door de aanleg van de N57 afgezonderd en komt hierdoor over als een smalle restzone, waarin zich ook een opslagterreintje van het waterschap bevindt (noordzijde).

De gehele binnenduinrand van Noord-Beveland maakt door de hier beschreven ruimtelijke indeling een sterk gesegregerde indruk. Landschappelijke verbanden tussen de onderdelen zijn nauwelijks aanwezig. De doorgaande Banjaardweg juist onder de kust versterkt dit.

#### **- Oosterscheldekust -**

Vele inlagen kenmerken de Oosterscheldekust van het eiland Noord-Beveland. Deze inlagen zijn door de mens gemaakt en danken hun bestaan aan de gevoeligheid voor dijkvallen van deze kust. De inlaagkust is landschappelijk zeer bijzonder en herbergt uitzonderlijk hoge natuurwaarden (zie tevens 2.2.2 Ecologie).

Langs de kust bevinden zich twee grote voormalige werkhavens van Rijkswaterstaat, die dateren uit de tijd van de bouw van de Stormvloedkering. Dit zijn de Jacobahaven, ter hoogte van de damaanzet van de kering en de meer oostelijk gelegen Sophiahaven. Rond de Jacobahaven hebben zich aquacultuurbedrijven gevestigd, terwijl de Sophiahaven in zijn geheel recreatief ontwikkeld is. (Jachthaven Roompot Marina en diverse dichtbebouwde vakantieparken). Recent zijn op het Sophiastrand direct naast de Sophiahaven 40 strandhuizen gerealiseerd. Deze huizen staan dicht op elkaar en vormen tezamen één grote bebouwingswand en nemen het zicht op de aanwezige lage smalle duinenrij volledig weg.

Direct ten zuiden van de Jacobahaven bevinden zich tegen de Oosterscheldekust camping Anna Friso en de minicamping De Kering. Deze campings zijn dominante beeldbepalende elementen in het landschap.

### - Buitendijks gebied Veerse Meer -

Ruimtelijk gezien is het gehele buitendijks gebied langs het Veerse Meer na de afsluiting van het Veerse Gat ingevuld met ofwel bos ofwel bebouwing. Hierbij heeft de kenmerkende openheid van de voormalige slikken en schorren plaatsgemaakt voor masaelementen (bos-beplantingen en woningen).

De bosaanleg van de Schotsman maakte deel uit van het landschapsplan (Ontwerp Landschapsarchitect Nico de Jonge) dat voor het gehele Veerse Meer is opgesteld en dat integraal is uitgevoerd. Deze bosaanleg is een kenmerkend onderdeel van het Veerse Meer landschap.

De bebouwing langs het Veerse Meer is vanuit het Noord-Bevelandse landschap nauwelijks zichtbaar. Vanaf het water en vanaf de historische stad Veere is dit anders. De bebouwing, een continue 2 kilometer lange strook, vormt hier een dominant gegeven. Op de kop van de haven van Kamperland bevindt zich nog een marktante open groene ruimte, die voor het nodige tegenwicht zorgt.



*Inlaag met hoge natuurwaarde langs de Oosterschelde nabij Sophiahaven*



*Zicht op Noord-Beveland vanuit de historische stad Veere*



*Restzone tussen N57 en vakantiepark de Banjaard*



### **- Agrarisch landschap -**

Het polderlandschap van de westkant van Noord-Beveland bestaat uit een reeks van polders welke in maat en schaal onderling slechts gering verschillen. In zijn algemeenheid zijn de polders grootschalig open en rationeel verkaveld. Het poldergebied met het landbouwkundig gebruik als belangrijke drager maakt een vitale indruk.

Binnen het poldergebied bevinden zich daarnaast ook diverse recreatieve ontwikkelingen (Roompot Beachresort, familiecamping/chaletpark de Molenhoek, zomerwoningterrein Rancho Grande). In de noordpunt van de Onrustpolder is het verblijfsrecreatieproject Grootte Duynen in ontwikkeling. Hier worden 100 recreatiewoningen gerealiseerd in een nieuw duinlandschap.

Een kleine tien jaar geleden is in de nabijheid van het kustgebied een nieuw landgoed gerealiseerd. Het betreft het landgoed Kogelhof in de zuidhoek van de Jacobapolder. Het landgoed sluit aan op de bebossingen aan de westzijde van de Haven van Kamperland. Als vervolg hierop is de gehele Onrustpolder in het gemeentelijk beleid aangewezen als landgoederenzone. Deze projecten vormen het begin en eind van deze landgoederenzone.

Tot slot moet de aanwezigheid van windturbines op de kop van het eiland worden genoemd. Gekoppeld aan de damaanzet zijn in het totaal 8 grote windturbines (met een masthoogte van 80 meter) aanwezig. De turbines zijn van grote afstand (vanaf heel Noord-Beveland) zichtbaar in het landschap en markeren de aanzet van de Stormvloedkering.

### 5.1.2 Ecologie

De in ecologisch opzicht meest waardevolle plekken van het kustgebied van Noord-Beveland zijn de Kamperlandse duintjes en de inlaag ten noorden van de polder Anna-Friso. De Kamperlandse duinen liggen op de kop van de voormalige plaat onrust langs de zandkreek, later Veerse meer, en een restant van een langer duingebied wat zich tot de hoogte van Wissenkerke zich uitstrekte. De Kamperlandse duintjes herbergt duinen in verschillend stadium van successie, waaronder zogenaamde embryonale duintjes, hetgeen aangeeft dat hier nog steeds sprake is van een natuurlijke aanwas van het duingebied. Momenteel zijn waardevolle embrionale duintjes te vinden en een sluffer waarin kleiafzetting een wadachtige structuur heeft achtergelaten, een broedgebied voor zeldzame kustvogels. De afslagrand van het hoge duin is uniek door de insecten en vogels die daar een nestplaats vinden en dit alles naast een intensief recreatiegebied.

De natuurwaarden van de inlaag zijn gekoppeld aan de natuurwaarden van de Oosterschelde. Zo bieden inlagen foerageer- en overtijdingsmogelijkheden aan diverse vogelsoorten die in de Oosterschelde voorkomen. De gebieden zijn hiermee van internationale betekenis.

De Schotsman is vooral bekend om de bijzondere flora op de schrale zandgronden.





### **5.1.3 Cultuurhistorische elementen**

Het aanwezige dijkpatroon in het kustlandschap vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde evenals de inlagen aan de noordkust. Aan dit patroon is de inpolderingsgeschiedenis van het gebied afleesbaar. Het bosgebied van de Schotsman is als onderdeel van het na de Ramp gerealiseerde landschapsplan van het Veerse Meer van belang als voorbeeld van naoorlogse Nederlandse landschapsarchitectuur en heeft als zodanig inmiddels cultuurhistorische betekenis.

Daarnaast staan op verschillende dijken Muraltmuurtjes, een kenmerk van de strijd tegen het water.

# ZONERINGENKAART



## **5.2 BEOORDELING RUIMTELIJKE KWALITEIT**

In deze paragraaf wordt de actuele ruimtelijke kwaliteit beschreven, die de grondslag vormt voor de zoneringskaart zoals hiernaast weergegeven.

### **- Strand -**

Hoge ruimtelijke kwaliteit, vanwege ongereptheid, natuurlijkheid (relatief weinig strandbebouwing), De kernkwaliteit van het strand is op orde. Op de zoneringskaart is het strand benoemd als landschappelijke topkwaliteit.

### **- Duingebied -**

Ondanks de geringe omvang van het duin is er sprake van een hoge ruimtelijke kwaliteit, er is diversiteit in de vorm van een sluf-ter en de aanwezigheid van embryonale duintjes. Het duingebied is daarmee ook kwetsbaar zeker in relatie tot de aanwezigheid van een grote recreatieconcentratie (De Banjaard). Het duingebied staat op de zoneringskaart aangegeven als landschappelijke topkwaliteit.

### **- Binnenduinrand -**

De directe binnenduinrand op Noord-Beveland bestond uit open agrarisch poldergebied. De recreatieparken van de Banjaard hebben de relatie duin-polderland hier volledig in beslag genomen. Van een echte (multifunctionele) binnenduinrandzone is op Noord-Beveland dan ook geen sprake. Het gesegregeerde karakter van de Noord-Bevelandse binnenduinrand (er is sprake

van sterk afgezonderde eenheden) met een grotendeels privaat karakter komt de ruimtelijke kwaliteit niet ten goede. De Banjaardweg vormt de scheiding tussen duinen en binnenduinrand. Ten opzichte van andere kustgebieden wordt het ontbreken van een landschap met identiteit in de directe binnenduinrand als een gemis gezien.

### **- Oosterscheldekust -**

De inlagen horen tot de Zeeuwse landschappelijke topkwaliteit. Ze hebben hoge landschappelijke en cultuurhistorische als relict van de strijd tegen het water, en zijn ecologisch zeer waardevol.

De recreatieterreinen rond de Sophiahaven zijn gezien vanuit het Noord-Bevelandse landschap door groene randen landschappelijk afgeschermd. Vanaf de Oosterscheldezijde is de recreatieve bebouwing echter dominant aanwezig. De recente realisatie van de huisjes op het Sophiastrand heeft de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van de kust verder onder druk gezet. Ze geven de indruk van een uitgeponed landschap. Hier is landschap geconsumeerd!

### **- Buitendijks gebied Veerse Meer -**

De beboste buitendijkse zone van de Schotsman langs het Veerse Meer vormt een onderdeel van het landschapsplan voor het Veerse Meer. Als zodanig en vanwege de unieke maat en schaal heeft dit gebied een hoge ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteit van het zuidelijke (bebouwde) deel is door de lengte ervan eerder matig. Het ontbreekt aan afwisseling. De open ruimte nabij de

haventoeegang van Kamperland is een aantrekkelijk rustpunt waar Veerse Meer en polder beleefd kunnen worden. Deze openheid is het beschermen waard.

### **- Agrarisch landschap -**

Het ruimtelijk beeld van het kustgebied wordt nog steeds in belangrijke mate bepaald door het open agrarisch cultuurlandschap. Dit landschap is van hoge ruimtelijke kwaliteit en vitaal. Het is grootschalig open en heeft zijn eigen bekoering. Hedendaagse toevoegingen als windturbines (nabij de damaanzet van de Stormvloedkering) en Landgoed Kogelhof passen bij de maat en de schaal van het eiland.

De grotere recreatieparken die in het gebied voorkomen zijn door middel van beplantingen of aarden wallen grotendeels aan het zicht onttrokken en zijn hierdoor niet storend aanwezig. Landschappelijke kwaliteiten kunnen aan de parken (camping De Molenhoek en Roompot Beach resort) niet worden toegekend. De ruimtelijke kwaliteit van kleinere parken zoals Rancho Grande en kampeertreinen zoals bv.camping Anna Friso laat ook te wensen over. De landschappelijke inpassing is te beperkt. Dit heeft uiteraard zijn weerslag op de kwaliteit van het landschap in de omgeving ervan.

De realisatie van de Groote Duynen vormt het begin van de invulling van de landgoederenzone in de Onrustpolder. Groote Duynen kan echter niet als een landgoed worden gezien, maar wel als een recreatief gebied met een landschappelijke identiteit en



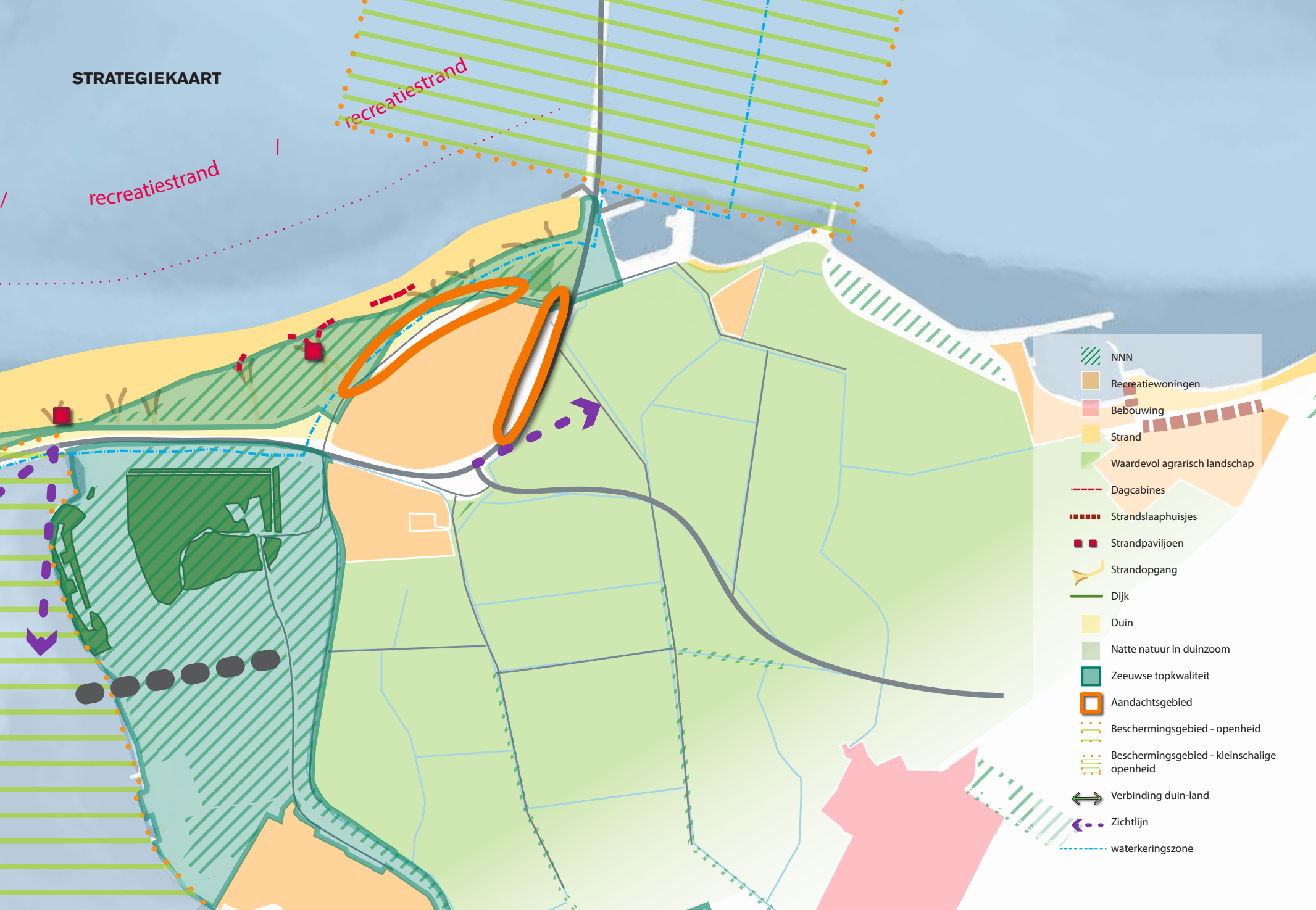
*Landgoed Kogelhof, Kamperland*





een openbare dooradering. Indien de zone verder wordt ingevuld met echte landgoederen, met een sterk openbaar karakter, heeft de Onrustpolder de potentie om uit te groeien tot een met een binnenduinrandzone vergelijkbaar gebied. Eerder is geconstateerd dat het kustgebied van Noord-Beveland een dergelijke zone mist. Een landgoederenzone in het kustgebied heeft voor Noord-Beveland dan ook een hoge kwalitatieve potentie.

# STRATEGIEKAART



- NNN
- Recreatiewoningen
- Bebouwing
- Strand
- Waardevol agrarisch landschap
- Dagcabines
- Strandslaaphuisjes
- Strandpaviljoen
- Strandopgang
- Dijk
- Duin
- Natte natuur in duinzoom
- Zeeuwse topkwaliteit
- Aandachtsgebied
- Beschermingsgebied - openheid
- Beschermingsgebied - kleinschalige openheid
- Verbinding duin-land
- Zichtlijn
- waterkeringszone

### **5.3 STRATEGIE NOORD-BEVELAND**

De onder 5.2 geformuleerde beoordeling van de kwaliteit van de gebieden heeft zijn doorwerking op de strategiekaart.

#### ***Strategieën***

##### **- Zeeuwse Topkwaliteit -**

De Zeeuwse topkwaliteit komt tot uiting in het strand, de duinen, het gebied van de Schotsman en de inlagen langs de noordkust.

In zijn algemeenheid zijn er binnen de categorie Zeeuwse Topkwaliteit geen nieuwe (recreatieve) ontwikkelingen mogelijk.

##### **- Binnenduinrand -**

Het opheffen van het gesegregeerde karakter van de binnenduinrand verdient aanbeveling. Ten einde dit te bereiken is binnen de binnenduinrand een tweetal transformatiegebieden aangewezen. Zie hiervoor verder onder Transformatiegebieden.

##### **- Gaaf agrarisch landschap -**

(met als raamwerk de wegbeplantingen en de erven)

Beperkte recreatieve ontwikkelingen zijn mogelijk op of aangrenzend aan het agrarisch bouwblok, ook in de vorm van Nieuwe Economische Draggers.

In de Onrustpolder maakt het gemeentelijk beleid een verdere voortzetting van de landgoederenzone mogelijk.

## - Aandachtgebieden -

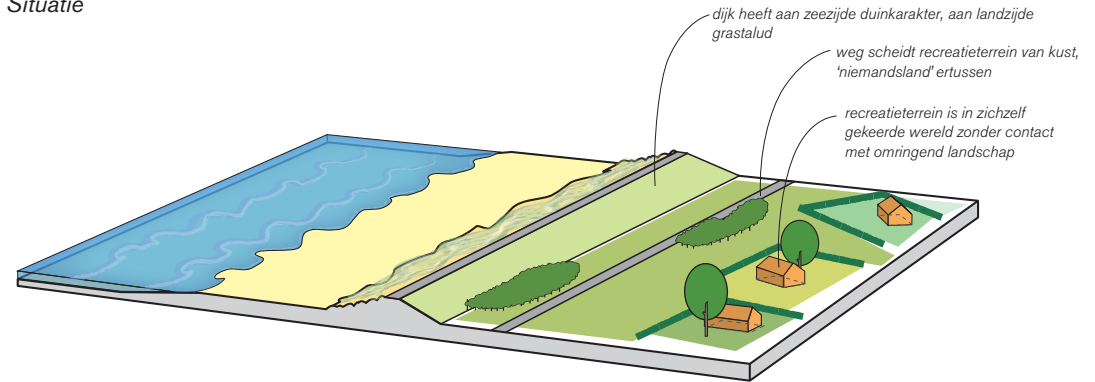
### **Binnenduinrand**

In de binnenduinrand moet de bestaande segregatie (harde scheiding) tussen de verschillende onderdelen worden opgeheven met als doel de landschappelijke kwaliteit van de binnenduinrand te vergroten.

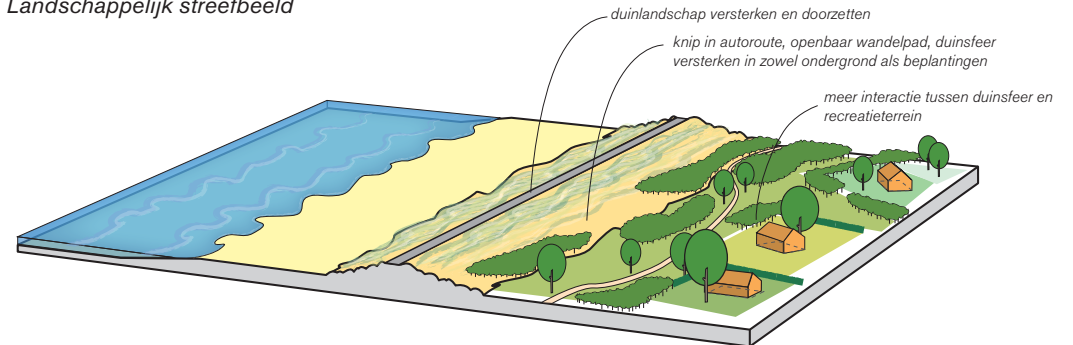
De 'restzones' in de binnenduinrand zoals deze zijn beschreven kunnen hier een belangrijke rol bij spelen. Indien deze restzones ruimtelijk meer bij hun directe omgeving aansluiten vindt een landschappelijke integratie plaats. Deze moet eveneens doorwerken in de recreatieconcentraties. Het landschappelijk streefbeeld van de transformatiegebieden is een duinlandschap met een substantieel reliëfs. Een beperkte recreatieve ontwikkeling kan helpen het streefbeeld te realiseren.

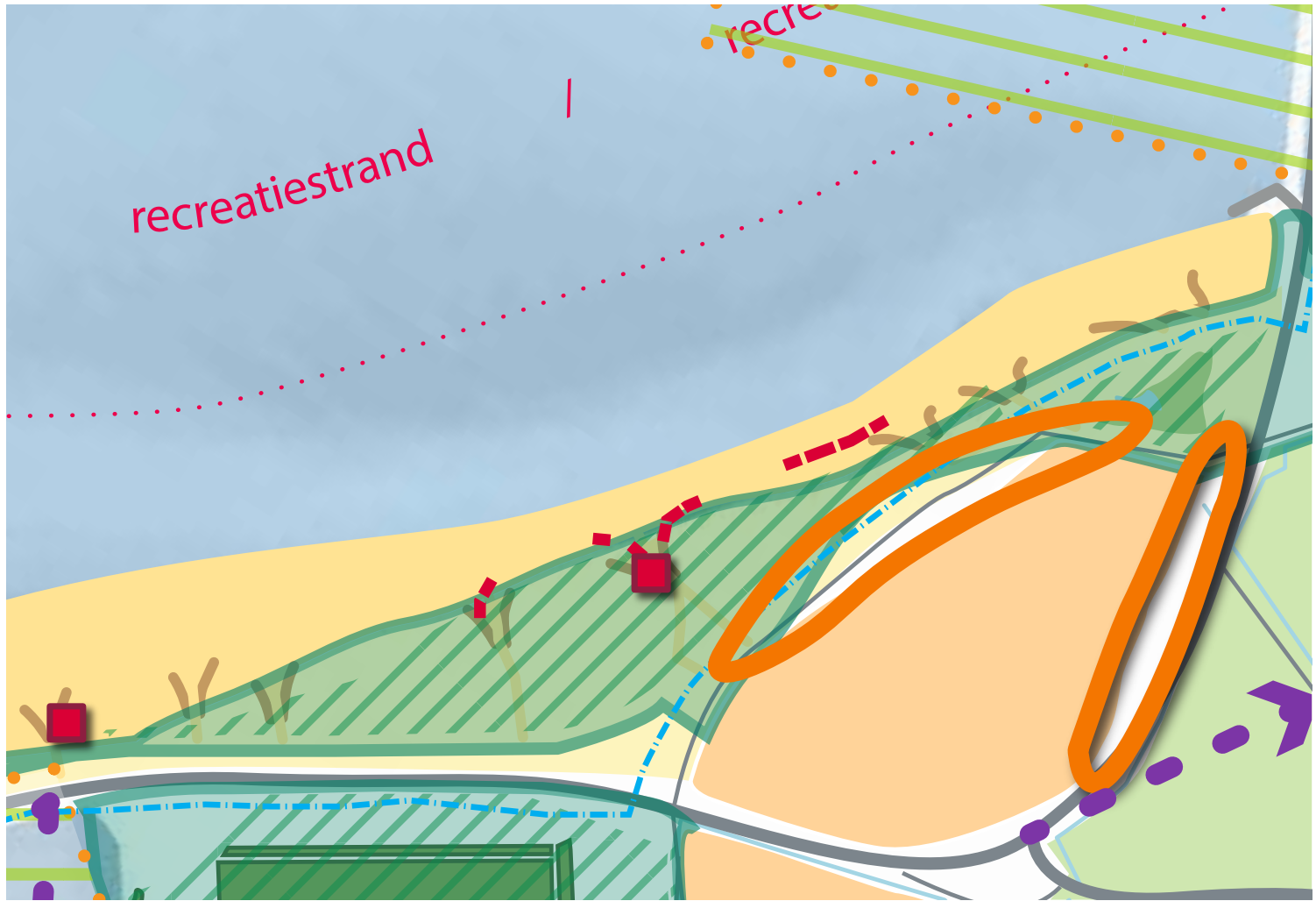
Met het aanbrengen van een knip in de Banjaardweg kan de kenmerkende Zeeuwse slagenstructuur in de binnenduinrand ook hier gerealiseerd worden en het gebied ontdoen van niet noodzakelijke verkeersbewegingen. De landschappelijke transformatie is eveneens gebaat bij deze ingreep.

*Situatie*



*Landschappelijk streefbeeld*







**W A L C H E R**

An aerial photograph of a coastal landscape. In the foreground, a wide, sandy beach curves along the left side, with gentle waves lapping at the shore. A wooden pier or breakwater extends from the beach into the water. The middle ground is dominated by rolling sand dunes covered in green grass. Beyond the dunes, a dense forest of trees stretches across the landscape. In the far distance, a town or city is visible under a hazy, overcast sky. The text 'RSEIKUST' is overlaid in large, white, bold, sans-serif capital letters across the lower portion of the image.

RSEIKUST



*Bodem van Walcheren, donker groen: stelsel van kreekruggen  
lichtgroen: lager gelegen poelgronden*



*Vooroorlogs kleinschalig landschapsbeeld van heggen en poelen*



*Huidig landschapsbeeld van met karakteristieke weg-  
beplantingen*



# 6

## WALCHEREN

### 6.1 KENSCHETS WALCHERS LANDSCHAP

De oude eilandkern (de polder Walcheren) bestaat uit een systeem van hoger gelegen kreekruggen en lager gelegen poelgronden. De kreekruggen doorkruisen het middengedeelte van het eiland. Over de kreekruggen lopen de (grotere) doorgaande wegen en liggen de steden en de dorpen. Vaak ontstaan op de hoogste delen van de kreekrug, waarbij het vaak om kruisingen van de kreekruggen ging. De kreekruggen omarmen de poelgebieden, de lagere delen van het eiland. De randen van het eiland liggen integraal hoger en worden aan de zuidwestkant en de noordkant begrensd door de duinen.

Oorspronkelijk kende Walcheren een zeer kleinschalige ruimtelijke opbouw, waarbij op de kreekruggen veel beplanting voorkwam. Zowel op en rond de erven als langs de wegen en op vrijwel alle hoger gelegen kavelgrenzen. In de achttiende eeuw werden op Walcheren veel landgoederen en buitenplaatsen aangelegd, welke in de negentiende eeuw (in de Franse tijd) weer voor een belangrijk deel werden gesloopt en geroid.

De inundatie gedurende het laatste oorlogsjaar verwoeste dit kleinschalige landschap in één klap. Alleen de beplantingen op de echt hogere delen, zoals de manteling bleven gespaard.

Na de oorlog werd een integraal landschapsplan uitgevoerd aan de hand waarvan Walcheren werd herbepant. Kavelgrensbeplantingen keerden niet terug. Wel vormde het onderliggend patroon van poelgronden en kreekruggen een belangrijke inspiratiebron voor dit landschapsplan. Zo werden alle wegen op de

kreekruggen en op de hoger gelegen rand van het eiland beplant. De poelgebieden beleven zodoende als grotere open ruimten in het midden van het eiland sterk herkenbaar. Het beplantingsplan had een sterk hiërarchisch karakter, dat sterk volgend was aan het karakter van de weg. Doordat alle wegen in de kustgebieden beplant zijn heeft het landschap daar een relatief kleinschalig karakter behouden.

Het Walcherse landschap heeft door de opzet na de oorlog meer dan op Schouwen (na de Ramp) zijn oorspronkelijke structuur bewaard. Het Walcherse landschap is per saldo na de oorlog wel veel opener geworden dan het voorheen was.

Het Walcherse kustlandschap heeft naast bovenstaande algemeen geldende kenmerken ook verschillen. Op deze verschillen wordt bij de beschrijving van de deelgebieden nader ingegaan.

De deelgebieden:

- De kust tussen Vlissingen en Zoutelande
- De kust tussen Zoutelande en Westkapelle
- De kust tussen Westkapelle en Domburg
- De kust ter plaatse van de Manteling
- De kust bij Vrouwenpolder

Per deelgebied volgt een beschrijving van de kenmerkende opbouw.

### **6.1.2 Ecologie**

De ecologische kwaliteiten van Walcherse kust zijn primair gekoppeld aan de duinen en de tussen Domburg en Vrouwenpolder hieraan grenzende landgoederen zone van de Manteling. In de duinen komt - mede door uitgevoerde natuurontwikkelingsprojecten - een breed scala aan habitattypen voor. De duinen zijn hier kalkarm. De kust is hier al vele honderden jaren een afslagkust en de kustlijn is in de loop der tijd met enkele kilometers landinwaarts verplaatst. Hierdoor is de zone met primaire duinen erg smal of ontbreekt volledig en komen de oude duinen tot zeer kort aan de kustlijn. Aan de zeezijde is tamelijk veel reliëf aanwezig dat meer landinwaarts overgaat naar minder geaccidenteerde terrein. In het westelijke deel van het duingebied liggen, niet ver achter de zeereep, oude duineikenbossen die van nature door de zeewind worden geschoren. Het oostelijk gelegen Oranjezon herbergt een aantal vochtige duinvalleien en soortenrijke duindoornstruwelen.

De belangrijkste waarde van natuur wordt gevormd door de soortenrijke struwelen en bossen. Deze bossen van de buitenplaatsen zijn rijk aan stinzenplanten. Dit zijn verwilderde en in het voorjaar bloeiende planten zoals narcis, sneeuwkllokje en sleutelbloem. Onder de met duinzand opgewaaid kuststrook bevindt zich een zoetwaterbel. In de natte duinvalleien komt dit zoete water aan de oppervlakte. Dit biedt prima omstandigheden voor bijzondere, vochtminnende plantensoorten zoals geelhartje en parnassia. De duindoornstruwelen zijn een geschikt leefgebied van de te beschermen nauwe korfslak.

Ook de natuurontwikkelingszone nabij Vlissingen en het vronengebied tussen Domburg en Westkapelle zijn van ecologische betekenis.

### **6.1.3 Cultuurhistorische elementen**

De landschappelijke opbouw van Walcheren wordt subtiel ondersteund door het na de oorlog uitgevoerde landschapsplan. De Walcherse beplantingen zijn hiermee van grote cultuurhistorische waarde en een bijzonder voorbeeld van hedendaagse naoorlogse landschapsarchitectuur. Deze beplantingen bestaan uit geschoren singels van streekeigen heesters en kleine bomen die langs de wegen in het buitengebied zijn aangeplant.

Het Nollebos vertegenwoordigt als één van de vier Walcherse inbraakkreken een belangrijke cultuurhistorische waarde. De beplantingsaanleg van het oudste deel van het Nollebos is van Landschapsarchitect P.C. Broerse. Broerse was hoofd van het landschapsarchitectonisch bureau Walcheren dat verantwoordelijk was voor de naoorlogse herbepanting van de steden en de dorpen. Het zoute water had tijdens de inundatie van het eiland een ravage aangericht in de beplantingen.

De kenmerken van de aanleg van Broerse zijn de laatste decennia geleidelijk minder herkenbaar geworden. In zijn algemeenheid heeft het Nollebos een enigszins sleets karakter, hetgeen versterkt wordt door de aanwezigheid van de minder florerende recreatiebedrijven in het bos.

Het Landfront Vlissingen, een onderdeel van de Atlantik Wal, is een herkenbaar cultuurhistorisch element in het Walcherse landschap dat beschermd is door de Monumentenwet.

Voorts is de Manteling van Walcheren met zijn landgoederen en buitenplaatsen van grote cultuurhistorische waarde. Het buitenplaatsenlandschap geeft aan de noordkust van Walcheren een bijzondere landschappelijke identiteit. De meeste buitenplaatsen zijn aangewezen als Rijksmonument.

De dijken van het poldergebied bij Vrouwenpolder zijn eveneens in cultuurhistorisch opzicht van belang. Aan het dijkenpatroon is de inpolderingsgeschiedenis van dit oudste nieuwlandgebied van Walcheren afleesbaar.

De kanalen in het voormalige waterwingebied bij Vrouwenpolder vertellen het verhaal van de waterwinning voor de stad Middelburg. Ze vormen bijzondere 'man made' linten in een verder ongerept natuurgebied. Deze ongereptheid en luwte is te danken aan deze voormalige functie.

Het uit 1588 daterende Fort den Haak werd gebouwd om de toegang tot het Veerse Gat tijdens de Tachtigjarige oorlog te beheersen. Van dit fort zijn bij de damaanzet van de Veersegatdam aarden restanten aanwezig.

Daarnaast komen volgende cultuurhistorische waarden voor aan de kust van Walcheren:

- historische boerderijen
- de paalhoofden in het strand
- de Westkapelse Kreek
- oude bosopstanden
- Vroongraslanden en landjes
- voormalige buitenplaatsen
- vliedbergen
- molens met bijhorende molenbiotopen
- landschap van kreekkruggen en poelgronden

Aanwezige aardkundige zijn o.a.:

- ringwalburg in Domburg (archeologisch rijksmonument)
- de Manteling van Walcheren (nationaal belang) (omvat zo goed als de hele duinkust en bosmanteling van Walcheren)
- kreekkruggen en poelgronden (provinciaal belang)



Zoutelande

Werendijke

Biggekerke

Gemeente Veere

Koudkerke

Oost-Souburg

Vliссingen

Galgeput

Sardijnse

## **6.2 De kust tussen Vlissingen en Zoutelande**

### *6.2.1 Analyse huidig landschap*

#### **- Algemeen -**

De vaargeul bevindt zich dicht tegen de kust. Van nature heeft het strand en ook het duin de neiging om af te kalven. Dit verklaart waarom de directe kuststrook van strand en duin zo smal is.

In de binnenduinrand is na de oorlog een smalle strook bos aangelegd. Tegen deze manteling zijn vanaf de Tweede Wereldoorlog diverse recreatiebedrijven aangelegd. Met uitzondering van het Vezenbos ging dit voornamelijk om kampeerterreinen. In de laatste ruilverkaveling zijn aan de kuststrook diverse bosgebieden toegevoegd. Deze bevinden zich iets meer landinwaarts, waardoor bestaande recreatiebedrijven tussen de oudere manteling en het nieuw ruilverkavelingsbossen zijn komen te liggen.

In het zuidelijkste deel van het gebied nabij Vlissingen is de invloed van de stad voelbaar. Het Nollebos begint in feite waar de Vlissingse Boulevard eindigt. Het Nollebos is aangelegd rond één van de vier kreken, welke zijn ontstaan door dijkbombardementen van de geallieerden. Dit bos functioneert als stadspark en groene long voor de stad Vlissingen.

Tussen Dishoek en Klein Valkenisse is de kust vrij gebleven van recreatieve ontwikkelingen. Hier is de overgang strand, duin, manteling, polderland nog ongeschonden aanwezig.

#### **- De Vlissingse Boulevard -**

De Vlissingse boulevard is een plek van (iconisch) belang voor heel Zeeland. Het karakter en de beleving van de scheepvaart zo dicht onder kust is uniek voor Nederland. De uitstraling van de openbare ruimte is echter gedateerd. De gemeente Vlissingen werkt aan een visie om dit te verbeteren. De functionele verbindingen tussen zowel de stad als het Nollebos (het feitelijke eindpunt van de boulevard) zijn niet altijd even duidelijk.

#### **- Strandlandschap -**

De bekende palenrijen zijn bij eb beeldbepalend voor het strand. Tijdens hoogwater is het strand erg smal. Op verschillende plaatsen komen hier van ouds al slaapstrandhuisjes voor op het strand. Daarnaast bevinden zich over grote lengte ook de kleine strandhuisjes, die net als de slaaphuisjes in de winter worden verwijderd. Het strand heeft hier dus twee gezichten, een zomerbeeld met huisjes en een meer ongerept winterbeeld zonder huisjes. Bij vrijwel elke duinovergang is wel een strandpaviljoen te vinden. In het totaal komen zeven strandpaviljoens voor op dit stranddeel.

Het strandgebruik in Vlissingen is (als onderdeel van de stad) duidelijk intensiever dan het strand ten noorden van de stad.

# VLISSINGEN - ZOUTELANDE



*Smal strand langs de vaargeul. (Slaap)strandhuisjes en palenrijen kenmerken deze kust*



*Smalle, zeer hoge duinenrij met een fantastisch uitzicht*



*Manteling langs de binnenduinrand draagt bij aan landschappelijke inpassing recreatieterreinen*



*Grootschalige naar binnen gerichte recreatieparken*



*Gave overgang van binnenduinrand naar open polder tussen Biggekerke en Groot Valkenisse*



*Vezenbos; 'wonen in het bos', voorbeeld van een recreatieterrein met ruimtelijke kwaliteit*

### **- Duinlandschap -**

De duingordel is hier slechts één duinenrij breed. Het duin is smal maar op enkele plaatsen ook bijzonder hoog, zelfs tot iets meer dan 50 meter + NAP. Daarmee behoren ze tot de hoogste duinen van Nederland. Om deze reden worden de duinen hier frequent gebruikt door hang-glidder en paraglidder. Het duingebied is ongerept, met uitzondering van de duinovergangen en de recreatieve route.

Vanaf de top van de duinenrij heeft men een fantastisch uitzicht op zowel de zee en het strand, als op een groot deel van het eiland Walcheren.

In het duingebied zijn diverse sporen van de Atlantic Wall aanwezig, waaronder bunkers, waarvan er twee bij Zoutelande zijn ingericht als bunkermuseum. Tussen Dishoek en Klein Valkenisse ligt ook het voormalig pompstation van de Water Maatschappij Zuidwest-Nederland. Hier is naast het binnenduinrandbos ook een natte duinvallei aanwezig. Vanwege het wegvallen van de waterwinning wordt deze vallei thans weer gevoed door helder kwelwater uit de duinen.

### **- Landschap van de binnenduinrand -**

In de directe binnenduinrand bevindt zich de groene (bos)manteling, aangelegd als onderdeel van het naoorlogse landschapsplan voor Walcheren. Het bos is inmiddels ruim zestig jaar oud en begint hierdoor een volwassen stadium te krijgen.

Het bos draagt bij aan de landschappelijke inpassing van de vele recreatieterreinen die zich in deze kustzone bevinden. Eén van die recreatieterreinen is het Vebeenbos. Hier is sprake van een bosaanleg waarin de woningen een natuurlijke plaats hebben gekregen. De woningdichtheid en de parkbeheer is zodanig dat de woningen echt in het bos staan, waardoor het terrein in feite een onderdeel is geworden is van de bosmanteling van dit deel van de kust.

Ook het Nollebos maakt deel uit van de bosmanteling van de kust. De ligging tegen de stad, de aanwezige cultuurhistorische waarden (het gaat om één van de vier Walcherse inbraakkreken) en de betekenis als uitloopgebied voor de stad maken het Nollebos bijzonder waardevol. In dit bos zijn enkele recreatieve bedrijven gevestigd die thans minder floreren.

De bosaanleg van de laatste ruilverkaveling heeft er tussen Vlissingen en Dishoek voor gezorgd dat het gebied vanaf de duinen tot aan de Zwaanweg een functieverandering heeft ondergaan. Hier is de landbouw als grondgebruiksfunctie vrijwel verdwenen. De oorspronkelijke ruimtelijke opbouw van dit gebied, met relatief kleinschalige (agrarisch gebruikte) open ruimten, omgeven door wegbeplanting/binnenduinrandbebossing heeft plaatsgemaakt voor recreatieterreinen en de (recente) bebossingen.

In Dishoek is de bebouwing de laatste decennia flink toegenomen. Deze nieuwbouwprojecten kenmerken zich door een grote





bebouwingsdichtheid. Dishoek ontwikkelt zich hiermee steeds meer in stedelijke richting. Tussen de recreatieterreinen zijn nog beperkt enkele kleinere open ruimten aanwezig. Voor traditionele landbouw lijken deze ruimten weinig toekomst te hebben.

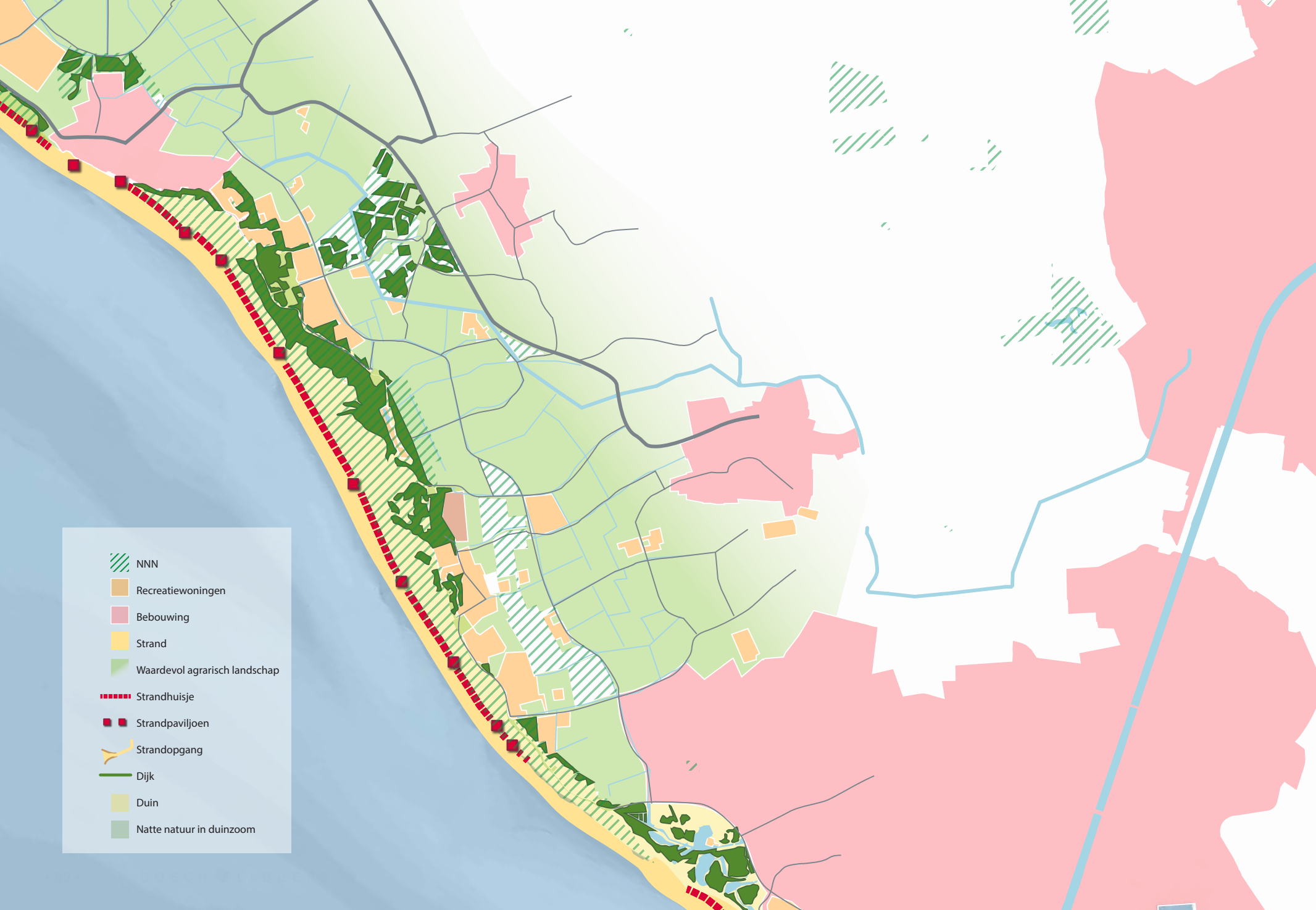
Tussen Biggekerke en Groot Valkenisse is in het kader van de ruilverkaveling een stevige bosbuffer gerealiseerd. Ten noorden hiervan, tussen Groot Valkenisse en Zoutelande is het gebied tussen de naoorlogse bosmanteling en de Klaassesweg grotendeels ingevuld met recreatieve (chalet)parken. Even verderop is bij Zoutelande de oprukkende nieuwbouw van Zoutelande dominant aanwezig in het landschap van de binnenduinrand. De oorspronkelijke landbouwfunctie maakt hier plaats voor verstedelijking, die, maar weinig groene componenten in zich heeft.

#### **- Agrarisch polderlandschap -**

Het gebied ten westen van de Bachlaan is één van de weinige gebieden waar het agrarisch gebruik nog tot vrijwel tot tegen het directe kustgebied aanligt. De schaarsheid van dit soort overgangen in het Zeeuwse kustgebied maakt dit gebied extra waardevol.

Ten noorden van Dishoek loopt het agrarisch gebied eveneens door tot aan de directe binnenduinrand. Ook het polderlandschap is hier zelfs nog volledig vrij van recreatieve ontwikkelingen. Het gebied tussen Dishoek en Biggekerke heeft hierdoor een bijzonder ongerept karakter. Een bijkomende bijzonderheid hier is dat het Landfront Vlissingen (beschermd als Rijksmonument) door het gebied loopt. Ze bestaat ondermeer uit een tankgracht, bunkers en zogenaamde Höckerhindernisse of draketanden.

Aan de zuidzijde kan het poldergebied tussen de Zwaanweg en Koudekerke eveneens als ongerept worden aangemerkt. Datzelfde geldt voor het gebied ten noordwesten van de Klaassesweg.



- NNN
- Recreatiewoningen
- Bebouwing
- Strand
- Waardevol agrarisch landschap
- Strandhuisje
- Strandpaviljoen
- Strandopgang
- Dijk
- Duin
- Natte natuur in duinzoom

### 6.2.2 Beoordeling ruimtelijke kwaliteit

#### **- Strandlandschap -**

Strand heeft met name in de zomer een uitgesproken recreatief karakter, natuurlijkheid en ongereptheid keren in de winterperiode grotendeels terug. Niet tegenstaande de recreatieve functie in de zomerperiode heeft het strand vooral in de winterperiode een hoge ruimtelijke kwaliteit (landschappelijke topkwaliteit). (geen strandhuisjes)

Strand Vlissingen kenmerkt zich door een grotere drukte en een intensiever gebruik ten opzichte van andere Walcherse stranden. Uit oogpunt van zonerings van het strandgebruik van de Walcherse kust wordt dit als positief beoordeeld.

#### **- Duinlandschap -**

De enkele duinenrij heeft een primaire waterkende functie, duinen worden op de paden intensief recreatief gebruikt. De hoogte van de duinen is plaatselijk spectaculair. Uitzichten naar zowel de zee- als de landkant geven het duin een bijzondere dimensie. Ruimtelijke kwaliteit van het duin wordt als hoog beoordeeld (landschappelijke topkwaliteit). Natuur en landschap zijn er ongerept. Landinwaarts staat plaatselijk de kwaliteit van het uitzicht onder druk. Dit is onder andere het geval bij Dishoek waar rode functies dominant aanwezig zijn.

#### **- Landschap van de binnenduinrand -**

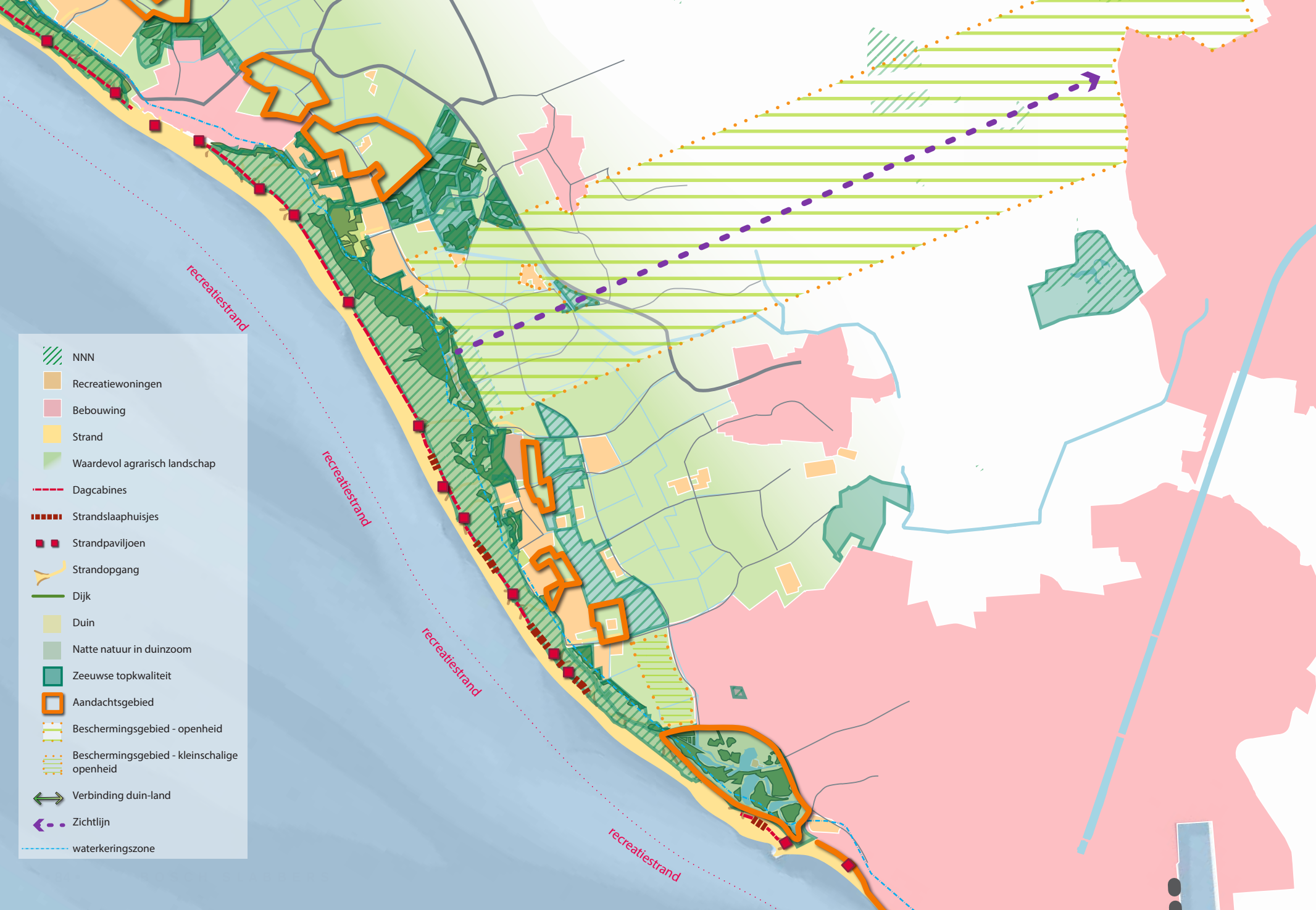
Tussen Vlissingen en Dishoek heeft het gebied een integrale functieverandering ondergaan. Er is een bosrijk recreatielandschap tot stand gekomen. Hierdoor is een nieuw evenwicht ontstaan dat positief beoordeeld wordt. De nieuwe bouselementen worden hierdoor tot de landschappelijke topkwaliteit gerekend. Ook het Nollebos wordt tot deze categorie gerekend. De ligging nabij de stad in combinatie met

de cultuurhistorische waarden rechtvaardigen deze status. Echter er zijn hier ook problemen in relatie beheer en onderhoud. Het gebied heeft een enigszins sleets karakter. Mede hierdoor komen de stijkenmerken van de aanleg Broerse minder tot hun recht. Daarnaast zijn er in dit bos een tweetal minder florerende recreatiebedrijven.

Bij de Dishoek zelf staat het kleinschalige groene karakter zwaar onderdruk. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied is door recente bouwontwikkelingen met een hoge bebouwingsdichtheid sterk afgenomen. Verder is het de vraag wat het toekomstperspectief is van de nog beperkt aanwezige kleinschalige open ruimten rond Dishoek? Enerzijds vertegenwoordigen deze ruimten een landschappelijke waarde, anderzijds is het niet voorstelbaar dat ze tot in lengte van jaren agrarisch gebruikt zullen worden.

#### **- Agrarisch polderlandschap -**

Vanwege de aanwezige mantelingen (zowel de naoorlogse als de meer recente manteling) is de overgang van het agrarisch gebied naar het directe kustlandschap ruimtelijk goed op orde. Dit geldt aan de zuidzijde voor de overgang in de richting van Koudekerke en meer noordelijk tussen Dishoek en Groot Valkenisse. Het poldergebied heeft hier zijn oorspronkelijke agrarische karakter weten te behouden. De ruimtelijke kwaliteit wordt dan ook als hoog beoordeeld. Dit geldt ook voor het gebied bij de Bachlaan, waarbij geconstateerd wordt dat de druk op dit gebied vanwege de nabijheid van de stad hoog is. Tussen Groot-Valkenisse en Zoutelande drukt de recreatie en nieuwbouw van Zoutelande een duidelijk stempel op het landschap. De kwaliteit van het landschap in dit deel van de binnenduinrand staat onder flinke druk.



-  NNN
-  Recreatiewoningen
-  Bebouwing
-  Strand
-  Waardevol agrarisch landschap
-  Dagcabines
-  Strandslaaphuisjes
-  Strandpaviljoen
-  Strandopgang
-  Dijk
-  Duin
-  Natte natuur in duinzoom
-  Zeeuwse topkwaliteit
-  Aandachtsgebied
-  Beschermingsgebied - openheid
-  Beschermingsgebied - kleinschalige openheid
-  Verbinding duin-land
-  Zichtlijn
-  waterkeringszone

### **6.2..3. Strategie voor de kust tussen Vlissingen en Zoutelande**

#### **- Zeeuwse topkwaliteit -**

De Zeeuwse topkwaliteit komt tot uiting in het strand, de duinen en grote delen van de binnenduinrand. In zijn algemeenheid zijn er binnen de categorie Zeeuwse topkwaliteit geen nieuwe (recreatieve) ontwikkelingen mogelijk.

Het Vlissingse strand kent (in combinatie met de boulevard) intensievere vormen van gebruik. Uit oogpunt van een goede gebruikszonering van de Walcherse kust moet een intensiever gebruik gerelateerd aan de aanwezigheid van de stad ook in de toekomst mogelijk blijven. Het Vlissings duingebied dient hiervan gevrijwaard te worden.

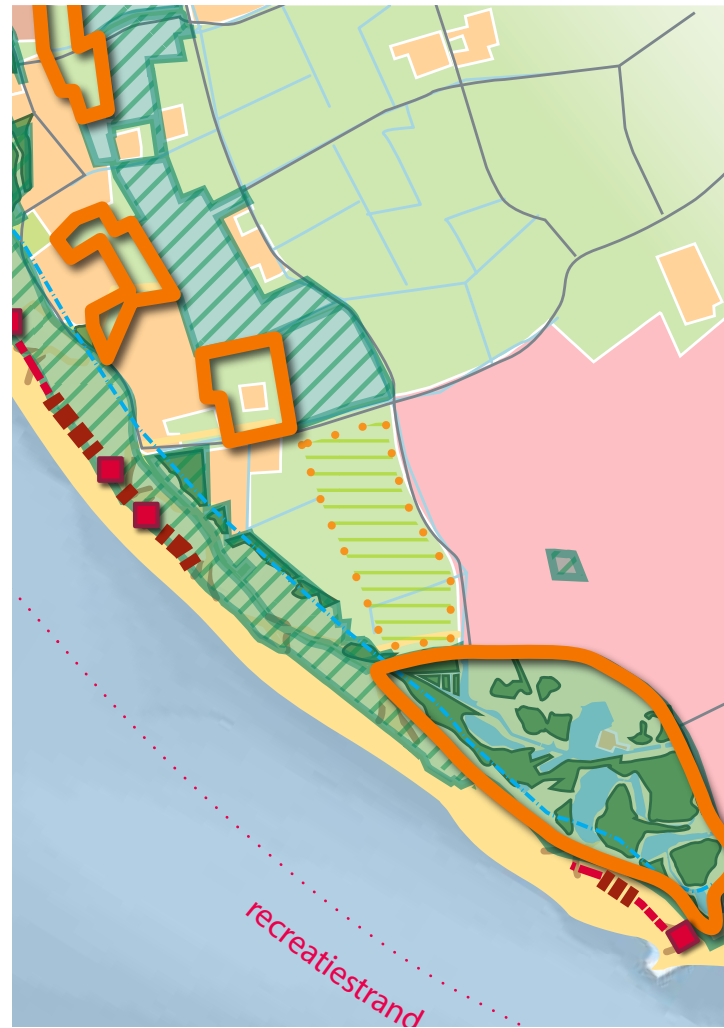
#### **- Gaaf agrarisch landschap -**

Het merendeel van het poldergebied tussen Vlissingen en Zoutelande is aangeduid als waardevol agrarisch landschap. Beperkte recreatieve ontwikkelingen zijn mogelijk op of aangrenzend aan het agrarisch bouwblok, ook in de vorm van Nieuwe Economische Draggers.

**- Beschermingsgebieden -**

*Gebied Bachlaan Vlissingen*

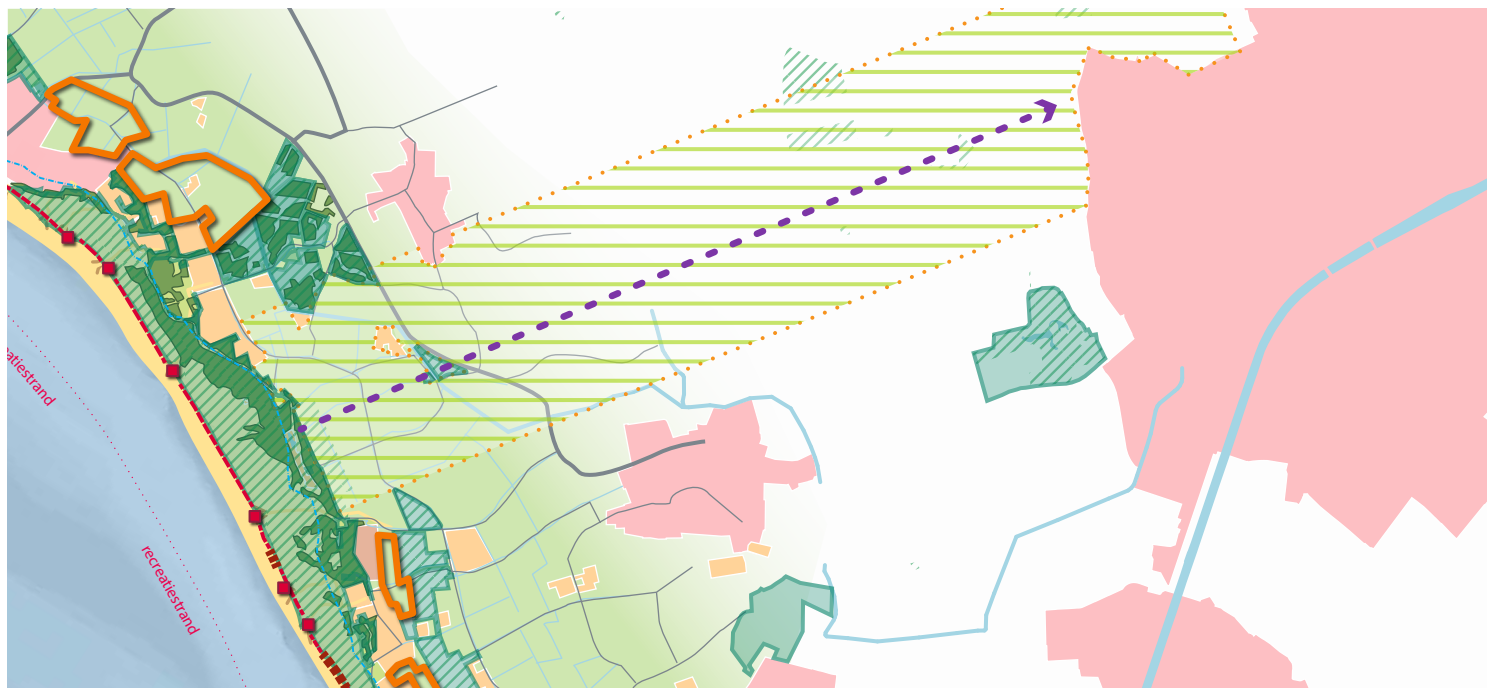
Recent is hier een natuurcompensatiegebied ingericht aansluitend aan de duinen. De resterende gronden hebben een agrarische functie. Het gebied van de Bachlaan verdient vanwege de hoge recreatieve en stedelijke druk extra planologische bescherming. De aanwezige openheid verdient de hoogst mogelijke bescherming. Het gebied is daarom als beschermingsgebied op de strategiekaart aangegeven.



*Gebied Groot Valkenisse - Middelburg met Atlantik Wal*

De oorspronkelijke landschapsstructuur is in dit gebied op nagenoeg originele wijze in stand gebleven, zonder in het oog springende verblijfsrecreatieve ontwikkelingen. Dit open agrarische landschap, waarin tevens het Landfront Vlissingen is opgenomen verdient bescherming vanwege haar oorspronkelijkheid en cultuurhistorische betekenis.

De openheid vanaf de kust tot zelfs aan de stadsrand van Middelburg vormt verder een bijzonder gegeven dat eveneens bescherming behoeft.



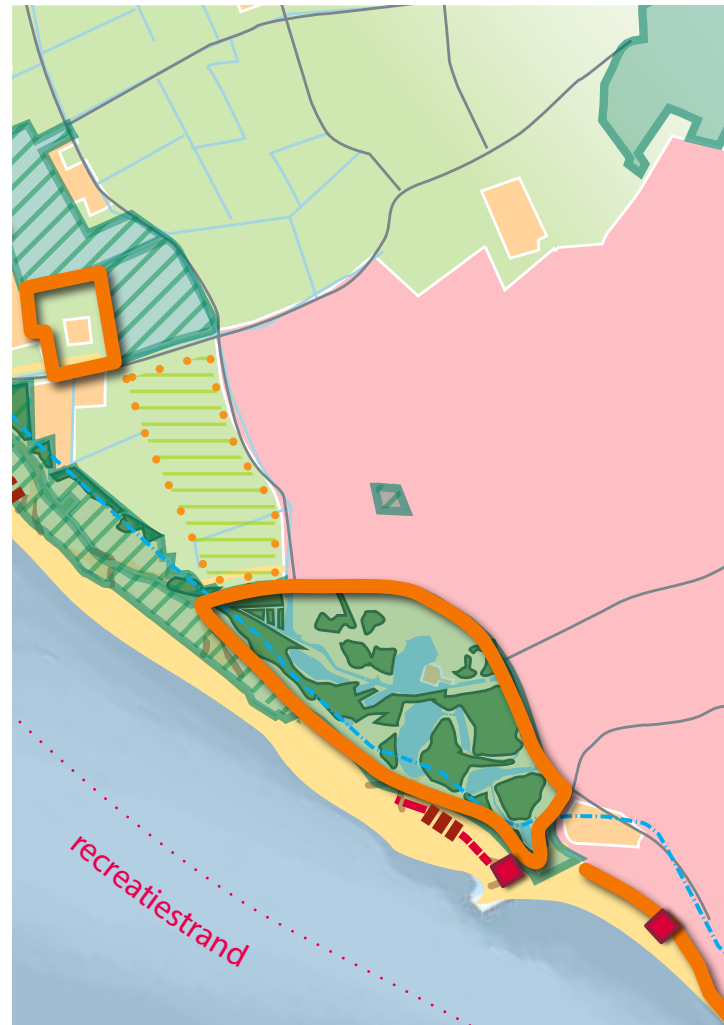
## - Aandachtsgebieden -

### *Nollebos Vlissingen*

Het Nollebos is net als de overige binnenduinrandbebossingen aangegeven als Zeeuwse groene topkwaliteit. De ligging nabij de stad in combinatie met de cultuurhistorische waarden rechtvaardigen deze status. Er zijn echter ook problemen in het gebied (staat van onderhoud en een tweetal minder florerende recreatiebedrijven). Het gebied heeft op basis van de gesignaleerde problemen een kwaliteitsimpuls nodig. Het versterken van de verbinding boulevard – Nollebos moet hierbij in het oog worden gehouden. De publieke dagrecreatieve functie staat centraal bij het herstel van het gebied. De bestaande recreatiebedrijven krijgen binnen deze kaders mogelijkheden tot productverbetering, maar geen mogelijkheden tot grootschalige uitbreiding. Dit met aandacht voor de aanwezige natuurwaarden.

Belangrijke uitgangspunten en voorwaarden voor de kwaliteitsverbetering van het Nollebos zijn:

- Behoud van het gebied als stadspark, geen grootschalige ontwikkeling tot verblijfsrecreatief gebied
- Kwaliteitsverbetering en uitbreiding van de bestaande recreatieve voorzieningen zo veel als mogelijk binnen de huidige contouren
- Een sterkere koppeling van het Nollebos met de boulevard en daarmee met de stad



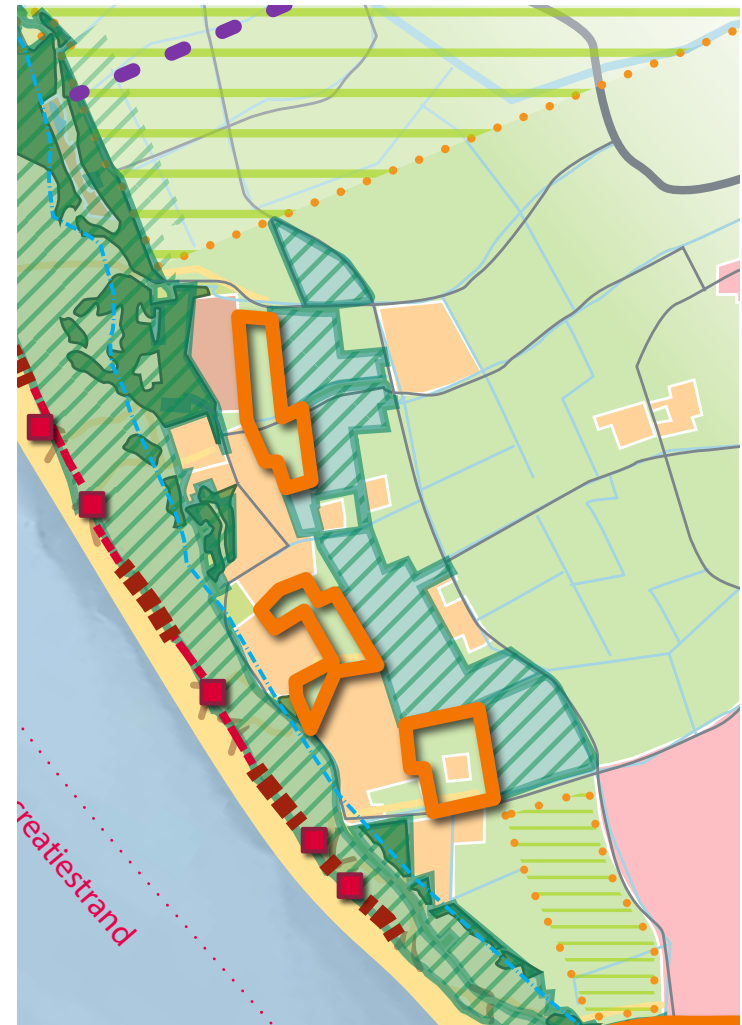


### *Binnenduinrand bij Dishoek*

De verspreid aanwezige kleine open ruimten vertegenwoordigen een landschappelijke waarde. Een regulier agrarisch gebruik lijkt vanwege de geringe omvang op termijn niet haalbaar. Transformatie op termijn lijkt daarmee onafwendbaar. De invulling is echter maatwerk op het lagere schaalniveau, waarbij de nog aanwezige openheid niet geheel mag verdwijnen. In combinatie met herstructurering van bestaande recreatieterreinen liggen er hier mogelijkheden voor de ontwikkeling van een nieuw recreatief landschap, waarbij openheid en meer besloten zones elkaar afwisselen. Hierbij ligt er een stringente opgave voor het maken van een landschap met een groene identiteit. Streefbeeld hierbij is een half open bosachtig gebied afgewisseld met open ruimtes ter versterking van de Walcherse mantelingstructuur (zie pag 90)



*Veelheid aan kleine open ruimte die met geringe landbouwkundige waarde.*



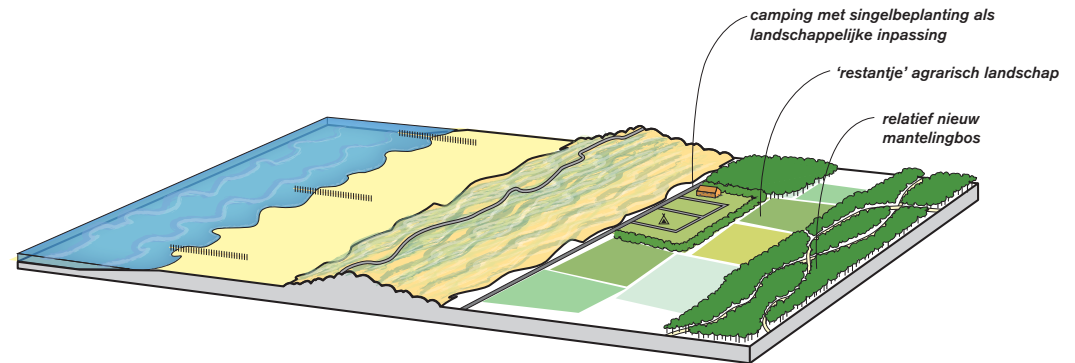
### *Binnenduinrand bij Zoutelande*

De stedelijke rand van Zoutelande die thans in ontwikkeling is ontbeert kwaliteit. Toekomstige uitbreidingen van Zoutelande moeten meer dan thans geïntegreerd worden met een landschappelijke component. Vandaar dat het gebied dat grenst aan de nu in ontwikkeling zijnde dorpsrand aangewezen is als ontwikkelingsgebied. Het streefbeeld van dit ontwikkelingsgebied is vergelijkbaar met de eerste uitbreidingen van Zoutelande (gebied van de Bosweg), waarbij de sfeer van de bosmanteling is doorgetrokken in de dorpsontwikkeling.

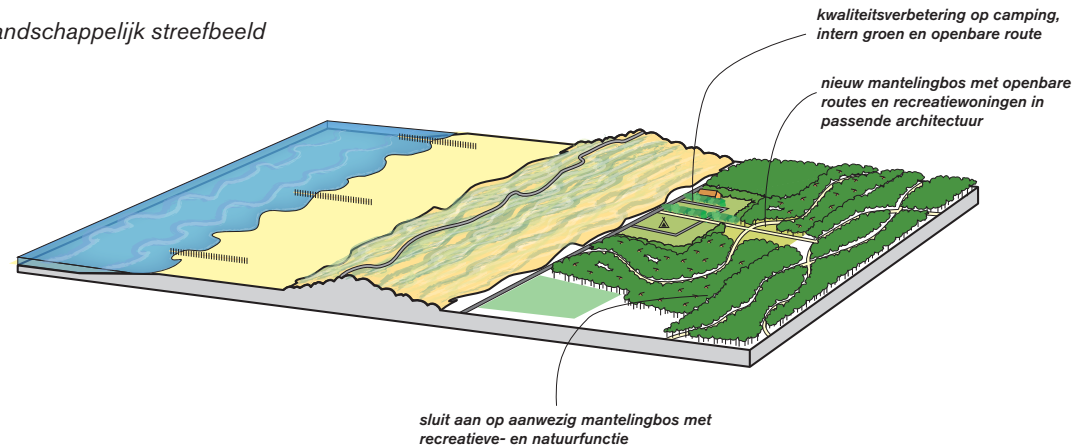


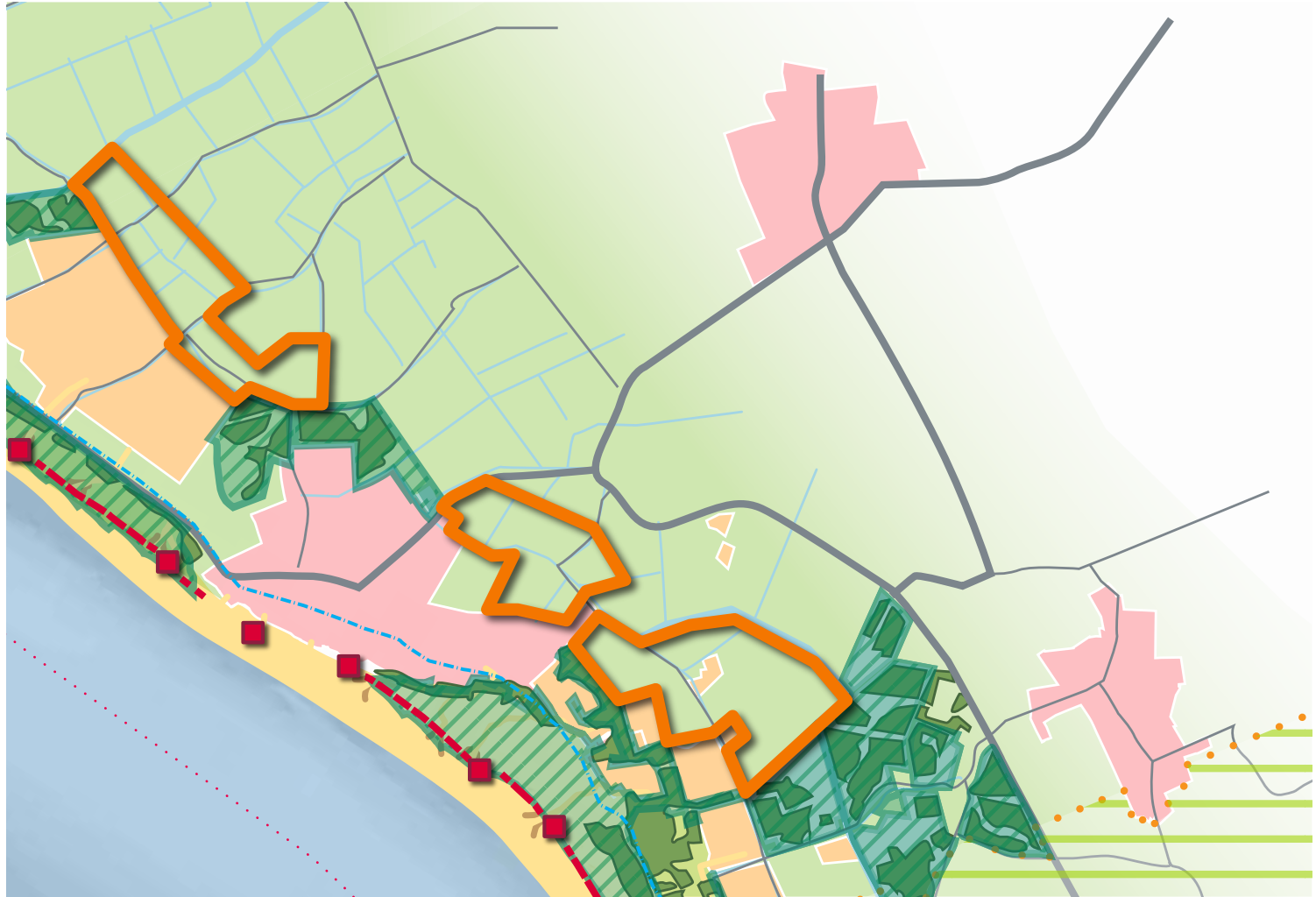
*Beeld van de in ontwikkeling zijnde woonuitbreidingen. Koud in het landschap geplaatst, zonder rekening te houden met de kenmerkende mantelingstructuur.*

### *Situatie*



### *Landschappelijk streefbeeld*







## **6.3 De kust tussen Zoutelande en Westkapelle**

### *6.3.1 Analyse huidig landschap*

#### **- Algemeen -**

Ook hier bevindt de vaargeul zich dicht tegen de kust en heeft strand en duin neiging om af te kalven. Met suppleties wordt de impact op strand en duin periodiek weer aangevuld.

#### **- Strandlandschap -**

In dit gedeelte komen alleen de ouderwetse kleine strandhuisjes voor, ze vormen in de zomer één onafzienbare rij huisjes. De grotere slaapstrandhuisjes ontbreken hier. De kwaliteit van het strandlandschap is verder in grote lijnen gelijk aan het strandlandschap tussen Zoutelande en Vlissingen. Er staan zeven permanent aanwezige strandpaviljoens op het strand.

#### **- Duinlandschap -**

Ook voor de beschrijving van het duinlandschap geldt dat er, met uitzondering van de hoogte van de duinen, geen wezenlijke verschillen zijn met het landschap tussen Vlissingen en Zoutelande. Tussen Zoutelande en Westkapelle zijn de duinen gemiddeld minder hoog dan tussen Vlissingen en Zoutelande. De hoogte varieert van ca. 15.00 meter + NAP tot maximaal ca. 27 meter + NAP. Ook de breedte is relatief smal.

#### **- Landschap van de binnenduinrand -**

In dit deel is in de directe binnenduinrand een gefragmenteerde en beperkte bosmanteling aanwezig. Ter hoogte van de Westkapelse Kreek, die is ontstaan als gevolg van de bombardementen door de Royal Airforce in 1944, verbreedt het bos zich en vormt ter plaatse weer een echte manteling. Daarnaast zijn er enkele vroongraslanden en oude houtopstanden (wallepjes) aanwezig..

De Westkapelse Kreek vormt samen met zijn omliggende bebouwingen een waardevol element in het landschap. De kreek is ten opzichte van de andere inbraakkreken op Walcheren relatief grootschalig en vormt een voor Walcherse begrippen kloek en omvangrijk waterelement.

Een groot deel van directe binnenduinrand in deze kustzone wordt ingenomen door (grote) recreatieterreinen. Sterk in het oog springend in het landschap zijn de bungalowparken Kustlicht I en II, alsmede de recreatieve bebouwing rondom de Joosseweg. Ook een groot stacaravanpark (Caravancamping Westkapelle) maakt hier deel van uit. Enkele jaren geleden is de oppervlakte verblijfsrecreatieterrein opnieuw uitgebreid met een groot chalet (stacaravan)park: Het Hoge licht dat plaats biedt aan 170 jaarplaatsen.

De recreatieparken kenmerken zich over het algemeen door een hoge (woning)dichtheid Met name Kustlicht I heeft een zeer



*Onafzienbare rij kleine strandhuisjes*



*Gefragmenteerde manteling*



*Zware manteling rondom de Westkapelse kreek*



*Smalle duinenrij echter lager dan ten oosten van Zoutelande*



*Verblijfsrecreatie neemt landschap in, in plaats van dat ze landschap maakt*



*Hoge appartementsgebouwen aan de noordzijde van de Westkappelse kreek geven een stedelijke sfeer*

hoge woningdichtheid. In combinatie met een gedateerd recreatief product staat de ruimtelijke kwaliteit hier onder druk.

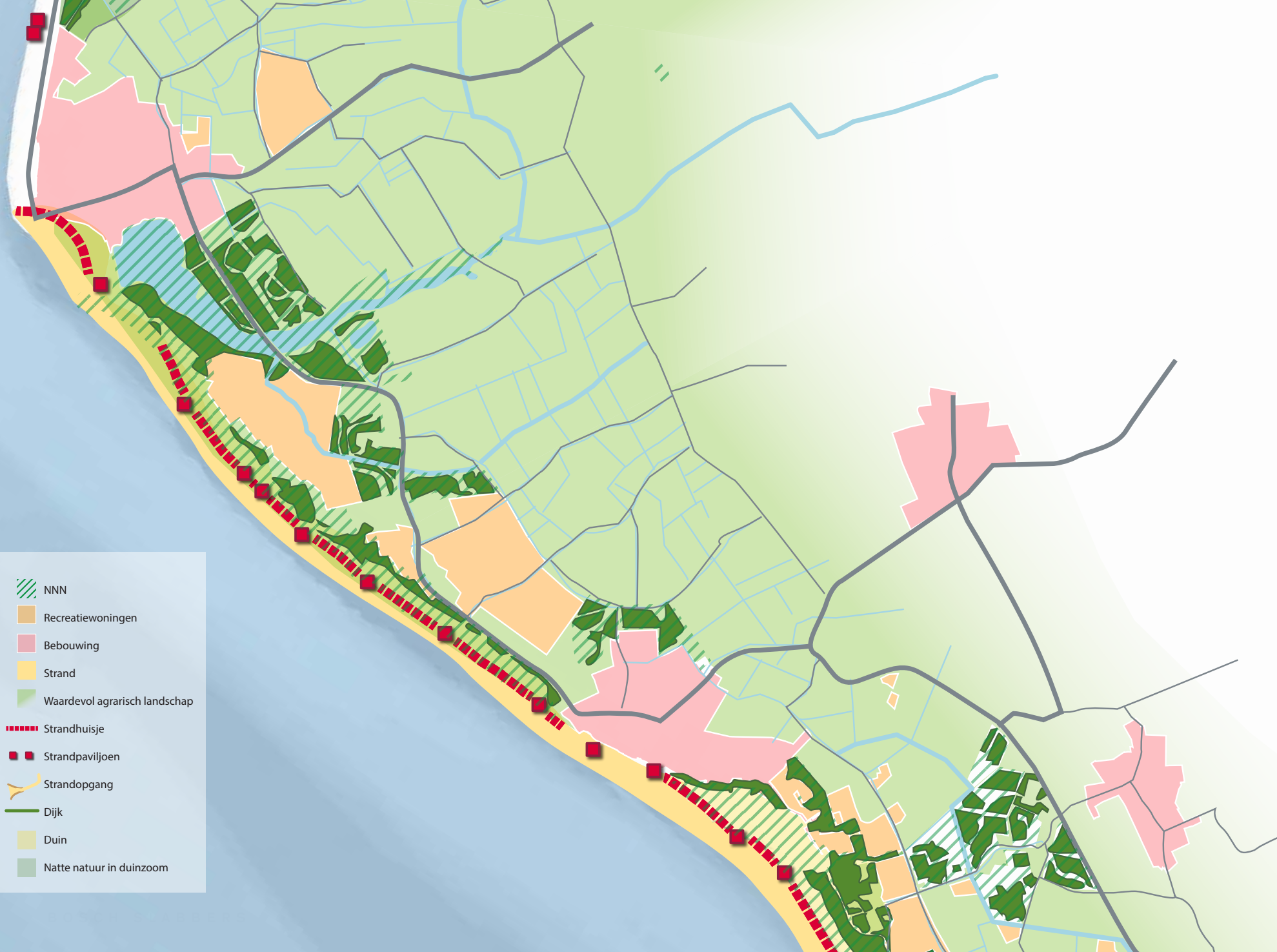
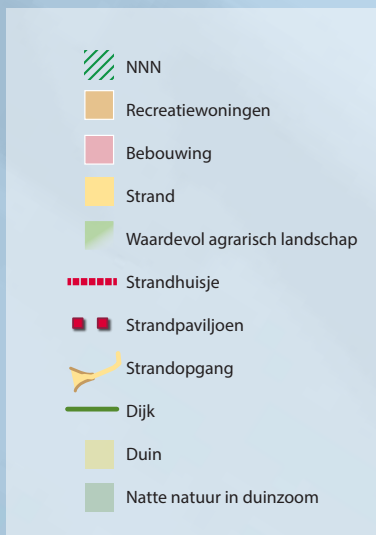
Aan de noordzijde van de Westkapelse Kreek heeft het laatste decennium een aanzienlijke urbanisatie plaatsgevonden met onder meer grootschalige en relatief hoge appartementsgebouwen. Hierdoor heeft de stedenbouwkundige korrel aan deze zijde van het dorp een totaal andere schaal aangenomen dan deze van het dorp zelf. Er is veel minder een dorps karakter aanwezig hier.

In het kader van de ruilverkaveling heeft een flinke uitbreiding plaatsgevonden van het bos rond de Westkapelse Kreek. Ook in het gebied tussen Zoutelande en de Joosseweg is een aanzienlijke oppervlakte bos aangelegd. Deze aanleg smeedt de recreatierterreinen ruimtelijk aaneen met de bebossing. De directe binnenduinzandzone met een breedte variërend van 400 tot 600 meter is geleidelijk omgevormd van een oorspronkelijk kleinschalig landbouwbouwgebied naar een recreatief gebied dat nu wordt afgewisseld met bebossingen. De oorspronkelijke openheid heeft in deze zone plaatsgemaakt voor massa (bos of recreatief terrein). De verblijfsrecreatieve terreinen hebben veel landschap ingenomen en weinig eigen landschappelijke identiteit toegevoegd. De bebossingen zorgen hierbij enigszins voor tegenwicht, waarbij tussen de Westkapelse Kreek en Kustlicht II, een manteling aan de landzijde van de recreatieconcentraties is ontstaan. Een dergelijke manteling is ook aanwezig juist ten noorden van Zoutelande. Ook is een ten noordoosten van Kustlicht I een nieuw landgoed aangelegd. Echter van een goede

functioneel recreatieve verbinding tussen het bos ten noorden van het dorp, het nieuwe landgoed en de nieuwe manteling bij de Westkapelse Kreek is geen sprake. Ter hoogte van Kustlicht I en II zijn er nog percelen in landbouwkundig gebruik. In feite ontbreekt hier een schakel in de nieuwe manteling gevormd door de bossen langs de kreek, de ruilverkavelingsbossen bij tussen Joosseweg en het ruilverkavelingsbos bij de Zoutelande.

#### **- Agrarisch polderlandschap -**

Buiten de binnenduinzandzone zoals zojuist omschreven is het oorspronkelijke agrarisch polderlandschap dat gekenmerkt wordt door de beplante polderwegen redelijk ongeschonden aanwezig en is weinig te merken van verblijfsrecreatieve activiteit.





### 6.3.2 Beoordeling ruimtelijke kwaliteit

#### - Strandlandschap -

Strandlandschap

Palenrijen en ouderwetse strandhuisjes bepalen hier het beeld. Zomer- en winterbeeld van het strand zijn sterk verschillend. Zomers wordt het smalle strand druk gebruikt in de winter keert de oorspronkelijke leegte terug. Toch heeft het strand ook in de zomerperiode een hoge landschappelijke kwaliteit, mede doordat de voorzieningen een tijdelijk en kleinschalig karakter hebben (landschappelijke topkwaliteit).

#### - Duinlandschap -

Uitzichten naar zowel de zee- als de landkant geven het duin een bijzondere dimensie. Aan de landzijde springen hierbij de grote verblijfsrecreatieve complexen sterk in het oog. Het duingebied zelf heeft een landschappelijke topkwaliteit. Het uitzicht landinwaarts is op een aantal plaatsen (Kustlicht I en II en Joossesweg) minder hoogwaardig (landschappelijke topkwaliteit).

#### - Landschap van de binnenduinrand -

Door grootschalige realisatie van recreatieve projecten is de oorspronkelijke agrarische functie van het landschap duidelijk op de terugtocht. Aanvankelijk leidde dit tot een behoorlijk verlies aan kwaliteit. De bosaanleg die in het kader van de ruilverkaveling heeft plaatsgevonden compenseert dit verlies enigszins. Al met al heeft het gebied nog onvoldoende een nieuwe identiteit gekregen om van een hoge ruimtelijke kwaliteit te kunnen spre-

ken. Per saldo wordt de kwaliteit als matig beoordeeld. Ook de interne kwaliteit van de verblijfsrecreatieve terreinen wordt als matig beoordeeld, hetgeen in veel gevallen te maken heeft met de aanwezige hoge bebouwingsdichtheid, waardoor geen landschap met identiteit kon ontstaan.

Ter hoogte van de parken Kustlicht I en II is aan de kustzijde in feite geen sprake van een binnenduinrand. Ook bij de Joosseweg is de ruimte tussen duin en park erg beperkt. Pas bij de Westkaspelse Kreek krijgt de binnenduinrand weer echt landschappelijke betekenis. De nieuw aangelegde manteling aan de landzijde van de Joossesweg wordt als positief beoordeeld.

De aanwezige vroongraslanden en houtopstanden vormen waardevolle relictten in het huidige landschap gedomineerd door recreatie.

#### - Agrarisch polderlandschap -

Poldergebied is redelijk oorspronkelijk en van hoge ruimtelijke kwaliteit.

Ter hoogte van Kustlicht I en II (noordoostzijde) ontbreekt een schakel in de bosaanleg van de ruilverkaveling. Dit is eerder een functioneel dan een ruimtelijk gemis. De ontwikkeling van een manteling is hier uit oogpunt van recreatief gebruik echter gewenst. Hierbij ligt een combinatie met een herstructureringsopgave van Kustlicht I voor de hand.



### 6.3.3 Strategie voor de kust tussen Zoutelande en Westkapelle

#### - Zeeuwse topkwaliteit -

De Zeeuwse topkwaliteit komt tot uiting in het strand, de duinen en delen van de binnenduintrand (de relicten). In zijn algemeenheid zijn er binnen de categorie Zeeuwse topkwaliteit geen nieuwe (recreatieve) ontwikkelingen mogelijk.

De massaliteit van de strandhuisjes staat op gespannen voet met de aanduiding Zeeuwse topkwaliteit. Uitdunning van het aantal is vanuit landschappelijk oogpunt gewenst.

Voor wat betreft de Zeeuwse topkwaliteit blijft de aanduiding voor de binnenduintrand beperkt tot de manteling nabij de Westkapelse kreek, de kreek zelf en een smalle strook grond tussen de Joossesweg en de duinen. De landschappelijke betekenis van de binnenduintrand is door de aanwezigheid van de grote recreatieparken hier erg beperkt. De aanwezige relicten van vroom en houtwallen verdienen bescherming.

#### - Gaaf agrarisch landschap -

De kwaliteit van het agrarisch landschap is mede door de aanleg van de nieuwe manteling in het noordelijk gedeelte op orde. Dit gedeelte is dan ook aangegeven als Gaaf agrarisch landschap. Beperkte recreatieve ontwikkelingen zijn mogelijk op of aangrenzend aan het agrarisch bouwblok, ook in de vorm van Nieuwe Economische Draggers.

#### - Aandachtsgebieden -

##### *Completering Mantelingstructuur nabij Zoutelande*

Een zone ten noordoosten van de recreatieparken Kustlicht I en II zijn aangeduid als transformatiegebied. Ondanks dat de landschappelijke kwaliteit hier niet direct onder druk staat, liggen er hier kansen voor het doortrekken van de nieuwe manteling. Met het doortrekken van deze beplante zone ontstaan mogelijkheden voor aanvullende recreatieve routes tussen Zoutelande en Westkapelle. Ook een herstructureringsopgave van de verblijfsrecreatieve terreinen kan hiermee gecombineerd worden.

Het doortrekken van een manteling langs de noordoostkant van de Kustlichtparken kan ook het gemis van een echte binnenduintrandzone in dit deel van de kust compenseren.



*Ter hoogte van de parken Kustlicht 1 en 2 ontbreekt de 'nieuwe' mantelingstructuur.*



## **6.4 De kust tussen Westkapelle en Domburg**

### *6.4.1 Analyse huidig landschap*

#### **- Algemeen -**

Deze kustzone neemt een bijzondere plaats in binnen de Walcherse kust. Enerzijds is er de verharde zeedijk, anderszijds ontbreekt hier de bosmanteling in de binnenduinrand.

#### **- Strandlandschap -**

De Westkapelse Zeedijk domineert westelijk het beeld van dit deelgebied. Vanwege de aanwezigheid van de dijk is hier nauwelijks sprake van strand. De zeedijk kenmerkt zich door de omvangrijke asfaltglooiingen aan de zeezijde als robuust. De kust wordt hier op een andere wijze beleefd. Golven die oplopen tegen een stenen glooiing, een steile helling, het land wordt hier voelbaar tegen de zee beschermd. Aan de landzijde is sprake van een veel groener, lieflijker karakter. Kort na de bocht bij het Noorderhoofd is geleidelijk aan weer sprake van enig strand. Ook de karakteristieke palenrijen, welke bij de zeedijk ontbreken, bepalen hier weer het beeld. Inclusief het Dijkpaviljoen de Westkaap zijn in het gebied vier strandpaviljoens aanwezig. Door de (recente) realisatie van dertig slaapstrandhuisjes ten westen van Strandpaviljoen Noordduine en vijftien ten westen van Brooklyn Beach heeft het strand een minder ongerept en minder openbaar karakter gekregen. Daarnaast zijn ook hier de kleine meer traditionele strandhuisjes aanwezig.

#### **- Duinlandschap -**

Vanaf Westkapelle tot vrijwel aan camping Noordduin is sprake van een (weliswaar begroeide) maar dijkachtige kustverdediging. Bij de golfbaan Domburg worden de duinen weer wat breder. Net breed genoeg om hier de negen-holes golfbaan te kunnen huisvesten.



*Een harde robuuste man-made kust: geasfalteerde dijk op het meest westelijke deel van het eiland*



*Smalle duinen ter hoogte van golfbaan Domburg*



*Natuurontwikkeling op de voormalige vroongronden nabij Westkapelle*



*Door de wind geschoren beplanting pal achter de zeedijk*

### **- Landschap van de binnenduinrand -**

Bij de binnenduinrand (in dit geval de rand direct achter de kustverdediging), gaat het integraal om zogenaamde vroongronden. Deze met duinzand overstoven kleigronden kenmerkten zich tot voor kort (en gedeeltelijk nog) door agrarisch graslandgebruik met een kenmerkend reliëf. In de strook vroongrond bevinden zich een zestal boerderijen. Slechts één hiervan is nog agrarisch in gebruik. De overige boerderijen hebben een functieverandering ondergaan. Variërend van camping, tot woonbestemming of vakantieverblijf. De landschappelijke setting van deze boerderijen is bijzonder vanwege de klimatologische omstandigheden. De veelal ruim opgezette erfbeplantingen klimmen van slechts enkele decimeters op tot maximaal aan de nokhoogte van de gebouwen. Vanwege het barre zeeklimaat worden de beplantingen stelselmatig `geschoren` door de zoute zeewind, met een prachtig landschappelijk effect tot gevolg. De vroongronden zijn integraal aangewezen als onderdeel van het NatuurNetwerk Zeeland. Inmiddels zijn in de zone nieuwe natuurgebieden aangelegd. Op basis van deze aanwijzing mag worden verwacht dat het nog aanwezige reguliere landbouwgebruik geheel zal verdwijnen, de gehele zone zal als natuurgebied beheerd gaan worden.

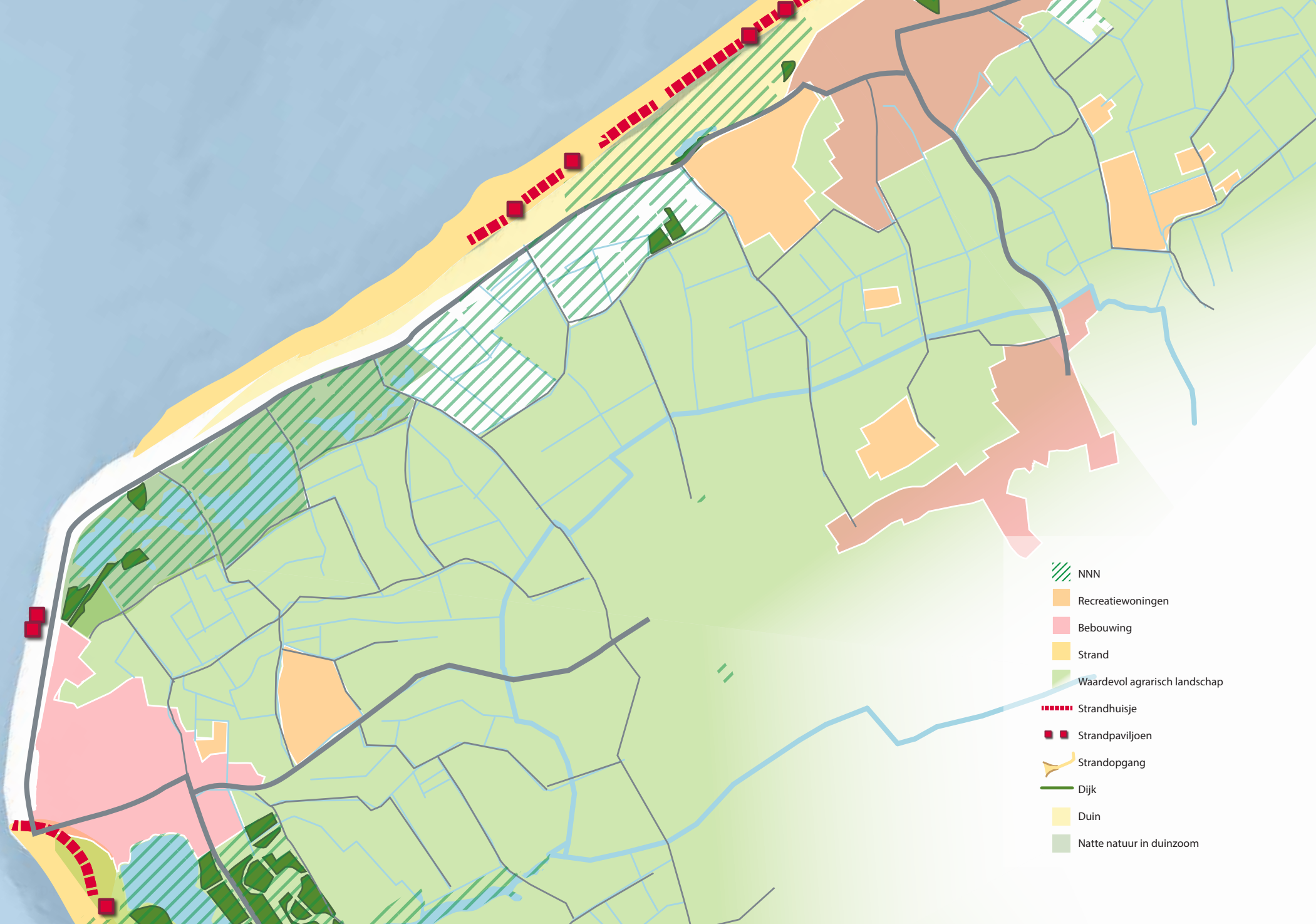
Door de aanleg van de natuurgebieden, waarin naast water ook lage duintjes zijn gerealiseerd, heeft het westelijk van het gebied zijn oorspronkelijke karakter van vroongebied deels verloren. Per

saldo gaat het nog steeds om een zone met een hoge ruimtelijke kwaliteit.

Aan de oostkant van het gebied wordt dit anders. Dit deel aan de rand van Domburg is dicht bebouwd met recreatieve parken ('t Hof Domburg en het Buitenhof). Het zijn recreatieparken die vooral landschap innemen en geen identiteitsvol landschap hebben gemaakt. In combinatie met eveneens aanwezige paarsportactiviteiten heeft deze westrand van Domburg een rommelig karakter.

### **- Agrarisch polderlandschap -**

Buiten het vroongebied heeft dit deel van het eiland een open nagenoeg onbebouwd karakter. Het gebied onderscheidt zich hiermee van andere Walcherse kustgebieden. De eerste bebouwing komt pas weer voor langs de Prelaatweg. Daarnaast zijn alle wegen beplant, soms met breder uitgevoerde beplantingsprofielen (het zogenaamde Westkapels profiel). Aan de oostkant wordt de invloed van de recreatieve bebouwing van Domburg ook vanuit het poldergebied merkbaar.



-  NNN
-  Recreatiewoningen
-  Bebouwing
-  Strand
-  Waardevol agrarisch landschap
-  Strandhuisje
-  Strandpaviljoen
-  Strandopgang
-  Dijk
-  Duin
-  Natte natuur in duinzoom



#### 6.4.2 Beoordeling ruimtelijke kwaliteit

##### **- Strandlandschap -**

De Westkapelse Zeedijk heeft zijn eigen intrinsieke waarde en bekoring. De kust wordt hier op andere wijze beleefd en is goed toegankelijk. Dit voegt een dimensie toe aan de Walcherse kust, het uitzicht is formidabel zowel naar zee als over land.

De ruimtelijke kwaliteit wordt beoordeeld als hoog (landschappelijke topkwaliteit).

De aanwezigheid van slaapstrandhuisjes in dit deel van de kust wordt uit oogpunt van zonering niet erg logisch gedacht. Hierdoor staat de kwaliteit van ongereptheid onder druk.

##### **- Duinlandschap -**

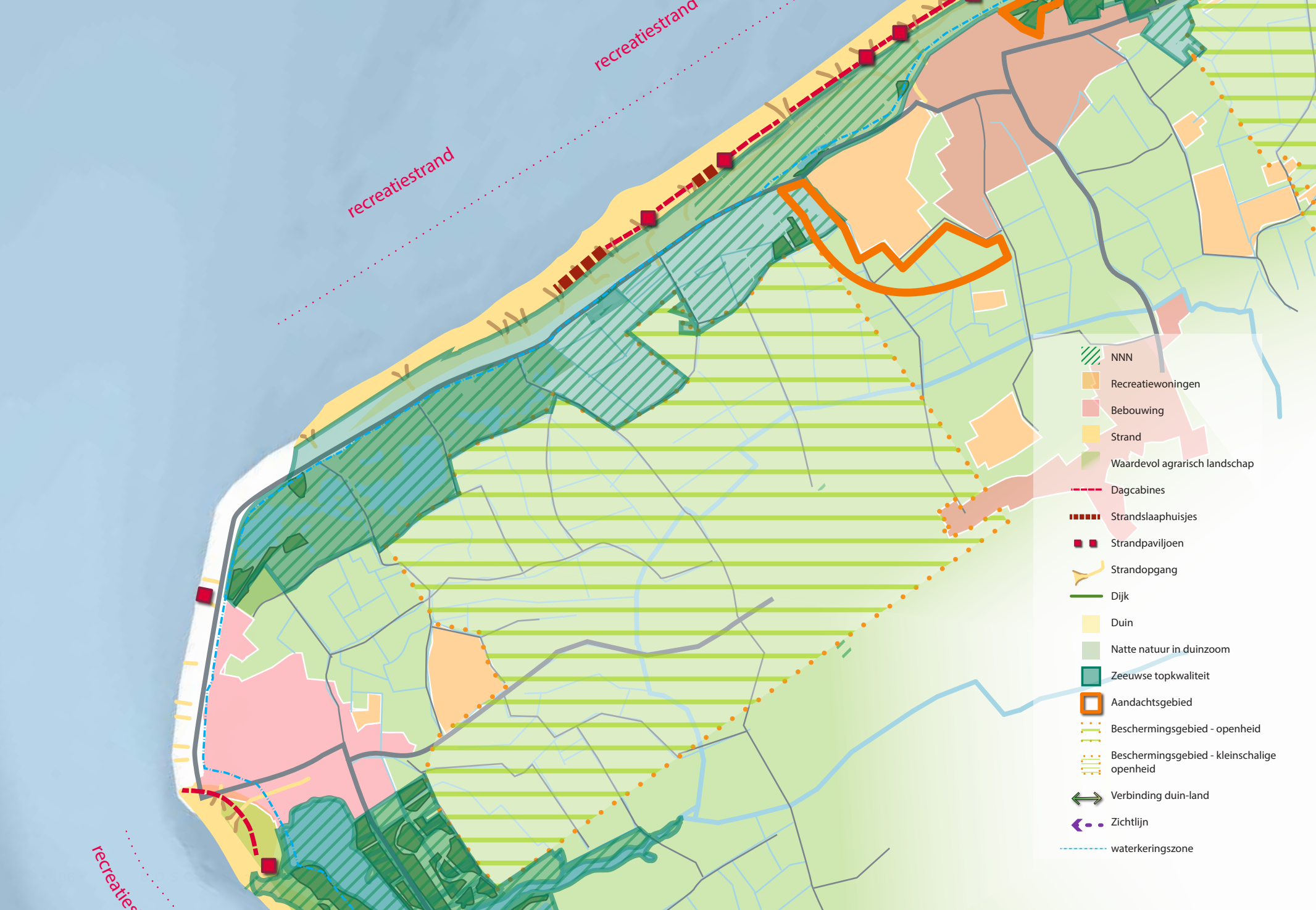
Het smalle duingebied heeft primair een waterkende functie, toch is sprake van een groene duinbeleving met fraaie vergezichten-. De ruimtelijke kwaliteit is hoog. Dit geldt ook voor de meer dan honderd jaar oude Golflinks Domburg (onderdeel van de Domburgse badcultuur).




















##### **- Landschap van de binnenduinrand -**

De vroongronden vormen een bijzonder landschap waaraan de kustdynamiek goed afleesbaar is. De ruimtelijke kwaliteit is hoog met uitzondering van de overgang naar Domburg. Hier is sprake van verrommeling en een manifeste invloed van de recreatie op het landschap. De ruimtelijke kwaliteit is tanende.

##### **- Agrarisch polderlandschap -**

Vanwege de gave structuur en een goeddeels open en onbebouwde karakter is met uitzondering van de Domburgse kant sprake van een hoge landschappelijke kwaliteit. De hier aanwezige recreatie zorgt samen met de overige verrommeling dat het landschapsbeeld van de dorpsrand weinig tot de verbeelding spreekt.



-  NNN
-  Recreatiewoningen
-  Bebouwing
-  Strand
-  Waardevol agrarisch landschap
-  Dagcabines
-  Strandslaaphuisjes
-  Strandpaviljoen
-  Strandopgang
-  Dijk
-  Duin
-  Natte natuur in duinzoom
-  Zeeuwse topkwaliteit
-  Aandachtsgebied
-  Beschermingsgebied - openheid
-  Beschermingsgebied - kleinschalige openheid
-  Verbinding duin-land
-  Zichtlijn
-  waterkeringszone

### 6.4.3 Strategie voor de kust tussen Westkapelle en Domburg

#### **- Zeeuwse topkwaliteit -**

De Zeeuwse topkwaliteit komt tot uiting in het strand, de (hier smalle) duinen en grote delen van de binnenduinrand (de vroongronden). In zijn algemeenheid zijn er binnen de categorie Zeeuwse topkwaliteit geen nieuwe (recreatieve) ontwikkelingen mogelijk.

#### **- Gaaf agrarisch landschap -**

Het agrarisch landschap (met als raamwerk de wegbeplantingen en de erven) ten zuiden van het vroongebied is grotendeels van hoge kwaliteit. Beperkte recreatieve ontwikkelingen zijn mogelijk op of aangrenzend aan het agrarisch bouwblok, ook in de vorm van Nieuwe Economische Draggers.

#### **- Beschermingsgebieden -**

De kenmerkende openheid van de vroongronden en het meer landinwaarts gelegen gave agrarische landschap verdienen planologische bescherming tegen ongewenste verblijfsrecreatieve invloeden. Ze dragen bij aan de kenmerkende opbouw van de hele Zeeuwse kust, waarbij intensieve zones (rond de badplaatsen) afwisselen met luwe gebieden.



### - Aandachtsgebieden -

Het gebied direct ten westen en zuiden van Domburg contrasteert in kwaliteit van de rest van het gebied. De grote recreatieve parken hebben in combinatie met overige verrommeling een negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteit. Het creëren van een nieuwe overgang tussen het open gebied van de vrongronden met behulp van een heggelandschap naar een voor Domburg herkenbare mantelingenlandschap vormt de uitdaging van dit transformatiegebied. Gebruik maken van de kenmerken van het Domburgse DNA is hierbij een voor de hand liggende aanpak.



*Recreatiewoningen in hoge dichtheid beïnvloeden landschap en dorp negatief. Er is geen sprake van Domburgse kwaliteiten aan de westzijde van het dorp.*





Gemeente Veere

Urk

Domburg

Oostkapelle

N257

N258

## **6.5 DE KUST TUSSEN DOMBURG EN VROUWENPOLDER**

### **6.5.1 Analyse huidig landschap**

#### **- Algemeen -**

Binnen dit deelgebied onderscheiden we de Manteling en de kust bij Vrouwenpolder omdat hier een wezenlijk verschil is in het landschap.

#### **- De Manteling -**

##### *Strandlandschap*

Het langs de noordkust van Walcheren gesuppleerde zand verschuift van nature in oostelijke richting waardoor het strand ten oosten van de buitenplaats Berkenbosch langzaam breder is geworden. Het breedste strand treffen we bij de strandovergang Oranjezon. Tussen Domburg en Berkenbosch is het strand nog relatief smal en wordt de kust beschermd door de karakteristieke palenrijen. Na Berkenbosch zijn deze niet meer aanwezig, brede natuurlijke duinen vormen hier de kustverdediging.

Vanaf Domburg tot aan de strandovergang Oranjezon zijn er zes strandpaviljoens aanwezig. Tussen Domburg en het Zeecafé is er in de zomer sprake van één lange rij van (ouderwetse) strandhuisjes. In de zomer is het karakter van het strand hierdoor minder ongerept.

Na het Zeecafé wordt het strand breder, ruiger en ongerepter. Strandhuisjes komen dan sporadisch voor. Op delen van het strand vindt duinvorming plaats.

##### *Duinlandschap*

Aan de westkant van dit gebiedsdeel zijn de duinen relatief smal, pas na Oostkapelle worden ze breder. De deels begraasde duinen hebben een natuurlijk en ongeschonden karakter. In het duingebied is in de vorm slingerende kanalen een cultuurhistorisch relict van de waterwinning aanwezig.

Het duingebied onderscheidt zich van andere duingebieden in Zeeland door de aanwezigheid van het eikenstruweel ter hoogte van de in de binnenduinrand aanwezige buitenplaatsen. Dit eikenstruweel wordt door de zoute zeewind als het ware geschorren. Het kruipt op van enkele decimeters aan de zeezijde tot een volwaardig bebossing op de overgang naar de binnenduinrand.

##### *Landschap van de binnenduinrand*

Vanwege de aanwezigheid van meerdere historische buitenplaatsen is deze binnenduinrand één van de meest bijzondere van Zeeland. Het historische Kasteel Westhove vormt hiervan als het ware het visitekaartje. Dit kasteel beschikt over een nog genoeg open zichttas op de polder Walcheren. Naast Westhove gaat het ook om de Buitenplaatsen Hoogduin, Duinvliet, Berkenbosch Duinbeek, Zeeduin en Overduin. Tezamen vormen ze een belangrijk restant van de in de achttiende eeuw aangelegde buitenplaatsen op het eiland Walcheren. De buitenplaatsen Zeeduin en Overduin beschikken over oprijlanen die als het ware 'loskomen' uit het bosgebied. Tezamen definiëren deze lanen een viertal waardevolle open ruimten, die vanaf de Munnikweg in de richting van de kust steeds iets kleiner worden. Veel buiten-



*Smal en intensief benut strand tussen Domburg en Berkenbosch*



*Breed, ruig en ongerept strand ten oosten van het Zeecafé*



*Reeks van historische buitenplaatsen in de manteling met kasteel Westhove als bekende*



*Bredere en luwe duinzone ten oosten van Oostkapelle, voormalig waterwingebied van de gemeente Middelburg*



*Duinbos met kanalenstelsel voormalige waterwinning*



*Gaaf agrarisch polderlandschap*



*Buitenplaats sfeer tot in centrum van Domburg; buitenplaats Duinvliet*



plaatsen zijn aan de hand van concrete herstelplannen gerestaureerd en verkeren in goede staat van onderhoud.

Naast de buitenplaatsen is nog een cultuurhistorisch element van formaat in de binnenduinrand aanwezig, namelijk een eendenkooi te noorden van Oostkapelle.

Ook de overgang van de binnenduinrand naar het stedelijk gebied van Domburg is van hoge kwaliteit. Door de villabouw aan de rand van Domburg is de sfeer van de buitenplaatsen tot vrijwel in het centrum voelbaar.

Ook het oude bebouwingslint van de Oude Domburgseweg, waaraan de negentiende eeuwse buitenplaats Schoonoord is gelegen vormt een charmant onderdeel van de binnenduinrand. Ten noorden van het dorp Oostkapelle wordt dit anders. Hier is de binnenduinrand volledig volgebouwd, waaronder ook enkele recreatieve ontwikkelingen. De kwaliteit van dit gedeelte staat in schril contrast met de delen aan de oost- en westkant van het dorp.

#### *Agrarisch polderlandschap*

Vanwege de grote hoeveelheid minicampings is in het poldergebied de recreatieve druk goed voelbaar. Toch is sprake van een overwegend gaaf agrarisch polderlandschap. Aan de oostkant van Oostkapelle dringt de sfeer van de buitenplaatsen vanwege de aanwezige oprijlanen door tot in het polderlandschap.



Breezand

Oranjezon

Beekshoekpolder

Noorder Nieuwland polder

Goede Polder

Vrouwenpolder

Oostkapelle

Noord Molanperk

Vierendeel

Nieuwland polder

Gemeente Veere

### **- De kust bij Vrouwenpolder -**

(vanaf strandovergang Oranjezon tot aan de Veerseгатdam)

#### *Strandlandschap*

Het strand bij Vrouwenpolder kenmerkt zich door de vele lagunes in het zeer brede strand. Het echt door badgasten te gebruiken strand is een relatief smal gedeelte. Achter de lagunes bevinden zich weer strandwallen die bij eb droogvallen. Vanwege deze aanwezigheid ervan, het ontbreken van de palenrijen, de duinvorming die aan de landzijde van het strand plaatsvindt maakt dit strand een erg natuurlijke en ongerepte indruk. Daarbij komt dat er weinig (ouderwetse) strandhuisjes aanwezig zijn en het aantal strandpaviljoens beperkt is.

#### *Duinlandschap*

De voormalige waterleidingduinen hebben hier een natuurlijk karakter. Het kanaal van de waterleidingmaatschappij is in dit gedeelte gedempt in combinatie met de aanleg van natte duinvalleien. Aan de zijde van Oranjezon is het duin ca. 700 meter a 800 meter breed . Ter hoogte van Breezand is het duin nog ca. 250 meter breed.

#### *Landschap van de binnenduinstrand*

De binnenduinstrand hoort tot het poldergebied rond Vrouwenpolder (zie voorts onder Poldergebied). In de zone die direct tegen het duin gelegen is de reguliere landbouw vrijwel geheel verdwenen en heeft ofwel plaatsgemaakt voor de recreatiefunctie of is ingericht als natuurgebied. In het gebied liggen de grote cam-

pings Oranjezon en de Zandput. Deze campings zijn sterk naar binnen gekeerd en door beplantingen aan het zicht onttrokken.

De Noorder Nieuwlandpolder bevindt zich juist boven het dorp Vrouwenpolder. Het grondgebruik in deze polder is met de tijd sterk versnipperd. Aanvankelijk lag vanuit het dorp Vrouwenpolder slechts één weg, de Fort den Haakweg, die het dorp met het terrein van het voormalig fort verbond.

Aan het einde van de weg heeft een landschappelijke transformatie plaatsgevonden. Deze begon net voor de oorlog, maar heeft vooral in de tweede helft van de vorige eeuw gestalte gekregen. Eerst werd het zomerwoningen terrein Breezand I gebouwd. Dit terrein is ruim van opzet. De open ruimten in combinatie met de aanwezige substantiële bosschages geven structuur en identiteit aan het park waaraan het een hoge ruimtelijke kwaliteit ontleent. De nieuwere delen ontberen deze kwaliteit. Ook de directe omgeving van de Fort den Haakweg en de Fort den Haak weg zelf komen rommelig over.

Fort den Haak is nog steeds een belangrijk cultuurhistorisch relict in het gebied. Het Fort en het hier direct achter gelegen gebied is te beschouwen als een belangrijke poort van Walcheren. De Noorder Nieuwlandpolder wordt doorsneden door de rijksweg N57. Ten oosten van de weg is het gebied ingericht als open natuurgebied dat aansluit op de langs het Veerse Meer aanwezige duinen. Aan de westkant is net onder Fort den Haak een tropische plantentuin aanwezig. In landschappelijk opzicht is

dit een vreemde eend in de bijt. Recent zijn er plannen in ontwikkeling die de westzijde van de N57 meer zal verdichten.

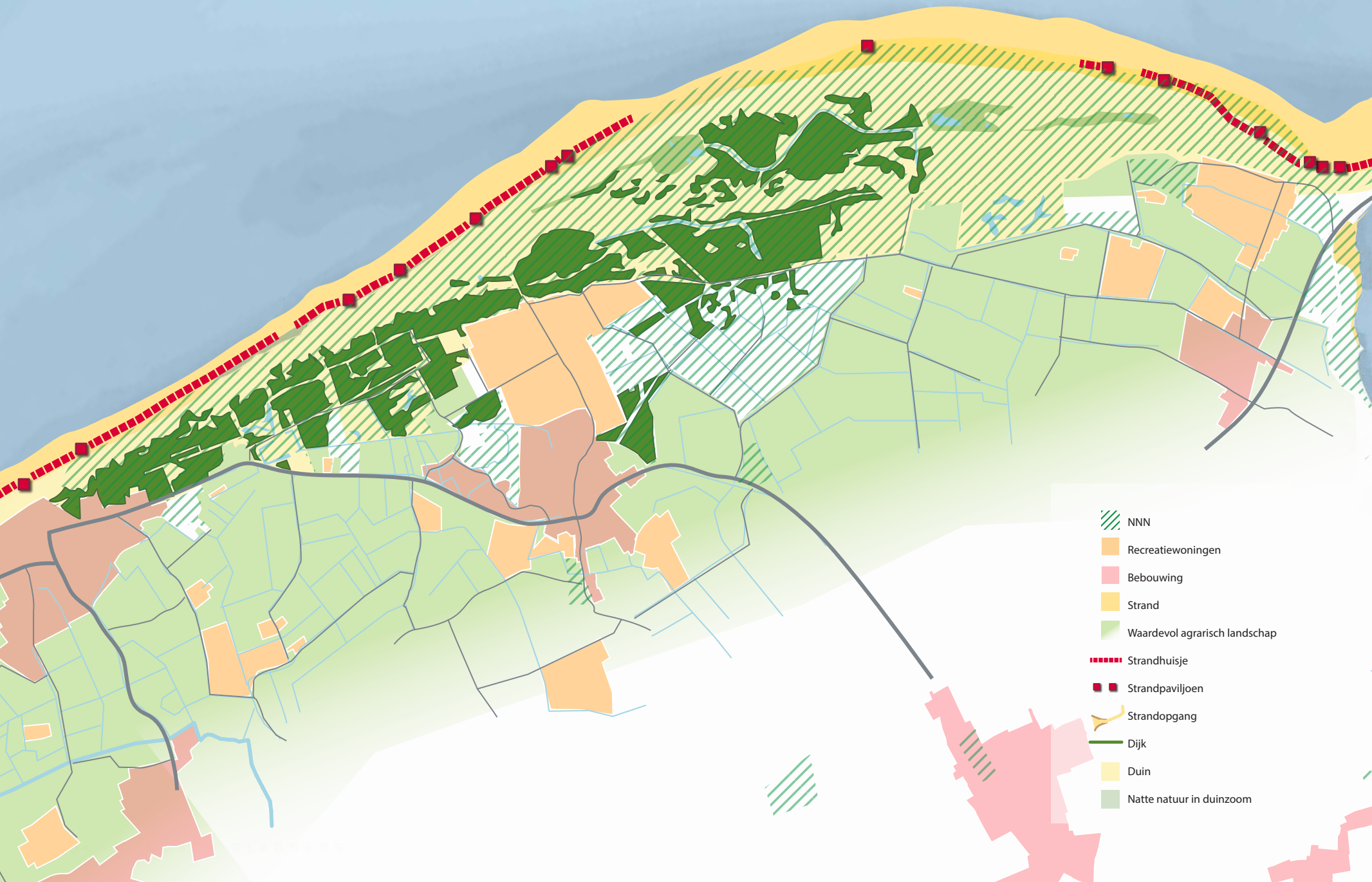
#### *Agrarisch polderlandschap*

De polders rond Vrouwenpolder zijn de oudste die tegen de oorspronkelijke eilandkern Walcheren zijn ingepolderd. Het gaat om polders die dateren uit de dertiende en veertiende eeuw. Het gaat om kleine polders met een intieme sfeer. Ten zuiden van de Noorddijk zijn de polders overwegend nog in landbouwkundig gebruik. De invloed van de recreatie op het landschap neemt echter ook hier toe. Naast veel minicampings zijn er ook twee recreatiebedrijven met een landschapscamping bijgekomen (Twistvliet en Elzenoord), deels in een landgoed-achtige sfeer. Het gebied valt ook geheel binnen het zoekgebied voor nieuwe landgoederen van de gemeente Veere.

In feite is er een begin gemaakt van een landschappelijke transformatie van het poldergebied. De oorspronkelijk agrarische identiteit van het gebied is deels al verdwenen, terwijl het nog niet zo duidelijk is welke nieuwe identiteit en kwaliteit hier voor in de plaats komt.







- NNN
- Recreatiewoningen
- Bebouwing
- Strand
- Waardevol agrarisch landschap
- Strandhuisje
- Strandpaviljoen
- Strandopgang
- Dijk
- Duin
- Natte natuur in duinzoom

### 6.5.2 Beoordeling ruimtelijke kwaliteit

#### - De Manteling -

De boszone van de Manteling vormt een bijzonder fenomeen met zowel hoge cultuurhistorische als natuurwaarden.

De aanwezige buitenplaatsen, waar de landschapsarchitectonische aanleg op veel plaatsen is gerestaureerd, vormt een landschappelijke parel van het Walcherse kustgebied (landschappelijke topkwaliteit).

#### - De kust bij Vrouwenpolder -

##### *Strandlandschap*

Bijzonder strand met lagunes en natuurlijke dynamiek. Er is sprake van een hoge ruimtelijke kwaliteit. (landschappelijke topkwaliteit)

##### *Duinlandschap*

Natuurlijk karakter en de omvang in combinatie met de biodiversiteit zorgen tezamen voor een hoge ruimtelijke kwaliteit van het duingebied. (landschappelijke topkwaliteit)

##### *Landschap van de binnenduinrand*

De zone met natuur en recreatie in de directe binnenduinrand is als gevolg van de natuuraanleg landschappelijk in evenwicht. De omgeving van de Fort den Haakweg is rommelig en ontbeert bijgevolg ruimtelijke kwaliteit. De openheid aan beide zijden van

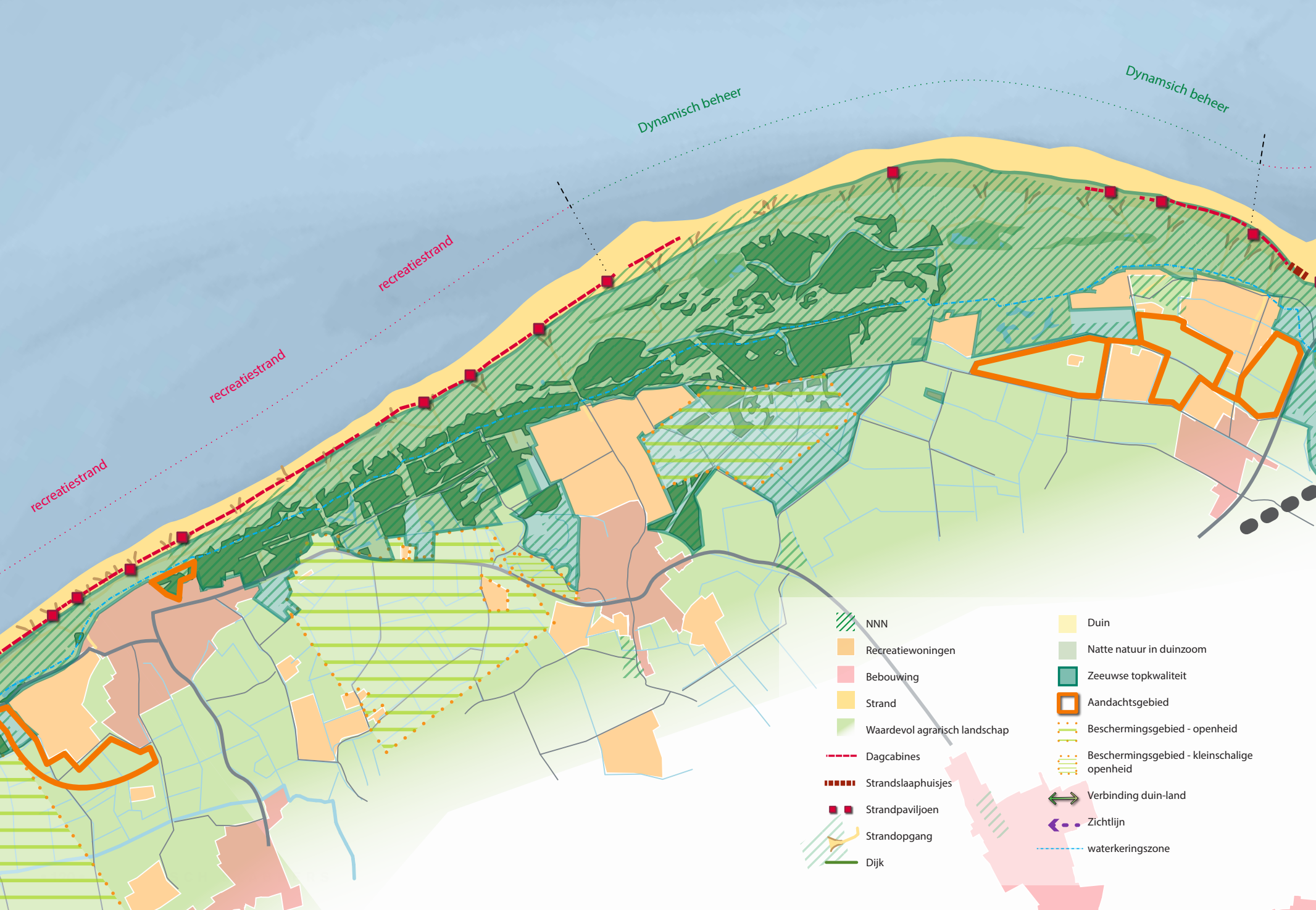
de N57 is nu nog aanwezig maar zal aan de westzijde afnemen als gevolg van recreatieve ontwikkelingen in de pijplijn.

##### *Poldergebied*

Het polderlandschap is langzaam bezig te veranderen in een recreatielandschap. Dit gebeurt op ad-hoc achtige wijze, zonder dat er sprake is van samenhangende aanpak. Ruimtelijke kwaliteit staat in toenemende mate onder druk.



*Buitenplaats Zeeduin, de parkaanleg van de buitenplaats op de overgang van binnenduinrand naar agrarisch landschap is een drager voor de landschappelijke kwaliteit ter plaatse*



Dynamisch beheer

Dynamisch beheer

recreatiestrand

recreatiestrand

recreatiestrand

-  NNN
-  Recreatiewoningen
-  Bebouwing
-  Strand
-  Waardevol agrarisch landschap
-  Dagcabines
-  Strandslaaphuisjes
-  Strandpaviljoen
-  Strandopgang
-  Dijk
-  Duin
-  Natte natuur in duinzoom
-  Zeeuwse topkwaliteit
-  Aandachtsgebied
-  Beschermingsgebied - openheid
-  Beschermingsgebied - kleinschalige openheid
-  Verbinding duin-land
-  Zichtlijn
-  waterkeringszone



#### **6.2.4 Strategie De kust tussen Domburg en Vrouwenpolder**

##### **- Zeeuwse topkwaliteit -**

De Zeeuwse topkwaliteit komt tot uiting in het strand, de duinen en grote delen van de binnenduinrand. In zijn algemeenheid zijn er binnen de categorie Zeeuwse topkwaliteit geen nieuwe (recreatieve) ontwikkelingen mogelijk.

##### **- Gaaf agrarisch Landschap -**

Het agrarisch landschap gaat op de meeste plaatsen ongerept over in het landschap van de binnenduinrand. Met name bij de buitenplaatsen ten westen en ten oosten van Oostkapelle is dit het geval. Een aantal (zicht)relaties tussen agrarisch landschap en de buitenplaatsen is hierbij van bijzonder belang (zie hiervoor onder Beschermingsgebieden). Beperkte recreatieve ontwikkelingen zijn mogelijk op of aangrenzend aan het agrarisch bouwblok, ook in de vorm van Nieuwe Economische Draggers.

##### **- Beschermingsgebieden -**

Vanuit de ruimtelijke opbouw van de buitenplaatsen zijn er een aantal (zicht)relaties met het agrarisch landschap van belang. Dit gaat om de zichttas op het landschap vanuit Kasteel Westhove en om de reeks van open ruimten gerelateerd aan de opbouw onder andere met oprijlanen bij de buitenplaatsen Zeeduin en Overduin. Deze zichten en open ruimten zijn van wezenlijk belang voor de kwaliteit van het buitenplaatsen landschap en verdienen daarom extra planologische bescherming.

Ook het gebied van de Oude Domburgseweg verdient om dezelfde reden extra planologische bescherming.



### - Aandachtsgebieden -

#### *Nehaleniagebied Domburg*

Het Nehaleniagebied vormt de overgang tussen het gebied van de Manteling en de Badplaats Domburg. Rond het gebied zijn diverse hotels gevestigd, tevens is er een midgetgolfbaan. Het terrein rond de midgetgolfbaan ligt er zwaar verwaarloosd bij. De parkeerterreinen van de hotels komen mede door de aanwezige schuttingen erg hokkerig en weinig landschappelijk over. Het terrein kan gezien worden als de entree van de badplaats vanuit zowel de Manteling als vanaf het strand. De huidige inrichting doet geen recht aan deze functie.

Het gebied vraagt om een integrale aanpak, waarbij zowel de problematiek van het parkeren als de verwaarloosde toestand in samenhang worden opgelost. Een groen duinachtig karakter van deze entree van de Badplaats is hierbij van belang.



*Huidige staat van de midgetgolfbaan laat te wensen over*



### *Poldergebied Vrouwenpolder*

De transformatie van dit gebied van een agrarisch landschap naar een recreatief landschap is gaande. Geconstateerd is dat de ontwikkeling nu samenhang mist. Uitgaande van de ontwikkeling van buitenplaatsen in dit gebied (hetgeen mogelijk is conform het gemeentelijk beleid) liggen er kansen voor een meer samenhangende aanpak. Formuleren van specifieke kwaliteitskaders voor landgoederen in dit poldergebied wordt aanbevolen.

Voor het gebied westelijk van de Fort den Haakweg wordt momenteel integraal ontwikkelplan opgesteld waarin recreatieve projecten in samenhang met een gezamenlijke landschappelijke inpassing moeten leiden tot een nieuw en kwalitatief recreatielandschap.





**Z E E U W S**

**K U S T**

An aerial photograph of a coastal landscape. In the foreground, there is a wide, sandy beach with a dark, linear structure, possibly a breakwater or pier, extending into the water. The middle ground features rolling dunes covered in green vegetation. In the background, a large, dark body of water stretches across the horizon, with a dense line of trees and some buildings visible in the distance under a clear sky.

**V L A A M S E**

RDZEE

Gemeente Vlissingen

Gemeente Sluis

Paardenmarkt



## 7.1 ANALYSE HUIDIGE SITUATIE

### 7.1.1. *Kenschets Landschap*

Het kustgebied van West-Zeeuws Vlaanderen wordt van Cadzand tot en met Breskens in ogenschouw genomen. Het gebied is opgebouwd uit een groot aantal polders waarin een aantal grotere eenheden zijn te onderscheiden.

Van west naar oost gaat het hierbij om:

- De polders van en rond het voormalig eiland van Cadzand
- De polders in de voormalige Zwingel en Zwarte Gat
- Het landschap van Groede en Breskens

Bovenstaande gebieden worden vanwege hun onderling verschillende kenmerkende opbouw apart beschreven.

Het kustlandschap van West Zeeuws Vlaanderen herbergt een groot aantal recreatiebedrijven die als gemeenschappelijk kenmerk hebben dat ze op zichzelf staande gebieden vormen met een beperkt contact met het landschap en de samenleving. Op Cadzand-Bad na staan ze los van de in het achterland gelegen dorpen.

### 7.1.2 *Ecologie*

De natuurgebieden 't Zwin en Verdrongen Zwarte polder liggen omsloten tussen de duinen en dijken en zijn via een geul verbonden met de Noordzee. Hierdoor stroomt dagelijks veel zeewater binnen. Dit zorgt voor een uniek landschap van zandplaten, slikken en schorren met kreken waar veel bijzondere plantensoorten

voorkomen. Deze gebieden zijn daarmee een ideaal broedgebied voor veel vogelsoorten en een belangrijke rust- en voedselplek voor trekvogels. In het duinstruweel groeien vlier, meidoorn, sleedoorn, duindoorn en diverse rozen en bramen. Hier broeden zangvogels als nachtegaal en roodborsttapuit. Aan de zeezijde ontwikkelt zich nieuw duin. In de zeereep groeien blauwe zeedistel, zeevenkel en strandbiet. In het schorgebied broeden onder andere dwergstern, strandplevier, scholekster en bergeend. In het Zwin bevinden zich bijzondere soorten als de kleine zilvereiger, nauwe korfslak en de kamsalamander.

Vanuit ecologisch oogpunt is in het plan Waterdunen ervoor gekozen de ecologische waarden te centreren in het binnendijkse gebied. Hier wordt hoogwaardige zoute getijdennatuur ontwikkeld, inclusief de gradiënten naar brakke en zoete zones.

Voor de kustversterking in de vorm van duinverbreding is in samenhang daarmee gekozen voor de landschappelijk recreatieve meerwaarde. De omvang van het duingebied is te beperkt om natuurlijke duinvorming en verstuiwingsprocessen op gang te brengen. Aan de randen van het duin en in de duinvallei zal, door zoete kwel, zoete duinvegetatie ontstaan.

Waterdunen geeft de kust van West-Zeeuws Vlaanderen een ecologische impuls.



*Binnenduinrand wordt grotendeels ingenomen door recreatieve ontwikkelingen*



*Kunstmatige duinaanleg Cadzand*



*Tienhonderdpolder: authentieke open overgang tussen binnenduinrand en polder*



*Landinwaartse deel van het Zwin: ongerept karakter met natuurlijke dynamiek*



*Nieuwe ontwikkelingen geven kwaliteitsimpuls aan Cadzand-Bad*





### **7.1.3 Cultuurhistorische elementen**

Het dijkenpatroon van de polders in de kust vormt een belangrijk cultuurhistorisch gegeven waaraan de inpolderingsgeschiedenis afleesbaar is.

Daarnaast bevat het landschap bijzondere cultuurhistorische elementen zoals de kerken met hun torens als landmark (Cadzand, Groede). Daarnaast zijn ook hier de palenrijen op het strand, de molen van Cadzand en de vuurtoren van Breskens vermeldenswaard.

Naast deze cultuurhistorische waarden zijn er ook aardkundige waarden in onderstaande gebieden:

- het Zwin (internationaal belang)
- Verdronken Zwarte polder (nationaal belang)
- strandwal van Nieuwvliet - Groede - Breskens (provinciaal belang)
- Kreekrestantensysteem van het Zwin (provinciaal belang)

### **7.1.4 De Polders van en rond het voormalig eiland van Cadzand**

- Algemeen -

De polders behoren tot de oudste van Zeeland. De Oudelandsche polder (waarschijnlijk 1112) vormt samen met Zuidzandepolder de kern van het voormalig eiland. De polders waren aanvankelijk waarschijnlijk groter. Als gevolg van stormvloed is er veel land verloren gegaan bij overstromingen tussen 1375 en 1394. Aan het einde van de veertiende eeuw begonnen de herdijkingen tegen het land van de Oudelandsche en Zuidzandepolder. Geleidelijk zijn de overige polders in een schilvorm rond het eiland ingepolderd. Zo is het Zwin geleidelijk aan teruggedrongen tot een smalle geul rond het eiland.

- Strandlandschap -

Het Nederlandse strand begint bij het Zwin. Het meer landinwaarts gelegen deel van het Zwin komt zeer natuurlijk over. Het is een dynamisch gebied waar wind en water vrij spel hebben. Aan de zeezijde staat al snel het eerste strandpaviljoen, omgeven door een rij kleine strandhuisjes. Hier doen ook de palenrijen al snel hun intrede.

Aan de monding van het Uitwateringskanaal wordt momenteel druk gewerkt aan de realisatie van de zeejachthaven van Cadzand. Dit werk wordt meegenomen in het laatste Zwakke Schakel project dat thans in Zeeland in uitvoering is. De kust bij Cadzand-Bad is versterkt door zand aan te leggen voor de bestaande dijk, zodat een nieuw duin ontstaat. Het deel van het strand dat het nieuwe duin in beslag neemt, is gecompenseerd door extra zand op het strand te



*Kenmerkende beplanting van knotbomen in de omgeving van Cadzand*

sputten. Zo blijft het uiteindelijke strandoppervlak gelijk. Gelijktijdig zijn ook alle strandpaviljoens vernieuwd (en vergroot).

Het gehele strand bij Cadzand-Bad wordt in de zomerperiode druk gebruikt.

#### *- Duinlandschap -*

Het duin is dus recent kunstmatig aangelegd als nieuwe kustverdediging. Het nieuwe duin is te beschouwen als de nieuwe wandelboulevard van Cadzand. Veel aandacht gaat hier uit naar de openbare ruimte.

#### *- Binnenduinrand -*

De binnenduinrand van het eiland van Cadzand wordt voor een groot deel ingenomen door recreatieve ontwikkelingen. Alleen in de Tienhonderdpolder grenst het landbouwgebied (over ca 750 meter) nog aan het duingebied. Deze nog bestaande verbinding met een grote mate van openheid is uniek voor Zeeuws-Vlaamse kust en wordt dan ook hoog gewaardeerd.

Veel van de recreatieve bebouwing van Cadzand-Bad dateert uit de jaren '50, '60 en '70 van de vorige eeuw. De bebouwingsdichtheid is over het algemeen groot en het recreatieve product wordt nu als gedateerd en matig ervaren. Om Cadzand-Bad nieuw leven in te blazen is er recent veel in nieuwe ontwikkelingen geïnvesteerd. Het kustbeeld van de bebouwing van Normandië heeft bij deze nieuwe ontwikkelingen model gestaan

#### *- Poldergebied -*

In visueel ruimtelijk opzicht zijn de polders van het eiland van Cadzand goed herkenbaar in het landschap. Centraal gelegen in de Oudelandschepolder bevindt zich Cadzand-Dorp.

De schilvorm van de inpolderingen is herkenbaar aan het concentrische dijkenpatroon dat op veel plaatsen ondersteund wordt door knotboombeplantingen. De afstand tussen Cadzand-Dorp en Cadzand-Bad is recent een stuk kleiner geworden. Want de grootste nieuwbouwontwikkeling (van Noordzee Residence Cadzand-Bad, 450 recreatiewoningen) is aan de zuidkant van Cadzand-Bad in het poldergebied tot stand gekomen. Met deze ontwikkeling alleen is het bebouwde oppervlak van Cadzand-Bad vrijwel verdubbeld. Er heeft met dit project dus 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 recreatielandschap.



*Vlonderpaden in de Verdronken Zwarte Polder*



*Beeld van de recreatieconcentratie Nieuwvliet Bad*



*Gerealiseerde recreativenatuur*

### **7.1.5 De polders in de voormalige Zwingeel en Zwarte Gat**

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 Zwingeel en het Coxysche Gat aan de zuidzijde van Cadzand vonden overigens pas in het begin van de negentiende eeuw plaats.

#### *- Strand en duinen -*

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. 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. Er is een breed strand waarin zich geulen bevinden, die de polder periodiek doet overstromen. Het in- en uitstromende zeewater zet klei en slib af. Hierdoor heeft schorvorming opgetreden. De wind zorgde ervoor dat restanten van de polderdijk overstoven werden met zand. Aan de zeezijde hebben zich hierdoor duinen ontwikkeld. Onlangs is de sluftegeul uitgediept en met het vrijkomende zand zijn nieuwe duinen aangelegd in het westelijker gelegen nieuwe natuurgebied de Herdijkte Zwarte Polder.

Het is een ongerept natuurgebied waar de kustdynamiek vanaf vlonderpaden, die in het gebied zijn aangelegd, op een bijzondere manier beleefbaar is.

#### *- Binnenduinrand en poldergebied -*

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.

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. Verder is het terrein vrij recht toe rechtaan verkaveld. Door deze opzet zijn er nauwelijks landschappelijke kwaliteiten aan het poldergebied toegevoegd.

Binnen de zone Nieuwvliet-Dorp - Nieuwvliet-Bad zijn nog enkele open ruimten aanwezig, die landbouwkundig in gebruik zijn. Hiervan is vooral de ruimte aansluitend op de Manege in het directe kustgebied waardevol. Even ten oosten hiervan is recent een gebied als nieuwe recreatienatuur ingericht.

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. Doordat parallelle landschappelijke investeringen (noch in het recreatief product zelf, en evenmin in de directe omgeving ervan) vrijwel zijn uitgebleven is er in het gebied sprake van een gestaag landschappelijk kwaliteitsverlies.



*Recent verbreed strand met strandhuisjes*



*Strandcamping Groede: uitbreiding in combinatie met een kwaliteitsverbetering*



*Zeedijk met panoramaweg tussen nieuwe sluis en vuurtoren Breskens*



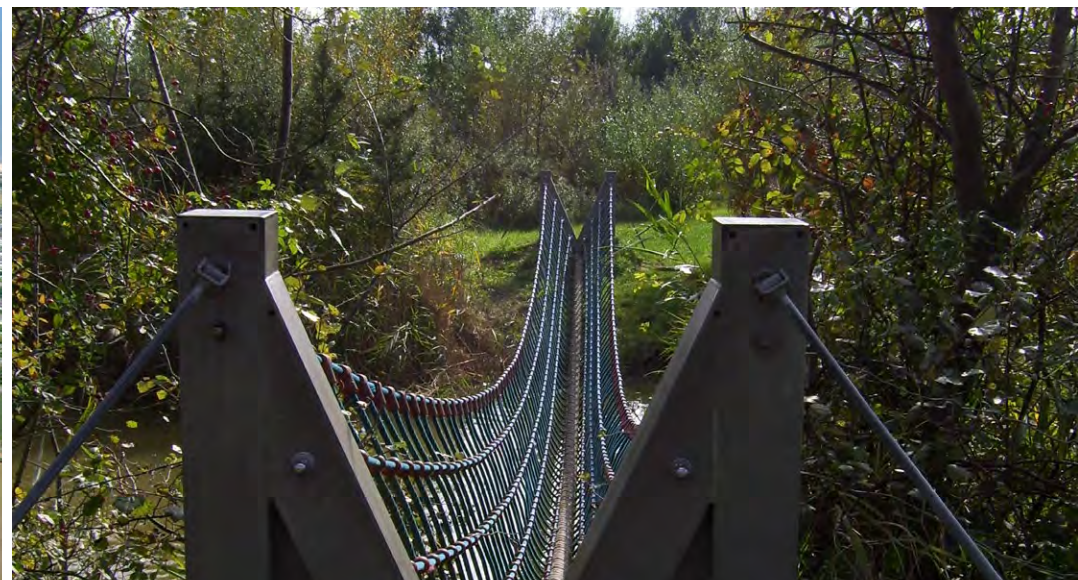
*Waterdunen: combinatie van kustveiligheid, innovatief toeristisch product en versterking van natuur en landschap*



*Recreatieve ontwikkeling op het voormalige fort Frederik Hendrik*



*Waterdunen: combinatie van kustveiligheid, innovatief toeristisch product en versterking van natuur en landschap*



*Recreatienatuur in de binnenduinrand (Cletempolder)*

### **7.1.6 Het landschap van Groede en Breskens -**

#### **- Strand- en duinlandschap -**

Ook in dit gedeelte is de kust recent versterkt met zandsuppletie. Met dit zand zijn nieuwe duinen en een nieuwe strand aangelegd. Drie strandpaviljoens zijn verplaatst en vernieuwd. Op het verbrede strand zijn 15 strandslaaphuisjes geplaatst. Het strand heeft hierdoor aan ongereptheid ingeboet.

Vanaf Nieuwesluis tot even voorbij de vuurtoren van Breskens heeft de directe kustverdediging hier het karakter van een zeedijk met een asfaltglooiing. Op de dijk is een panoramaweg aangelegd, welke voor het autoverkeer toegankelijk is.

Ter hoogte van Nieuwvliet-Bad is sprake van een druk gebruikt strand. Dat geldt ook voor het strand ter hoogte van de strandcamping Groede. De tussengelegen delen zijn relatief rustig.

#### **- Binnenduinrand -**

In de binnenduinrand zijn rondom Strandcamping Groede diverse natuurontwikkelingsprojecten (in de vorm van recreatienatuur) gerealiseerd.

Al in 2002 is in de Cletemspolder een proefproject 'recreatienatuur' aangelegd. In deze polder van dertien hectare zijn de ideeën voor de totstandkoming van recreatienatuur voor het eerst op betrekkelijk kleine schaal in de praktijk gebracht.

Strandcamping Groede heeft kunnen uitbreiden in combinatie met kwaliteitsverbetering op het terrein zelf. Zo is de duinsfeer op de

camping doorgetrokken, zijn ruimere kampeerplaatsen gemaakt en heeft de camping een landschappelijk vormgegeven entree gekregen.

In de 's-Gravenpolder ten westen van Strandcamping Groede bevindt zich nog een stuk oorspronkelijk agrarisch poldergebied dat direct grenst aan de binnenduinrand. Gelet op de schaarste van een dergelijke overgang wordt hier een hoge waardering aan gegeven.

Direct ten oosten van het gebied van Strandcamping Groede is tot aan Breskens het project Waterdunen (400 ha) volop in ontwikkeling. De officiële doelstelling van het project luidt als volgt: Het project Waterdunen combineert in het gebied tussen Breskens en Groede de verbetering en verhoging van de kustveiligheid met innovatie van het toeristisch product en een versterking van natuur en landschap. De hoge investering wordt gedragen door de publieke en private sector.

De landschappelijke kant van het project met zijn brede nieuwe duingordel en krekensstelsels die tot ver in het voormalig polderland reiken is intussen goed zichtbaar geworden. De verblijfsrecreatieve recreatieve invulling moet echter nog volledig gestalte krijgen. Er komt een duincamping met 300 plaatsen (op 14 ha), een hotel en 400 recreatiewoningen (op 40 hectare). De lage dichtheid van deze woningbouw (10 woningen per ha) zou voldoende ruimte moeten bieden voor een 'groene' ontwikkeling. De woningen worden in feite opgenomen in een nieuw duinlandschap.

Helemaal in de meest oostelijke punt van het gebied bevindt zich een aaneenschakeling van intensief bebouwde verblijfsrecreatieve terreinen. Zelfs een in cultuurhistorisch opzicht belangrijk terrein als het voormalig fort Frederik Hendrik is eind vorige eeuw nog volledig volgebouwd met recreatiewoningen. De herkenbaarheid als fort is op maaiveld volledig verdwenen. Alleen de plattegrond laat nog iets van de militaire historie zien.

Per saldo heeft dit gebied een aanzienlijke kwaliteitsimpuls door gemaakt, mogelijk gemaakt door de natuurontwikkelingsprojecten, de kustversterking en private plannen die hierop goed hebben aangesloten.

#### **- Poldergebied -**

Het oorspronkelijke poldergebied heeft aan de oostzijde (bij Waterdunen) volledig plaatsgemaakt voor de hierboven omschreven ontwikkeling.

Ten zuiden van de Zwartengatsche Kreek en ten zuiden van Waterdunen is het poldergebied nog op originele wijze aanwezig.

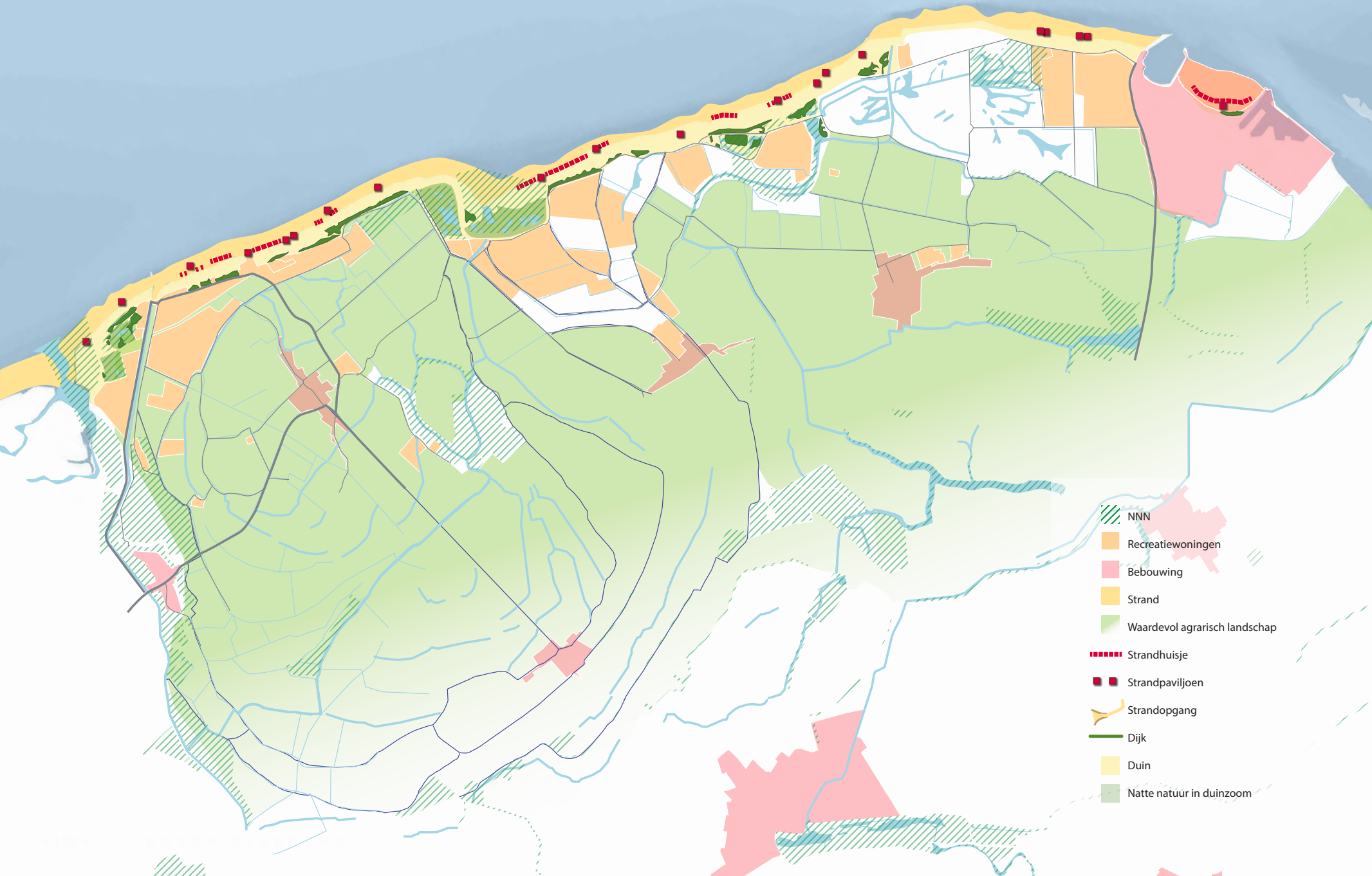


Luchtfotos van de realisatie van plan Waterdunen





Ontwerptekening plan Waterdunen



- NNN
- Recreatiewoningen
- Bebouwing
- Strand
- Waardevol agrarisch landschap
- Strandhuisje
- Strandpaviljoen
- Strandopgang
- Dijk
- Duin
- Natte natuur in duinzoom

## **7.2 BEOORDELING RUIMTELIJKE KWALITEIT**

In deze paragraaf wordt de actuele ruimtelijke kwaliteit beoordeeld. Deze beoordeling vormt de grondslag voor de zoneringskaart.

### **- Strandlandschap -**

De kustverdedigingsprojecten hebben vrijwel overal voor een kwaliteitsimpuls gezorgd.

De stranden van Zeeuws Vlaanderen zijn vrijwel overal breder en robuuster geworden.

De realisatie van slaapstrandhuisjes bij Groede doet afbreuk aan het openbare karakter van het strand.

Als geheel heeft het strand een hoge ruimtelijke kwaliteit, ook omdat de aangrenzende duingebieden eveneens robuuster zijn geworden.

### **- Duingebied -**

De duingebieden zijn, zoals gezegd, vanwege de kustverdedigingsprojecten eveneens robuuster geworden. Hierbij is er tegelijkertijd veel aandacht geweest voor de recreatieve ontsluiting en de kwaliteit van de openbare ruimte. Deze is over het algemeen neutraal en tijdloos aangepakt. Tezamen hebben de nieuwe duingebieden een hoge ruimtelijke kwaliteit.

### **- Binnenduinrand -**

Uit de kenschets is gebleken dat de binnenduinrand van Zeeuws Vlaanderen divers is in zijn verschijningsvorm. In zijn algemeenheid is er sprake van een afwisseling van meer verstedelijkte delen, zoals Cadzand-Bad, Nieuwvliet-Bad en het gebied ten westen van Breskens. In Cadzand-Bad wordt hard gewerkt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, onder andere door investeringen in de openbare ruimte. Het oude deel van Cadzand-Bad kenmerkt zich door een verwevenheid van functies en een openbare dooradering. Dat geldt in veel mindere mate voor het nieuwe gedeelte van Noordzee Residence Cadzand-Bad (Cavelot) en de parken Welgelegen en Hoogduin.

Ook Nieuwvliet Bad en het gebied ten westen van Breskens is helemaal door private ontwikkelingen in beslag genomen. De aanleg van Noordzee Résidence Cadzand-Bad heeft niet geleid tot een parallelle landschappelijke impuls, eerder is de kwaliteit van het gebied door de mate van verstening achteruitgegaan. Hetzelfde geldt voor het gebied tussen Nieuwvliet-Dorp en Nieuwvliet-Bad. Het gebied direct ten westen van Breskens is te eenzijdig doorgeslagen in de richting van verblijfsrecreatie. Ook de herstructureringsprojecten leiden hier niet tot een landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Het in cultuurhistorisch opzicht belangrijke Fort Frederik Hendrik is niet aan oorlogshandelingen, maar aan de ontwikkeling van verblijfsrecreatie ten onder gegaan.

De landschappelijke kwaliteit van de hier beschreven recreatieconcentraties in de binnenduinrand wordt met uitzondering van Strandcamping Groede als matig beoordeeld.

Het gebied op en rond Strandcamping Groede heeft zich op een evenwichtige wijze ontwikkeld, waarbij de kwaliteit van het gebied duidelijk is toegenomen.

De intensief bebouwde delen worden afgewisseld met meer open groene gebieden met een veel hogere kwaliteit. Hierbij gaat het van west naar oost om het (oostelijk deel) van de Tienhonderdpolder, het gebied ten westen en ten zuiden van Strandcamping Groede en het project Waterdunen. Deze gebieden kenmerken zich allemaal door een groen karakter, waarvan delen nog in agrarisch gebruik zijn. Zie hiervoor tevens 'gaaf agrarisch landschap'.

Waterdunen is in dit opzicht vanwege de omvang van het project en de ecologische betekenis extra bijzonder. De rode component van Waterdunen moet zich echter nog bewijzen.

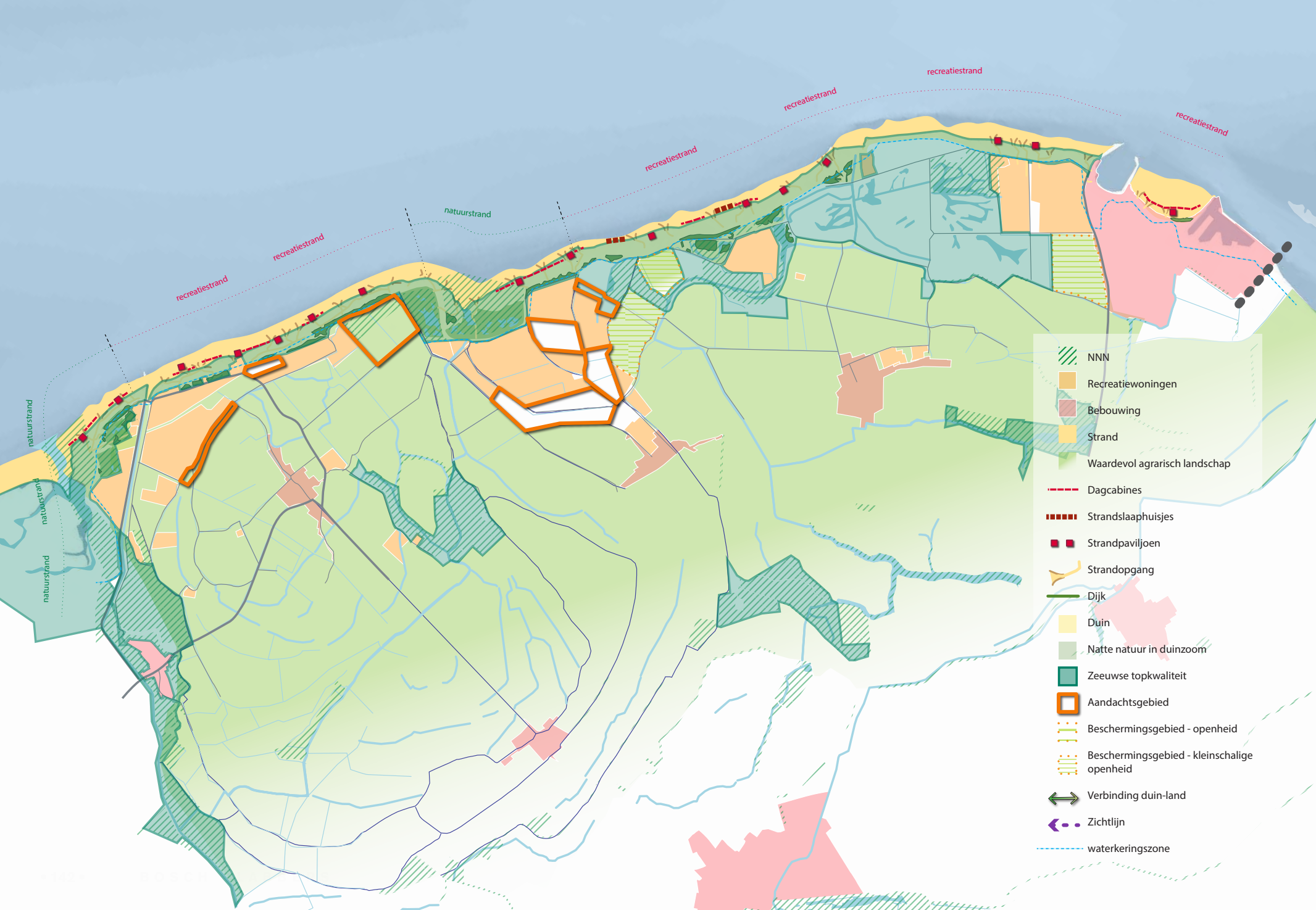
#### **- Agrarisch landschap -**




Het agrarisch landschap aansluitend op de binnenduinrand is over het algemeen van hoge ruimtelijke kwaliteit met een per deelgebied kenmerkende ruimtelijk opbouw.

Er zijn in West Zeeuws Vlaanderen een tweetal gebieden aan te wijzen waar het oorspronkelijke agrarische landbouwgebruik nog doorloopt tot aan het directe kustgebied. Hierbij gaat het om de oostkant van de Tienhonderdpolder en de 's-Gravenpolder ten westen van Strandcamping Groede. De doorzichten hier, vanaf de kust op het agrarisch polderlandschap zijn uniek en vertegenwoordigen daarom een hoge landschappelijke waarde.



*Natuurgebieden Verdonken Zwarte Polder en Herdijkte Zwartepolder*



-  NNN
-  Recreatiewoningen
-  Bebouwing
-  Strand
-  Waardevol agrarisch landschap
-  Dagcabines
-  Strandslaaphuisjes
-  Strandpaviljoen
-  Strandopgang
-  Dijk
-  Duin
-  Natte natuur in duinzoom
-  Zeeuwse topkwaliteit
-  Aandachtsgebied
-  Beschermingsgebied - openheid
-  Beschermingsgebied - kleinschalige openheid
-  Verbinding duin-land
-  Zichtlijn
-  waterkeringszone

### **7.3 STRATEGIE VOOR DE KUST VAN WEST ZEEUWS VLAANDEREN**

#### **- Zeeuwse topkwaliteit -**

De Zeeuwse topkwaliteit komt tot uiting in het strand, de duinen en grote delen van de binnenduinrand (Waterdunen). In zijn algemeenheid zijn er binnen de categorie Zeeuwse topkwaliteit geen nieuwe (recreatieve) ontwikkelingen mogelijk.

#### **- Gaaf agrarisch landschap -**

Het merendeel van het agrarisch van West Zeeuws-Vlaanderen, dat aansluit op de binnenduinrand is aangeduid als Gaaf agrarisch landschap. Beperkte recreatieve ontwikkelingen zijn mogelijk op of aangrenzend aan het agrarisch bouwblok, ook in de vorm van Nieuwe Economische Draggers.

#### **- Beschermingsgebieden -**

Binnen de categorie Gaaf agrarisch landschap zijn er een aantal gebieden die vanwege kwetsbaarheid voor recreatieve druk om extra planologische bescherming vragen. Deze gebieden zijn daarom als Beschermingsgebied op de strategiekaart aangeduid. Uitgangspunt hierbij is dat extra bebouwing wordt uitgesloten.

Bij de oostkant van de Tienhonderdpolder en de 's-Gravenpolder ten westen van Strandcamping Groede gaat het om de bescherming van de directe overgang van het agrarische landschap naar het kustgebied.

Bij de Van Nieuwenhovenspolder en de Grote Sint Annapolder is het behoud van het open (agrarische karakter) belangrijk om te voorkomen dat de band van verblijfsrecreatie tussen Nieuwvliet-Dorp en Nieuwvliet-Bad nog omvangrijker wordt. Behoud van openheid is hier uitgangspunt. Voorkomen dient te worden Nieuwvliet-Bad en Nieuwvliet verder aan elkaar groeien.

In de Oud Breskenspolder speelt hetzelfde. De intensiteit van verblijfsrecreatie op en nabij het Fort Frederik Hendrik is zodanig verdere groei zuidwaarts moet worden vermeden. Ook hier is het streefbeeld het behoud van openheid. Een landschappelijke versterking in dit gebied is mogelijk door aan te sluiten bij de inrichting van Waterdunen.

### - Aandachtsgebieden -

#### *Cavelot Cadzand Bad*

De overgang tussen Cavelot en het agrarisch polderlandschap wordt als hard ervaren. Door een bufferzone te maken kan deze overgang worden verzacht. Daarbij kan ook de landschappelijke inpassing van Cavelot zelf verbeterd worden. Vastgesteld is dat de hiervoor voorziene zone slechts beperkt beplant is en deze niet voldoende is ingeboet. Er dient aandacht te zijn voor de integratie van zachte recreatieve routes. De bufferzone kan vorm krijgen door inzet van Rood-voor-Groen middelen.



*Harde overgang van landschap naar recreatie, de weinige aanwezige beplantingen in slechte staat*





### *Vlamingpolder Cadzand Bad*

De Vlamingpolder is grotendeels volgebouwd met recreatieve bebouwing. Ook recent is weer een hoekje van de polder bebouwd. Er resteert nog een, weliswaar klein stukje oorspronkelijke landbouwgrond, juist op de overgang naar het duingebied. Ondanks de geringe omvang van dit gebied biedt dit restant van een vroeger landschap het gevoel van lucht en ruimte, hetgeen weldadig is te midden van de sterk opgerukte bebouwing. In dit opzicht vertegenwoordigt de open plek een belangrijke waarde, zeker in samenhang met de er naast gelegen duinen.

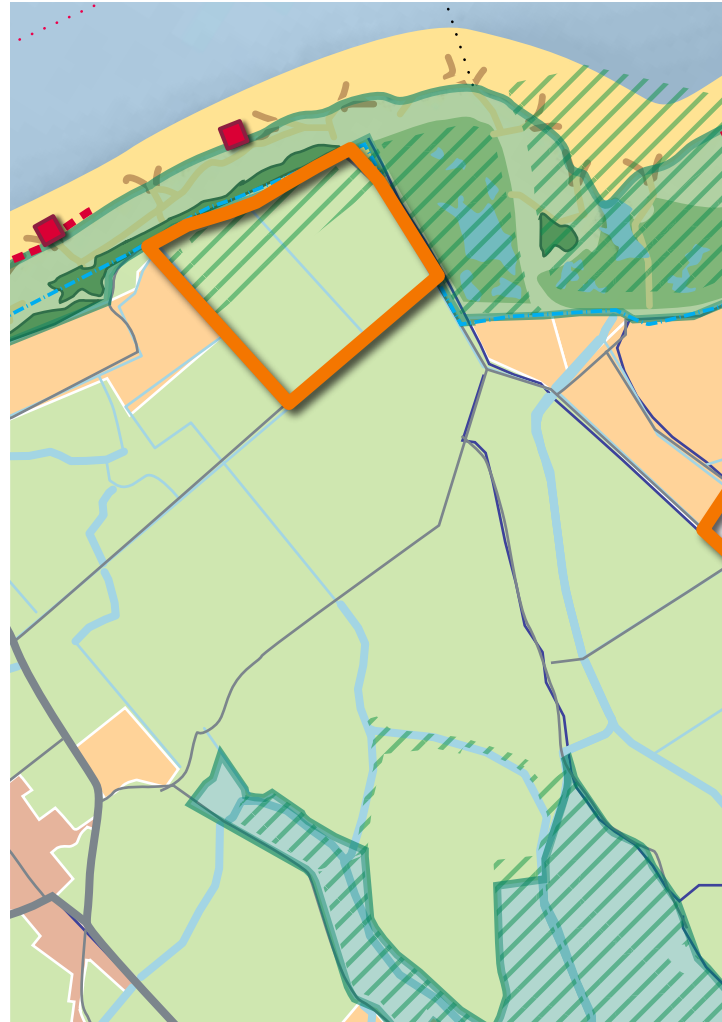


### *Tienhonderdpolder*

Het oostelijk deel van de Tienhonderdpolder grenst nog direct aan het duin. Er is sprake van een ongerepte overgang van duin-agrarisch polderlandschap, één van de weinige in west Zeeuws Vlaanderen. De op polderniveau gelegen Zwartepolderweg vormt de scheiding tussen de zeer smalle duinenrij en de polder. Ook vormt dit deel van de Tienhonderdpolder een openheid tussen de recreatieconcentratie van Cadzand-Bad en Nieuwvliet-Bad. Beide aspecten vertegenwoordigen een hoge landschappelijke waarde.

De recreatieterreinen in de nabijheid beïnvloeden in negatieve zin de landschappelijke kwaliteit. De hoge recreatieve druk in duingebied heeft invloed op de natuurwaarden van het duin.

Een samenhangend ontwerp met behoud van de beschreven waarden kan oplossing bieden aan de knelpunten. Het streefbeeld is een verbreed duin met een verlegging van de Zwartepolderweg met het behoud van de openheid tussen polder en duin. De recreatieve druk/verstoring van de natuurgebieden Herdijkte Zwartepolder en Verdrongen Zwartepolder worden hierdoor mogelijk eveneens minder.





*Beeld van het westelijk deel van de Tienhonderdpolder; hoog gewaardeerde overgang van agrarisch polderlandschap naar duingebied. Op de achtergrond duidelijk de recreatieverblijven zichtbaar*

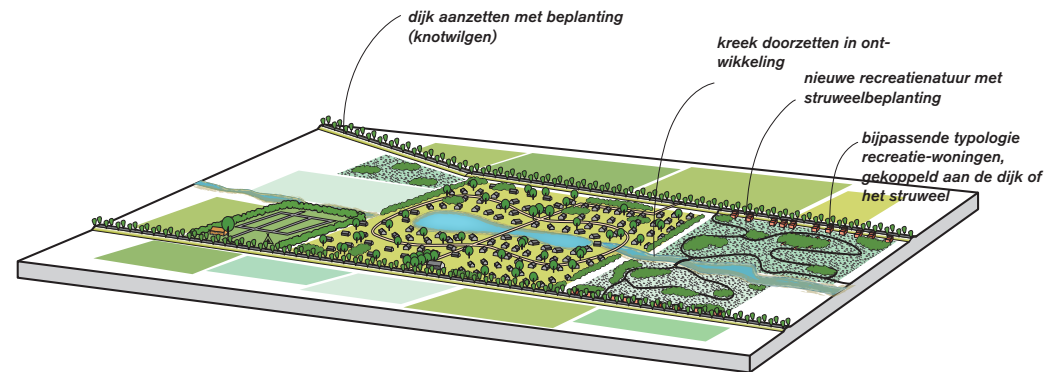
### Adornispolder en ruime omgeving

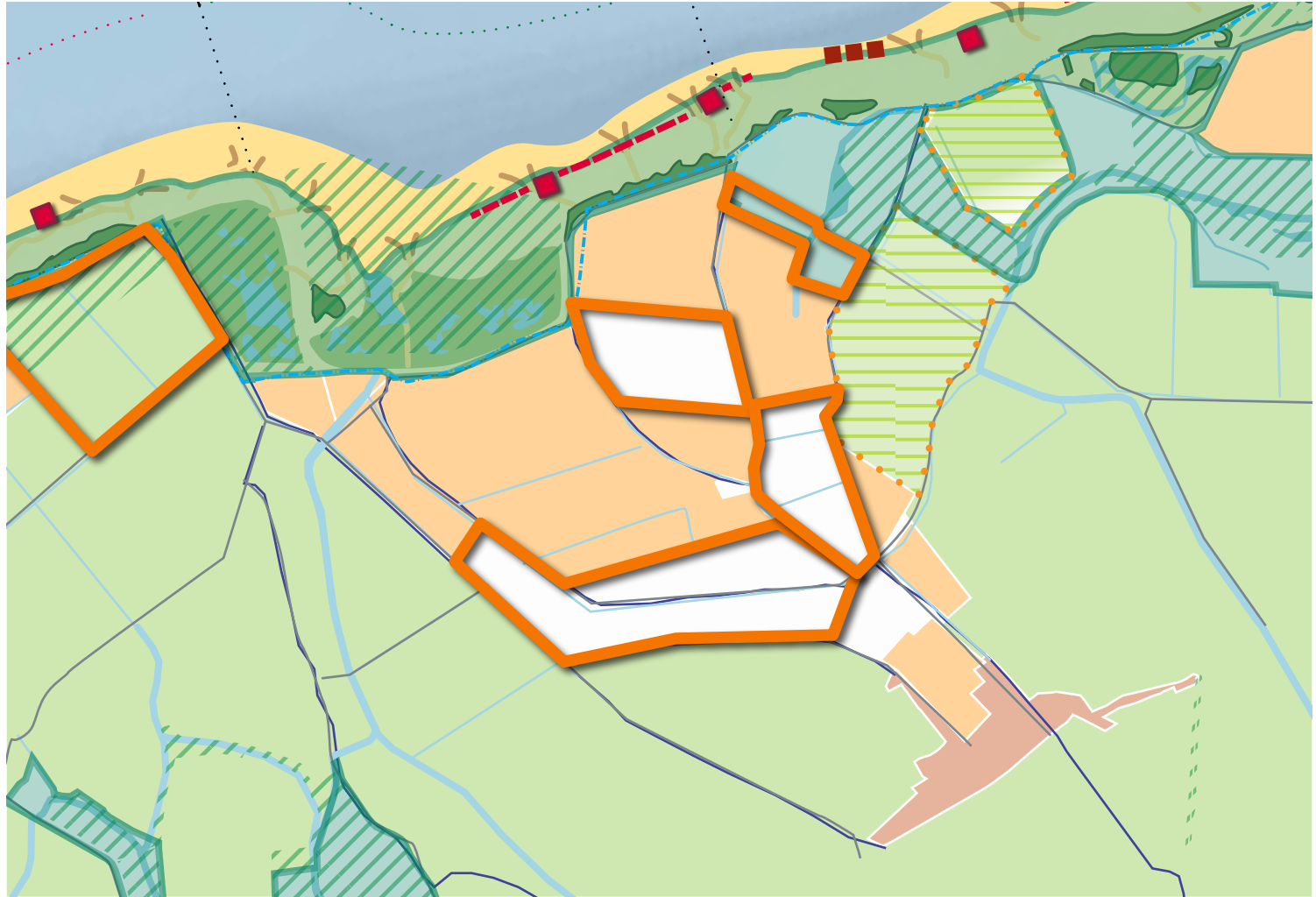
De omvang van dit poldergebied te midden van de verblijfsrecreatieve ontwikkelingen wordt als te gering gezien om op termijn recreatieve druk te kunnen weerstaan. De bestaande parken rondom de Adornispolder hebben behoefte aan een kwaliteitsverbetering. Daarnaast wordt de verkeerssituatie nabij Nieuwvliet-Bad en de duinboulevard als problematisch ervaren.

De Adornispolder is van belang bij de uitvoering van herstructureeringsprojecten van de nabij gelegen gedateerde vakantieparken. De ruimte in de Adornispolder kan worden benut in het kader van een gebiedsontwikkeling, waarbij bestaande parken worden uitgedund en compensatie kan plaatsvinden in de Adornispolder. Hiervoor is de vervaardiging van een samenhangend masterplan gewenst. Hiervoor is de vervaardiging van een samenhangend masterplan gewenst. De Adornispolder is intussen geheel omsloten door recreatieve ontwikkelingen en kan hierdoor als een inbreidingslocatie worden gezien. Het neemt hierdoor een andere positie in dan de twee aandachtsgebieden die aan de buitenkant van de recreatieconcentratie Nieuwvliet zijn gelegen. Het gehele gebied zou hierbij een nieuwe landschappelijke drager moeten krijgen, vanaf het duin bij St. Pierre tot in de Adornis. Streefbeeld is een verbrede duinontwikkeling in combinatie met een kreekstructuur. Het gebied wordt dooraderd met openbare recreatieve routes. De ontsluiting van de Adornispolder zou bij voorkeur via St. Pierre moeten plaatsvinden en derhalve niet op de Verdrongen Zwaret Polder gericht moeten zijn. Samenhangend met de gebiedsontwikkeling moet de dijkstructuur tussen Nieuwvliet en Nieuwvliet-Bad worden geaccentueerd met knotboombeplanting.



### Landschappelijk streefbeeld







DELTA



AMMEN





# LANDSCHAP VAN DE DELTADAMMEN

## 8.1 INLEIDIING

Het landschap van de deltadammen komt hier separaat aan de orde. Hiervoor is gekozen omdat de deltadammen een aparte entiteit vormen binnen het landschap van de zuidwestelijke delta. Het gegeven dat een reeks van eilanden in de delta door dammen met elkaar zijn verbonden, vormt een bijzonder fenomeen. Deze deltadammen behoren tevens allemaal tot de na de Ramp van 1953 uitgevoerde Deltawerken. De Deltawerken tezamen vormen een belangrijk icoon van het Nederlandse landschap en ingenieurskunst. Daarmee vertegenwoordigen de deltadammen in zijn algemeenheid een belangrijke cultuurhistorische waarde, die het noodzakelijk maakt om goed na te denken over mogelijke ontwikkelingen op en rond deze werken.

De planvorming van de deltadammen dateert weliswaar uit een gelijke periode, maar ze zijn onderling toch sterk verschillend. Deze verschillen zijn terug te voeren op de plek die ze innemen tussen de eilanden, waarin grote verschillen vallen waar te nemen. Hierbij gaat het ondermeer om de afstanden tussen de eilanden, met bijgevolg een verschillend karakter van de delta-armen. Maar bijvoorbeeld ook om verschillen in het water, waarin geulenstelsel en platen de vormgeving van de dammen mede hebben bepaald.

Daarnaast heeft men gedurende de deltawerken ervaring opgedaan, waardoor zaken bij een volgend werk anders zijn aangepakt. Zo houden de latere dammen al vanaf de aanleg veel meer

rekening met vormen van recreatief medegebruik dan de oudere. Dit geldt ook voor de mate van aandacht die is besteed aan de landschappelijke vormgeving. Bij de chronologie in de aanleg heeft Rijkswaterstaat er bewust voor gekozen om te werken van klein naar groot en van eenvoudig naar moeilijk. Zo kon tijdens de bouw het meeste geleerd worden voor de nog komende projecten.

Bij de beschrijving en analyse van de verschillende deltadammen wordt op bovengenoemde aspecten ingegaan, teneinde de landschappelijke waarde per dam goed te kunnen duiden.

De dammen worden behandeld in chronologie van aanleg. Er wordt ingegaan op de specifieke karakteristiek per deltadam, waarbij maat, schaal en de ontwikkeling die het landschap sinds de aanleg heeft doorgemaakt tevens aan de orde komen.



## **8.2 VEERSEGATDAM**

### *8.2.1 Algemeen*

De Veersgatdam wordt opgeleverd in 1961, het is daarmee de derde dam van de deltawerken die gereed komt. De stormvloedkering in de Hollandse IJssel en de Zandkreekdam gingen aan de bouw van de Veersgatdam vooraf. De Veerse gatdam is de kortste van de Zeeuwse deltadammen. De lengte bedraagt 2,8 kilometer.

De Veerse gatdam is de dam waarmee het Veerse Gat werd afgesloten. Hierdoor ontstond het Veerse Meer. Ze vormt de verbinding tussen Walcheren en Noord-Beveland. Om het Veerse Meer te sluiten, legde Rijkswaterstaat eerst de Zandkreekdam aan (oostzijde) en later de Veerse gatdam, die met behulp van 'doorlaatcaissons' tot stand kwam.

De dam is een oorspronkelijk met asfalt beklede dijk. De oostzijde van de dam is aangelegd op de Plaat van Onrust. De westzijde van de dam is aangelegd in dieper water. In de jaren tachtig is de asfaltglooiing voorzien van een laag zand, welke is ingeplant met een duinbeplanting.




















Het Veerse Meer heeft zich sinds 1961 ontwikkeld tot een recreatief intensief gebruikt binnenmeer.

### *8.2.2 Analyse*

Als een van de oudste deltadammen is er aanvankelijk weinig nagedacht over de integratie van nevenfuncties rond de dam. De waterkering (de dam) is aan de landzijde aangevuld met ruimte voor een weg voor het autoverkeer (N57). De weg ligt laag waardoor er vanuit de auto alleen zicht is op het Veerse Meer. Later is deze landzone verbreed met een nog lager liggende zone, en voorzien van een parallelweg met parkeervoorzieningen. Tevens zijn voetgangersbruggen aangelegd over de N57 tussen de parkeerplaatsen en dam. Dit was nodig om het toeristisch bezoek aan de dam, dat met name in de zomerperiode zeer groot is, te scheiden van het doorgaande autoverkeer.

Het pad bovenop de dam heeft een openbare recreatieve rouf functie voor wandelaars en fietsers. Vanaf de dam heeft men een prachtig tweezijdig uitzicht op zowel de Noordzee als het Veerse Meer. De lager gelegen N57 biedt automobilisten een fantastisch en onbelemmerd uitzicht over het meer.



-  NNN
-  Recreatiewoningen
-  Bebouwing
-  Strand
-  Waardevol agrarisch landschap
-  Dagcabines
-  Strandslaaphuisjes
-  Strandpaviljoen
-  Strandopgang
-  Dijk
-  Duin
-  Natte natuur in duinzoom
-  Zeeuwse topkwaliteit
-  Aandachtsgebied
-  Beschermingsgebied - openheid
-  Beschermingsgebied - kleinschalige openheid
-  Verbinding duin-land
-  Zichtlijn
-  waterkeringszone

De dam heeft van oorsprong een robuust en heel eenvoudig karakter, waarin de hoofdfunctie van waterkering sterk afleesbaar is. Dit robuuste karakter is door het aanbrengen van de beplanting en de toevoeging van de bruggen wel iets afgezwakt daartegenover staat een toename van natuurwaarde.

Afgezien van enkele semipermanente horecavoorzieningen en de containers van de surfschool is er geen permanente bebouwing op de dam aanwezig. Het Veerse Meer is vanwege zijn beperkte maat ten opzichte van de andere deltawateren een relatief besloten en meer intieme zeearm. Deze intimiteit is groter geworden door de aanleg van het bos op de Schotsman. Dit grootschalige bos past goed bij de maat van de ook hier nog altijd kloek deltalandschap. Het bos is zo ontworpen dat het vanaf de Veerse-gatdam de bebouwing op de Ruitenplaat tegenover Veere aan het zicht onttrekt.

Door het ontbreken van (substantiële) bebouwing biedt de Veerse-gatdam fantastische ongeschonden uitzichten op zowel de Noordzee als op het Veerse Meer. Met name het vrije uitzicht op Veere (over ca. 5 km) vanaf de dam vormt een uniek, bijna middeleeuws aandoend, panorama.

### ***Samenvatting kwaliteiten Veerse-gatdam***

- Korte dam lengte 2,8 km
- Overzichtelijkheid: dam is vrijwel in zijn geheel overzichtelijk en helder leesbaar
- Onbelemmerde zichten over het meer naar het binnenland van ca 5 km, land in zee is hier beleefbaar.
- Auto: eenzijdig zicht alleen landzijde, volledig ongeschonden
- Fietser voetganger: tweezijdig zicht, volledig ongeschonden
- Recreatief medegebruik: alleen dagrecreatie, parkeren, fietsen, wandelen, surfen, zwemmen (voorzieningen hiervoor zijn later toegevoegd)
- Karakter: onbebouwd, minder technisch, redelijk ongerept, eerder lieflijk dan ruig, maar wel een echte dam



## **8.3 BROUERSDAM**

### **8.3.1 Algemeen**

De Brouwersdam komt gereed in 1971. Het is het zevende bouwwerk in het kader van de deltawerken. De lengte bedraagt 6 kilometer.

De Brouwersdam sluit het Brouwershavense Gat af. Door deze afsluiting ontstond het Grevelingenmeer.

Met de bouw werd in 1962 begonnen. De zeearm tussen Goeree en Schouwen was hier tot 30 meter diep.

Evenals bij andere dammen werden er doorlaatcaissons gebruikt, waardoor de getijden tijdens de bouw van de dam konden gaan. Deze methode is gebruikt voor het noordelijk sluitgat De Kous, in het Springersdiep.

Naast de caissons is voor het zuidelijke sluitgat, het Brouwershavense Gat, gebruikgemaakt van een kabelbaan. Vanaf een kabelbaan werden grote blokken beton in de geul gestort, waarover vervolgens zand werd gespoten. De geul was hier lokaal te diep en het water stroomde te hard voor de methode met de caissons. In het middengedeelte is de dam aangelegd over een voormalige zandplaat, de Kabbelaarsbank. De dam heeft met name in het zuidelijk deel geen recht maar een slingerend beloop. Bij voormalige werkhaventjes aan de landzijde zijn beplantingen aangebracht.

Het dagrecreatief medegebruik is veel sterker dan op de Veersegatdam van het begin af mee-ontworpen. Zo heeft de dam

al vanaf de aanleg een sterk getrapt en breed profiel, waarbij zowel aan de zee- als aan de landzijde veel ruimte is gereserveerd voor dagrecreatief gebruik. De autoweg (N57) ligt relatief hoog en biedt uitzicht op de Grevelingen. Een haag van veldiep is geplant op het talud tussen de hoofdrijbaan en de parallelweg. Deze heg wordt strak geschoren zodat het uitzicht op de Grevelingen in stand blijft. Ook aan de zeezijde is er sprake van een intensief recreatief medegebruik. Het gehele buitentalud is hierbij ook toegankelijk voor auto's. Deze zijde kent een grote mate van natuurlijke dynamiek met aanvoer van zand uit de zee met duinvorming tot gevolg.

Op de Kabbelaarsbank is bos aangelegd en zijn er verblijfsrecreatieve ontwikkelingen tot stand gekomen. Dit gebeurde vanaf de jaren tachtig. Hier bevinden zich nu een grote recreatiehaven en bungalowpark Port Zélande.

Begin jaren tachtig werd in het zuidelijk deel een doorlaatsluis voor de inlaat van zeewater aangebracht. Hierdoor verbeterde de waterkwaliteit in de Grevelingen sterk.



















Zowel aan de zeekant als aan de kant van het Grevelingenmeer wordt veel aan windsurfen gedaan. Op de Brouwersdam ligt van de punt van Goeree tot aan Middelpmaat Haven de tramlijn van de museumlijn Stichting voorheen RTM.

Op de Brouwersdam wordt sinds 2006 jaarlijks het popfestival Concert at Sea gehouden.



recreatiestrand

recreatiestrand

-  NNN
-  Recreatiewoningen
-  Bebouwing
-  Strand
-  Waardevol agrarisch landschap
-  Dagcabines
-  Strandslaaphuisjes
-  Strandpaviljoen
-  Strandopgang
-  Dijk
-  Duin
-  Natte natuur in duinzoom
-  Zeeuwse topkwaliteit
-  Aandachtsgebied
-  Beschermingsgebied - openheid
-  Beschermingsgebied - kleinschalige openheid
-  Verbinding duin-land
-  Zichtlijn
-  waterkeringszone



Recent is op de Brouwersdam een groot gebouw met een uitzichttoren van 26 meter hoog gerealiseerd, het Inspiratiecentrum Grevelingen. Het grote gebouw is dominant aanwezig en heeft uiteraard invloed op de ongereptheid van het landschap.

### 8.3..2 Analyse

Het karakter van de dam is vanwege zijn opzet met het brede profiel, zijn lengte, zijn bochten en de aanwezigheid van bebouwing en beplantingen minder robuust en stoer als de Veersegetdam. Dit geldt voornamelijk voor de binnenzijde van de dam. De zeezijde heeft met zijn asfaltglooiing en grote mate van dynamiek wel een robuust en ruig karakter. De uitzichten op de Grevelingen zijn, zeker aan de noordzijde van de dam, weidser dan bij de Veersegetdam op het Veerse Meer.

De weidsheid van het landschap is zowel aan de zeezijde als aan de kant van de Grevelingen goed beleefbaar. Met de bouw van het zomerwoningencomplex Port Zélande verloor de Brouwersdam voor een deel zijn ongerepte karakter. Het is de enige deltidam waaraan direct een verblijfsrecreatieve voorziening gekoppeld is. Met de bouw van het Inspiratiecentrum Grevelingen is opnieuw de ongereptheid geweld aan gedaan. Daarnaast kan de Brouwersdam gezien worden als de evenementendam.

Samenvatting kwaliteiten Brouwersdam:

- Lange dam 6,0 km
- Overzichtelijkheid: dam is minder overzichtelijk en minder helder leesbaar vanwege brede opzet, maar ook vanwege toevoegingen (bebouwing en beplantingen), aan de zeezijde is het damkarakter sterker beleefbaar
- Zichten: naar landzijde van meer dan 15 km
- Auto: N57 eenzijdig zicht alleen landzijde, vanwege aanwezige bebouwing lang niet overal ongeschonden
- Noordzezijde (eveneens toegankelijk voor auto): dynamischer en meer ongeschonden karakter
- Fietser voetganger: tweezijdig zicht, deels ongeschonden
- Recreatief medegebruik: dagrecreatie, parkeren, fietsen, wandelen, surfen, zwemmen, maar ook een concentratie van verblijfsrecreatie, vogels kijken
- Karakter: aanzienlijk bebouwd, minder ongerept, minder technisch, vooral aan de landzijde minder helder een dam



## **8.4 OOSTERSCHELDEKERING**

### **8.4.1 Inleiding**

De Oosterschelde Stormvloedkering, zoals de Oosterscheldekering officieel heet, kwam als voorlaatste deltawerk gereed in 1986. Het betreft een gecombineerde dam en een zogenaamde pijlerdam met bedienbare schuiven. Lengte pijlergedeelte 4 kilometer, lengte gedeelte dammen 5 kilometer.

Voor de afsluiting van de Oosterschelde is voor deze complexe oplossing gekozen teneinde het watermilieu in de Oosterschelde zout als zeewater te kunnen houden. Oorspronkelijk wilde men de Oosterschelde volledig afdammen. Eind jaren 1960 werd hiermee begonnen. Hiervoor werden enkele kunstmatige eilanden aangelegd, waaronder Roggenplaat (1969), Neeltje Jans (1970) en Noordland (1971). Eind 1973 was al vijf van de negen kilometer van de Oosterschelde afgedamd.

Rond 1973 ontstond er echter een massaal protest vanuit milieuorganisaties en vanuit de visserij. De werkzaamheden werden hierop in juli 1974 tijdelijk stopgezet.

Uiteindelijk werd in 1976 besloten om over de resterende vier kilometer lengte schuifdeuren aan te brengen. Deze deuren staan normaliter open, maar kunnen bij storm dicht. De instroom van zout water en de getijden in de Oosterschelde zijn daarmee behouden, maar wel in gedempte vorm.

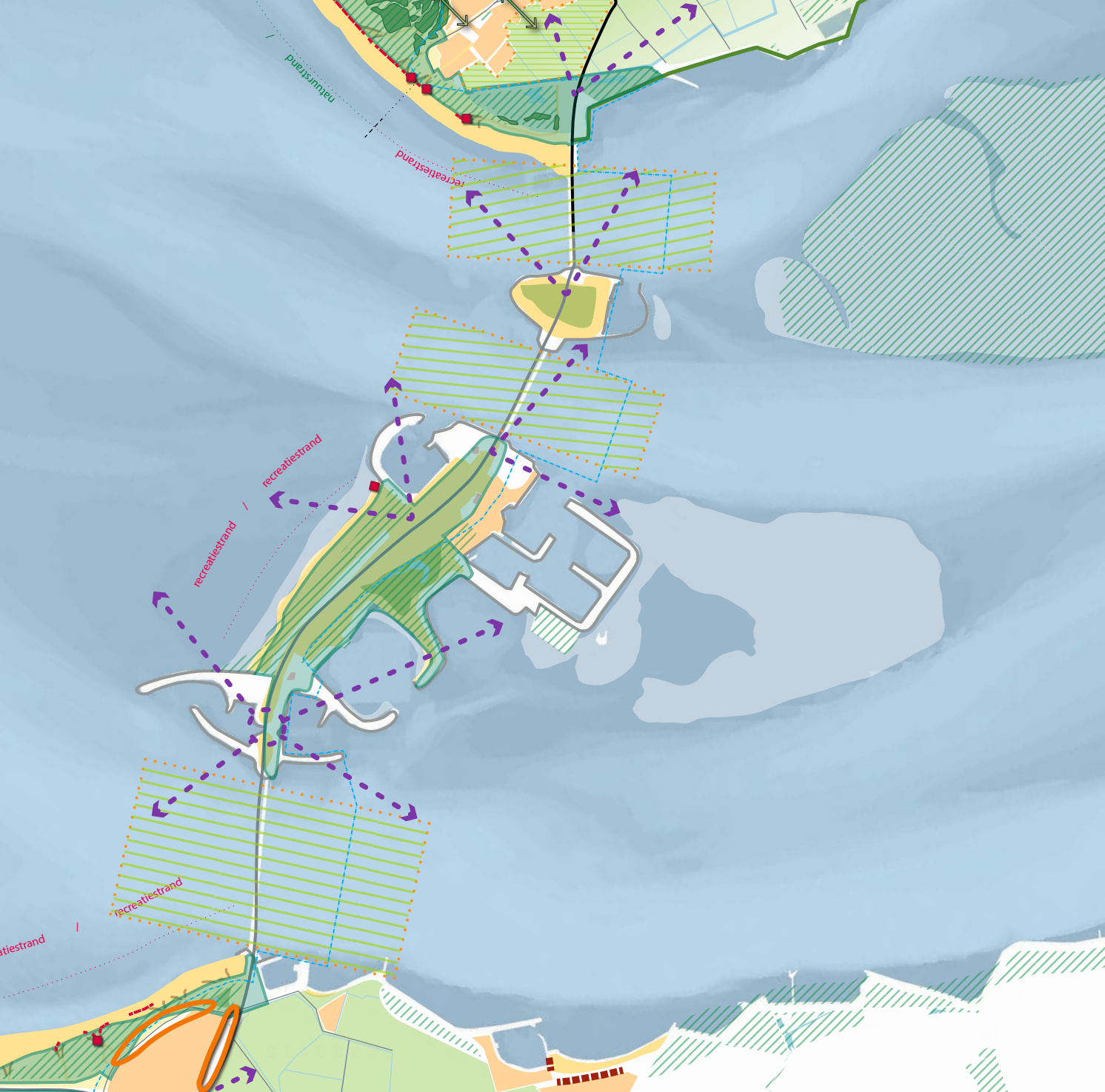
De bouw werd hervat in april 1976 en op 26 juni 1986 werd de laatste schuifdeur geplaatst. De weg over de kering ging pas open in november 1987.

Voor de aandrijving van de schuiven is gekozen voor hydraulische cilinders. Deze cilinders zijn niet enkel in staat om de schuiven op te trekken, maar ook om deze als dat nodig is naar beneden te drukken. Deze cilinders steken boven de pijlers uit; aan de hoogte van de cilinder kan men zien hoe diep de Oosterschelde ter plaatse is.

Het ir. J.W. Topshuis, het bedieningsgebouw van de Stormvloedkering geldt als een baken en landmark op het voormalige werkeiland. Het gebouw is groot en in het oog springend, toch past het vanwege zijn eveneens kloeke architectuur goed bij het grootschalige landschap en het technische karakter van de kering.

Op het voormalige werkeiland Neeltje Jans is een kunstmatig duinlandschap aangelegd. Zowel aan de zeezijde als aan de Oosterscheldezijde is een sluffer in dit landschap opgenomen. Het gebied kent een dagrecreatief medegebruik in de vorm van fietsen en wandelen. Ook het Noordzeestrand wordt recreatief gebruikt.

Aan de oostkant van het ir. J.W. Topshuis bevindt zich Deltapark Neeltje Jans. Dit watergerelateerde attractiepark trekt jaarlijks ca. 300.000 bezoekers. Het is daarmee de grootste Zeeuwse dagattractie. Ten behoeve van dit park is een conglomeraat van gebouwen aanwezig, welke vanaf de N57 dominant zichtbaar zijn.



-  NNN
-  Recreatiewoningen
-  Bebouwing
-  Strand
-  Waardevol agrarisch landschap
-  Dagcabines
-  Strandslaaphuisjes
-  Strandpaviljoen
-  Strandopgang
-  Dijk
-  Duin
-  Natte natuur in duinzoom
-  Zeeuwse topkwaliteit
-  Aandachtsgebied
-  Beschermingsgebied - openheid
-  Beschermingsgebied - kleinschalige openheid
-  Verbinding duin-land
-  Zichtlijn
-  waterkeringszone

Op de voormalige werkeilanden zijn een twaalfstal grote windturbines geplaatst in drie groepen van 4 turbines, geplaatst in een blokvorm. Recent is op de punt van de strekdam bij Noordland-buithaven een radartoren geplaatst en is een begin gemaakt met nog een uitbreiding van het aantal windturbines op de Bouwdokken.

De windturbines en de radartoren passen bij het technische karakter van de dam, maar maken het karakter van de kust en in het bijzonder het Oosterscheldelandschap minder ongerept.

Het ruimtelijk beleid rond het voormalig eiland Neeltje Jans is er altijd op gericht geweest om verblijfsrecreatie te weren. In de voormalige bouwdokken zijn in de vorm van mosselpercelen aquacultures van de grond gekomen. Intussen wordt er een visrestaurant aan de oever van de voormalige bouwdokken uitgebouwd. Dit restaurant is met een smalle duinrichel gedeeltelijk aan het zicht onttrokken.

#### **8.4.2 Analyse**

De Stormvloedkering heeft voor wat betreft de pijler gedeelten een uitgesproken technisch karakter. Het voormalig eiland Neeltje Jans is deels ingericht als natuurgebied. Het robuuste Topshuis is een dominant en in het oog springend gebouw met de werking van een landmark. Kering en Topshuis vormen in feite een hecht architectonisch ensemble.

Het eiland heeft nog iets ruws en ongerepts behouden, ondanks dat de hoeveelheid bebouwing in de loop van de tijd (sluipender-

wijs) aanzienlijk is toegenomen. Vooral het aan de oostkant gelegen dagattractiepark Waterland bestaat uit een conglomeraat van gebouwen met een vrij rommelige uitstraling.

Het weren van verblijfsrecreatie van Neeltje Jans kan in relatie tot het ruwe en ongerepte karakter als gelukkige keuze worden gezien. Zelfs zonder dergelijke ontwikkelingen is een voortdurende waakzaamheid met betrekking tot de landschappelijke kwaliteit geboden. Geleidelijke processen kunnen uiteindelijk ook grote gevolgen hebben.

Samenvatting kwaliteiten Oosterschelde Stormvloedkering :

- Lange dam 9,0 km
- Overzichtelijkheid: dammen en kering zijn overzichtelijk en helder leesbaar aanwezig.
- Zichten: naar landzijde van meer dan 15 km
- Auto: N57 beleving van zowel de Oosterschelde– als de Noordzezijde is spectaculair vanwege de dynamiek en het technisch karakter
- Fietser voetganger: beleving van Noordzee en Oosterschelde, alsmede van het technisch karakter is optimaal
- Recreatief medegebruik: dagrecreatief park, parkeren, fietsen, wandelen, strandrecreatie in de vorm van (kite)surfen, zwemmen
- Karakter: technisch, dynamiek sterk beleefbaar, ruw, weids, oppassen voor verrommeling



*Onbebouwde Veersedan met weidse uitzichten, de korte lengte van de dam beperkt de draagkracht voor ontwikkelingen op en nabij de dam*



*Brouwersdam met ongerepte delen, bebouwde delen en recreatie*



*Man made karakter van dam en kering geven de Oosterscheldekering zijn specifieke identiteit*

## **8.5 CONCLUSIE**

Er is sprake van een aanzienlijk onderling verschil in het karakter van de Zeeuwse deltadammen. Dit verschil ligt mede ten grondslag aan de keuzen bij aanleg, maar ook in gevoerd ruimtelijk beleid met betrekking tot de dam na de realisatie.

Het karakter van de dammen in trefwoorden:

### ***Veersegatdam***

Onbebouwd, minder technisch, redelijk ongerept, eerder lieflijk dan ruig, maar wel een echte dam.

Fenomenaal uitzicht op zowel het Veerse Meer als de Noordzee, Panorama op Veere is van topkwaliteit.

Koers: bescherming van het onbebouwde karakter heeft prioriteit. Het is de enige nog onbebouwde Zeeuwse deltadam dit is in combinatie met het uitzicht op Veere een uniek gegeven., een articulatie van zee in land, land in zee.

### ***Brouwersdam***

Enige dam met een gedeeltelijk verblijfsrecreatief karakter. Delen zijn nog ongerept, vooral zeezijde sterk dynamisch met veel zandbewegingen. Opvallend is de grote mate van toegankelijk; attractiedam (Concert at Sea)

Aanzienlijk bebouwd, minder ongerept, minder technisch, minder helder een dam (met uitzondering van de zeezijde).

Koers: Een toename van bebouwing doet het reeds aangetaste ongerepte karakter nog verder afbreuk. Dit moet worden voorkomen.

### ***Oosterscheldekering***

Technisch karakter overheerst, sterk dynamisch, ruw, icoon van de Nederlandse deltawerken en ingenieurskunst. Fantastische uitzichten op Noordzee en Oosterschelde. Tophuis en kering als hecht ensemble. Oppassen voor verrommeling.

Koers: Topshuis vormt het dominante gebouw op deze dam met een technisch karakter. Gebouw staat op voetstuk. De meeste bebouwing die hierna is gerealiseerd doet het gebouw echter concurrentie aan en draagt bij aan verrommeling. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bebouwing sterker dan voorheen in het landschap op te gaan.

De uitgave "Natuur met (w)aarde" - handboek aardkundig landschapsbeheer - van landschapsbeheer Nederland geeft duidelijke aanwijzingen hoe verantwoord omgegaan kan worden met aardkundige waarden in de buitenruimte.





# **BIJLAGE**

**QUICKSCAN LANDSCHAPPELIJKE KWALITEIT IN VERBLIJFSRECREATIEVE PARKEN**



### ***Quick scan “parameters landschappelijke kwaliteit verblijfsrecreatieve ontwikkelingen (parken)”***

Een belangrijk uitgangspunt in deze visie is, om de aandachtsgebieden in de kustzone op dusdanig wijze te ontwikkelen dat er landschap wordt geproduceerd in plaats van geconsumeerd. Om hier meer handen en voeten aan te geven, is deze ‘quick scan’ gemaakt; een analyse van de landschappelijke impact van een achttal recreatieve terreinen aan de Zeeuwse kust.

#### *Methodie*

De eerste stap hiertoe was een kwantitatieve analyse, leidend tot kengetallen. Van alle terreinen zijn - grof - de oppervlaktes bepaald van het totale terrein, de bebouwing en de verharding, en het aantal woningen. Hieruit zijn afgeleid het aantal woon-eenheden per hectare, en het percentage verhard terrein (incl. bebouwing) vs groen terrein.

Vervolgens is middels terreinbezoeken, kaartstudie en fotovergelijkingen een beeld gevormd van de landschappelijke kwaliteit van de parken (op hoofdlijnen). Er is gezocht naar de bepalende factoren hiervoor.

#### *Thema's die de meerwaarde bepalen*

Uit de kwalitatieve studie zijn de volgende thema's naar voren gekomen als bepalend voor de landschappelijke meerwaarde van recreatieve terreinen. Sommige van deze kenmerken zijn onderbouwd middels de verzamelde kengetallen, anderen kunnen middels een kwalitatieve waardering met elkaar vergeleken worden.

- de visuele impact van de bebouwing, onder te verdelen in:
  - \* de bebouwingsdichtheid, uitgedrukt in aantal woon-eenheden per hectare
  - \* de landschappelijke passendheid van de bebouwing.
  - \* de footprint van het gebouw en de hoogte. Hierover waren in het kader van deze quick scan geen vergelijkbare gegevens beschikbaar.
- de verhouding tussen groene en verharde delen van het terrein (wegen, parkeerplaatsen, bebouwing), uit te drukken in percentage verhard of groen
- de interne landschappelijke kwaliteit, onder te verdelen in:
  - \* de aanwezigheid van een (integraal) landschappelijk concept, passend bij de desbetreffende plek in het landschap
  - \* toegankelijkheid / openbaarheid. Naast het feit of er wel of niet doorgaande routes of een slagboom aanwezig zijn, zou de openbaarheid uitgedrukt kunnen worden in percentages openbaar - privé. Deze gegevens waren echter niet beschikbaar binnen deze quick scan.
- de landschappelijkheid van de randen, onder te verdelen in:
  - \* de 'groenheid' van de randen
  - \* de zichtrelaties tussen recreatie en landschap, tweerichtingsverkeer, en hun vorm en impact op het aangezicht van buitenaf.

Op de pagina's hierna zijn deze thema's per bestudeerd park toegelicht.

## VLAMINGENPOLDERWEG, CADZAND-BAD

Totaal oppervlakte:	13.520 m <sup>2</sup>
Totaal opp. verharding	1.773 m <sup>2</sup>
Totaal opp. bebouwing	1.867 m <sup>2</sup>
aantal woningen:	28
aantal huizen / ha:	20,7
percentage verhard of bebouwd:	27%

### Visuele impact van de bebouwing

- bebouwingsdichtheid
- landschappelijke passendheid bebouwing

### Percentage groen

#### Interne landschappelijke kwaliteit

- landschappelijk concept
- toegankelijkheid

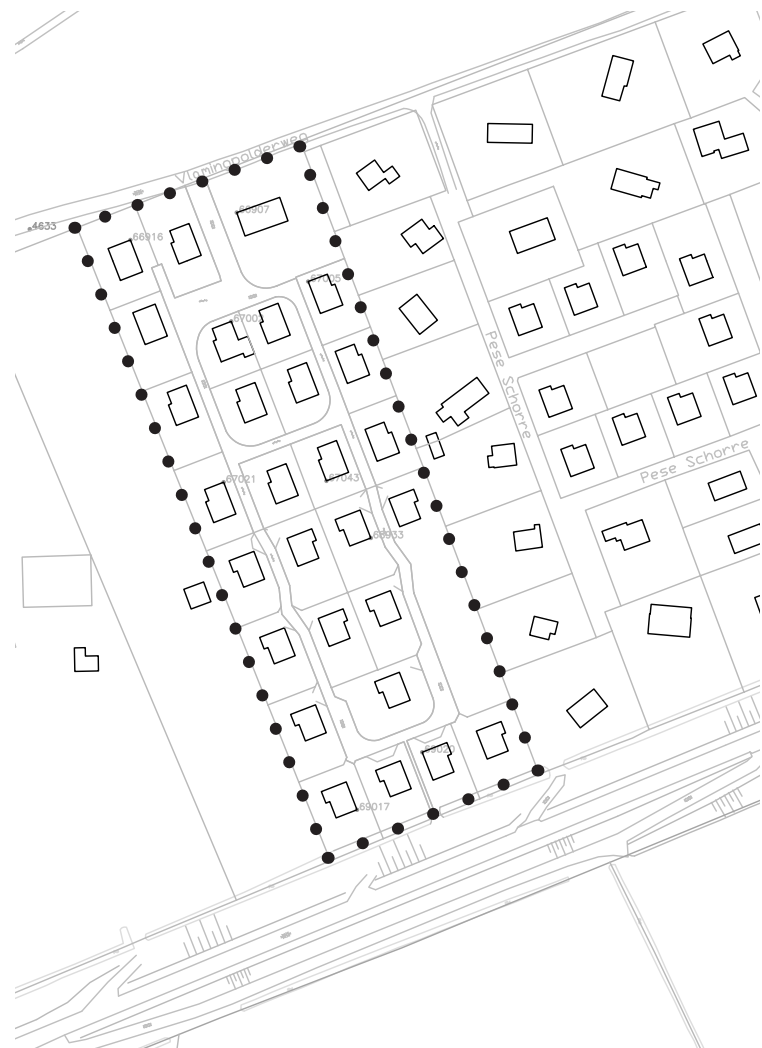
### Landschappelijkheid van de randen

- 'groenheid' van de randen
- (zicht)relaties tussen recreatie en landschap

- Circa 20 woningen per hectare.
- De bebouwing heeft de uitstraling van een vrijstaande eengezinswoning, voegt zich niet naar de karakteristiek van de Zeeuws-Vlaamse binnenduinrand.
- 73 procent van het terrein is groen.
- Het terrein is volledig individueel uitgegeven en bestaat uit private kavels met gazon, omrand door strak geschoren hagen. Er zijn geen landschappelijke middelen gebruikt. Het levert het beeld op van een standaard-woonwijk.
- Praktisch gezien is het terrein toegankelijk, maar de entree is niet uitnodigend. Omdat er geen sprake is van openbaarheid of doorkoppeling is er geen toegevoegde belevingswaarde.
- De randen hebben geen eigen groene kwaliteit. Aan de zuidzijde steken de woningen boven de haag uit, maar gaan geen relatie aan met het landschap.
- Enkele woningen kijken over de haag uit op het aangrenzende akkerland, er is geen relatie met het landschap gemaakt in de opzet van het terrein.

Er is geen meerwaarde voor landschap, beleving en natuur op deze plek (en daarmee voor het recreatieve product Zeeland).





## SCHONEVELD, BRESKENS

Totaal opp.	93.564 m <sup>2</sup>
Totaal opp. verharding	10.367 m <sup>2</sup>
Totaal opp. bebouwing:	10.866 m <sup>2</sup>
aantal woningen:	190
huis / ha:	20,3
percentage verhard of bebouwd:	12%

### Visuele impact van de bebouwing

- bebouwingsdichtheid
- landschappelijke passendheid bebouwing

### Percentage groen

#### Interne landschappelijke kwaliteit

- landschappelijk concept
- toegankelijkheid

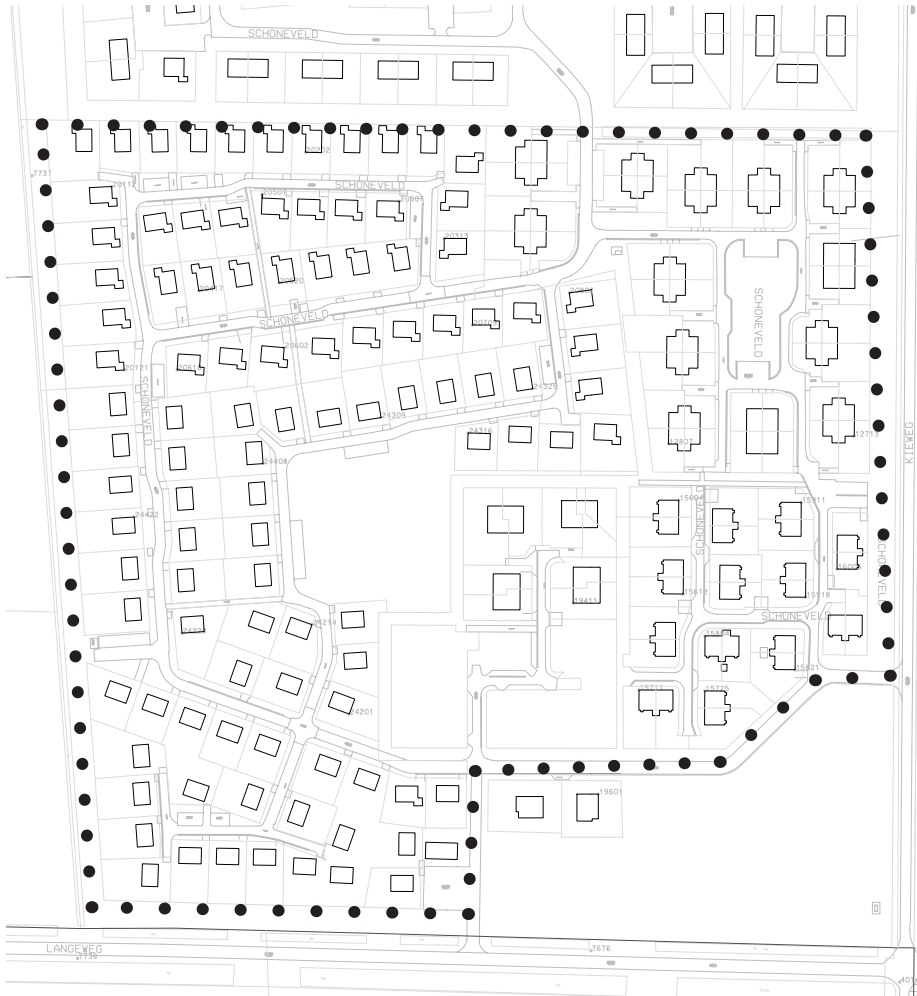
### Landschappelijkheid van de randen

- 'groenheid' van de randen
- (zicht)relaties tussen recreatie en landschap

- Circa 20 woningen per hectare. De bebouwing heeft meerdere vormen, meer of minder aanwezig, maar geen enkele doet iets met de karakteristiek van de Zeeuws-Vlaamse binnenduinrand.
- 88 procent van het terrein is groen.
- Het terrein is bijna volledig individueel uitgegeven en bestaat uit private kavels met individuele tuinen. Het levert het beeld op van een standaard-woonwijk. Er is een centraal grasveld, en in sommige straatprofielen is ruimte voor een groene berm.
- Het terrein is toegankelijk. Er zijn echter geen wandelpaden en voor wandelaar of fietser biedt deze route over de weg geen meerwaarde.
- De oost- en zuidrand grenzen aan agrarisch gebied en bestaan uit een dichte groene singel met boomvormers.
- De oostzijde bestaat uit een landschappelijk passende rij bomen, met zichten vanuit de woningen op de agrarische kavel ('oude situatie', inmiddels vindt hier de ontwikkeling Waterdunen plaats). Groene openbaarheid in de rand had de visuele impact van de woningen op het landschap kunnen verminderen.

Er is geen meerwaarde voor landschap, beleving en natuur op deze plek (en daarmee voor het recreatieve product Zeeland), ondanks het relatief grote percentage groen op het terrein.





## ZEEBAD

Totaal oppervlakte:	161.500 m <sup>2</sup>
Totaal opp. verharding:	77.000 m <sup>2</sup>
Totaal opp. bebouwing:	16.000 m <sup>2</sup>
aantal woningen:	205
huis / ha:	12,7
percentage verhard of bebouwd:	57%

### Visuele impact van de bebouwing

- bebouwingsdichtheid
- landschappelijke passendheid bebouwing

### Percentage groen

#### Interne landschappelijke kwaliteit

- landschappelijk concept
- toegankelijkheid

### Landschappelijkheid van de randen

- 'groenheid' van de randen
- (zicht)relaties tussen recreatie en landschap

- Circa 13 woningen per hectare.
- De bebouwing heeft de uitstraling van een vrijstaande eengezinswoning, voegt zich niet naar de karakteristiek van de historische locatie (fort) of binnenduinrandzone.
- 43 procent van het terrein is groen.
- Het terrein is bijna volledig individueel uitgegeven en bestaat uit private kavels met individuele tuinen. Het historische fort is alleen nog in de plattegrond herkenbaar, de interne beleving is die van een standaardwoonwijk. De interne openbare ruimtes zijn ingevuld met 'losstaande' waterpartijen, omringd door privéterein. Er zijn geen sterke landschappelijke structuren die de historie leesbaar maken, of openbaar beleefbaar zijn.
- Het terrein is toegankelijk. Er zijn enkele 'shortcuts' voor wandelaars die ook de achterliggende terreinen verbinden met de kust.
- De begrenzing aan de zuid- en westzijde wordt gevormd door brede waterpartijen die de vorm van het historische fort volgen, maar door het ontbreken van taluds en een beplantingsstructuur, niet meer als zodanig herkenbaar zijn.
- De bebouwing is met name gericht op de private groene ruimtes, er wordt niet geprofiteerd van of bijgedragen aan landschappelijke beleving.

Er is geen meerwaarde voor landschap, beleving en natuur op deze plek (en daarmee voor het recreatieve product Zeeland), integendeel, de cultuurhistorische waarde van de plek is verdwenen.







## BOUTLAAN, SCHARENDIJKE (Roompot vakanties Zeeland Village)

Totaal oppervlakte:	171.000 m <sup>2</sup>
Totaal opp. verharding:	64.000 m <sup>2</sup>
Totaal opp. bebouwing:	23.000 m <sup>2</sup>
aantal woningen:	206
huis / ha:	12,0
percentage verhard of bebouwd:	51%

### Visuele impact van de bebouwing

- bebouwingsdichtheid
- landschappelijke passendheid van de bebouwing

### Percentage groen

#### Interne landschappelijke kwaliteit

- landschappelijk concept
- toegankelijkheid

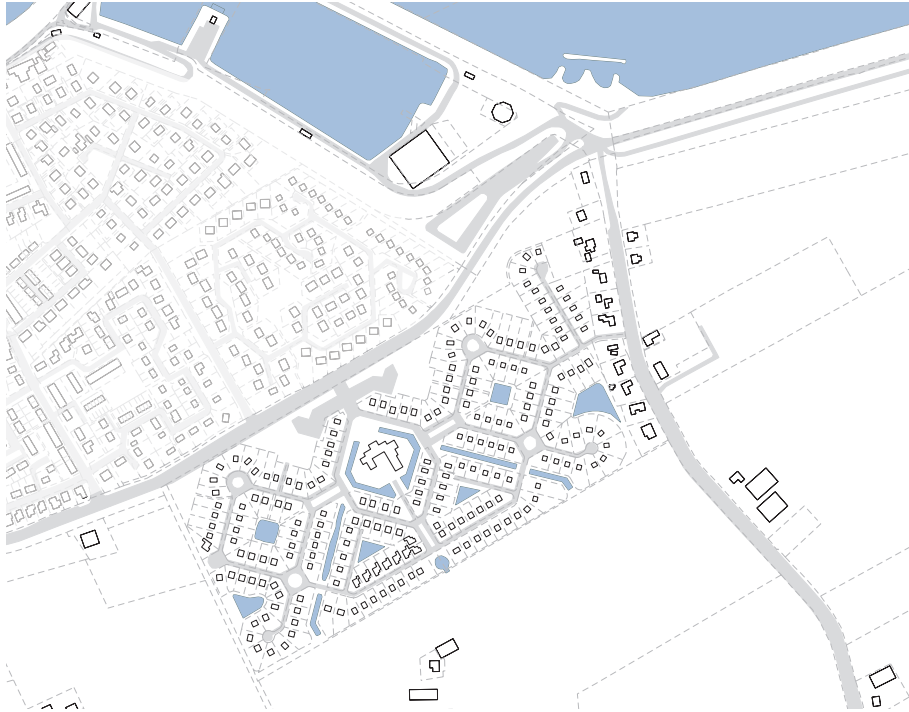
### Landschappelijkheid van de randen

- 'groenheid' van de randen
- (zicht)relaties tussen recreatie en landschap

- Circa 12 woningen per hectare.
- De bebouwing is herkenbaar als vakantiewoning, door de kap die doorloopt tot net boven maaiveld.
- 49 procent van het terrein is groen.
- Het terrein is grotendeels individueel uitgegeven en bestaat uit private kavels met individuele tuinen. De ruitvormige wegenstructuur kent een hiërarchie vanaf de entree en wordt bijpassend begeleid door groenstrookjes en enkele waterpartijen die interne zichtlijnen creëren. De overige interne openbare ruimtes zijn ingevuld met losstaande waterpartijen omringd door particuliere tuinen. Het park heeft het karakter van een woonwijkje zonder landschappelijke toevoeging, en doet door de ontsluiting wat denken aan een 'bloemkoolwijk'.
- Het terrein is toegankelijk, zonder meerwaarde te bieden voor natuur- of landschapsbeleving.
- De noord- en westzijde bestaan uit een dichte groene singel met boomvormers. De oostzijde grenst aan particuliere achtertuinen. De rand aan de zuidzijde bestaat slechts uit een smalle greppel. De woningen staan koud op de rand van de agrarische kavel ernaast. De visuele impact van de woningen op het landschap is erg groot.

Er is geen meerwaarde voor landschap, beleving en natuur op deze plek (en daarmee voor het recreatieve product Zeeland) omdat er nauwelijks sprake is van interne kwaliteit en de zuidrand een sterke visuele impact heeft op het aangrenzende open landschap.





## DE BANJAARD, KAMPERLAND

Totaal oppervlakte:	530.500 m <sup>2</sup>
Totaal opp. verharding:	98.000 m <sup>2</sup>
Totaal opp. bebouwing:	104.500 m <sup>2</sup>
aantal woningen:	550
huis / ha:	10,4
percentage verhard of bebouwd:	38%



### Visuele impact van de bebouwing

- bebouwingsdichtheid
- landschappelijke passendheid bebouwing

### Percentage groen

#### Interne landschappelijke kwaliteit

- landschappelijk concept
- toegankelijkheid

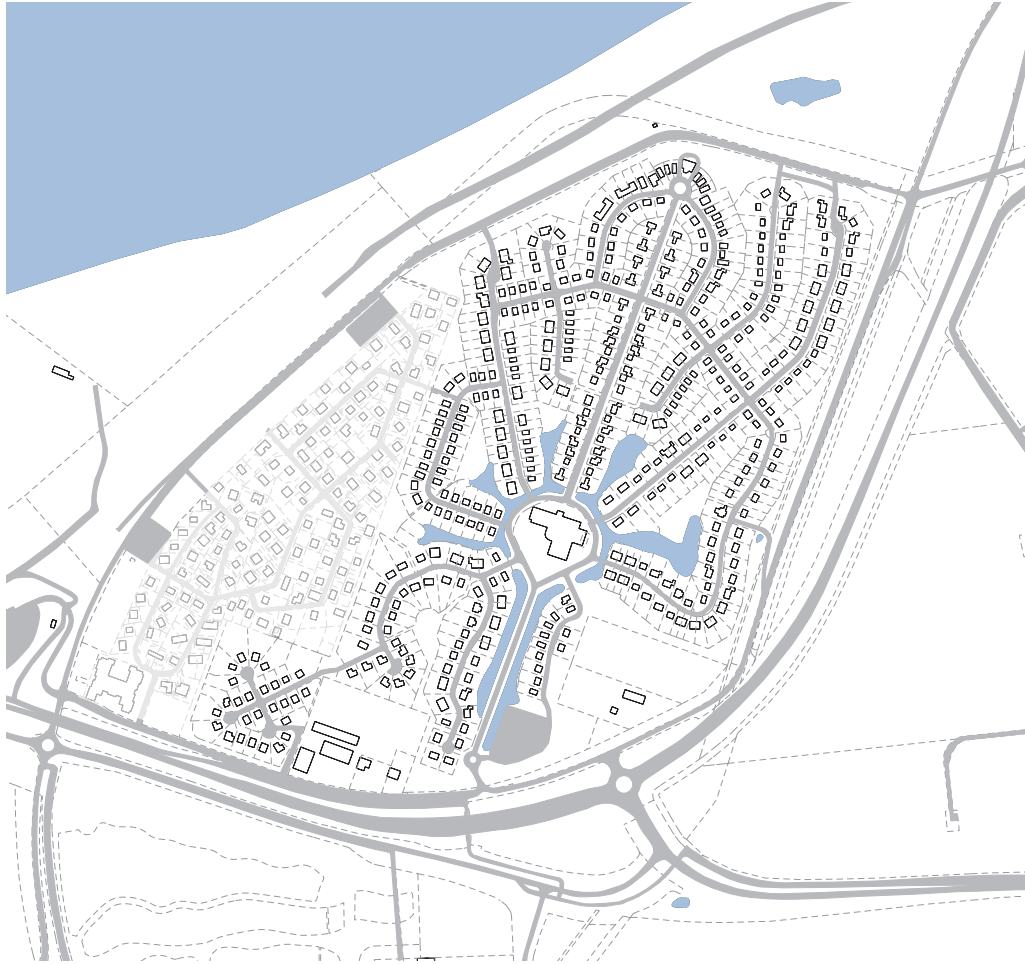
### Landschappelijkheid van de randen

- 'groenheid' van de randen
- (zicht)relaties tussen recreatie en landschap

Er is geen meerwaarde voor landschap, beleving en natuur op deze plek (en daarmee voor het recreatieve product Zeeland) omdat de aanwezige landschappelijke middelen zijn ingezet voor privaat nut van de individuele recreant.

- Circa 10 woningen per hectare.
- De bebouwing heeft de uitstraling van een pretpark-achtige vakantiewoning, de woningen lijken vaak te groot voor de kavel waar ze op staan, grote kappen.
- 62 procent van het terrein is groen.
- Er is een centrale ontsluitingsas naar het hoofdgebouw, aangezet met waterpartijen, waar enige maat ontstaat in de openbaarheid. Daarnaast is er een structuur van struweel die de achtertuinen van elkaar scheidt. Dit levert privésfeer en groene uitstraling op voor de tuinen, maar is niet landschappelijk beleefbaar. Verder is het terrein vrijwel integraal verkaveld tot individuele kavels, van elkaar gescheiden door een haag.
- Het terrein is toegankelijk.
- De begrenzingen bestaan aan de zuid- en oostzijde uit grondwallen en een smalle strook duinstruweel, aan de noordzijde is een openbare zone met gazons, wat plukken struweel, speel- en parkeervoorzieningen en een wandelpad. Vanaf de zeedijk is er vrij zicht op het vakantiepark. De kappen van de woningen bepalen dan volledig het beeld.





## CAVELOT, CADZAND-BAD

Totaal oppervlakte:	450.000 m <sup>2</sup>
Totaal opp. verharding:	75.500 m <sup>2</sup>
Totaal opp. bebouwing:	78.000 m <sup>2</sup>
aantal woningen:	450
huis / ha:	10
percentage verhard of bebouwd:	34%

### Visuele impact van de bebouwing

- bebouwingsdichtheid
- landschappelijke passendheid bebouwing

### Percentage groen

#### Interne landschappelijke kwaliteit

- landschappelijk concept
- toegankelijkheid

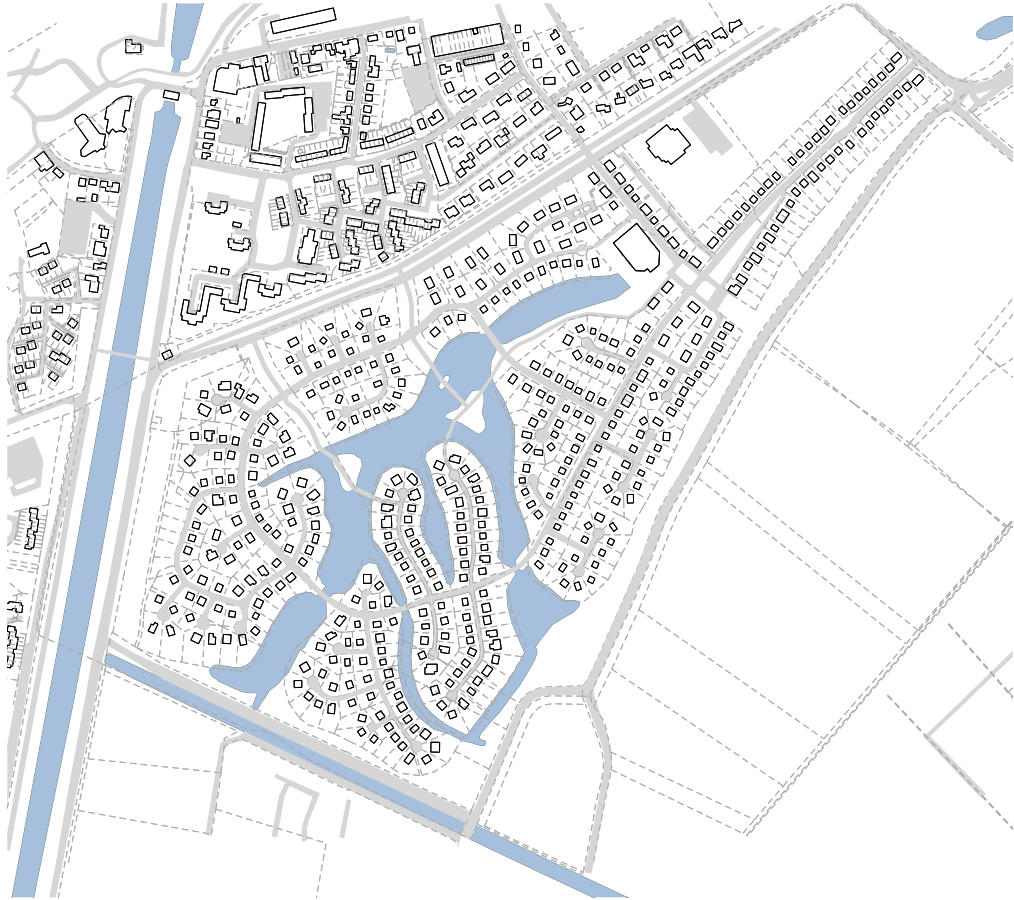
### Landschappelijkheid van de randen

- 'groenheid' van de randen
- (zicht)relaties tussen recreatie en landschap

- Circa 10 woningen per hectare.
- De bebouwing heeft een aan Normandië refererende uitstraling, door de vakwerkreferenties, maar de woningen hebben prettige verhouding die passen bij een kustdorp in Zeeuws-Vlaanderen en er is sprake van variatie binnen samenhang.
- 66 procent van het terrein is groen.
- Een kreekachtige waterpartij organiseert het park en biedt zowel in- als externe zichten. De oevers van de kreek zijn grotendeels privaat (er verschijnen al hekken). De ontsluitingsstructuur heeft een eigen logica, bedient de woningen en is een aantrekkelijke route door het park.
- Het terrein is toegankelijk, er zijn vrijliggende wandelroutes, bruggetjes en eilanden in de kreek, zichten van buiten naar binnen. Een laanstructuur begeleidt de wegen.
- De randen zijn landschappelijk vormgegeven, aansluitend bij de Zeeuws-Vlaamse karakteristiek met krekken en openheid. De visuele impact van de bebouwing is daardoor groot. De oostrand bestaat uit een openbare zone met wandelpad en beplanting.
- Er zijn diverse zichtlijnen en contactmomenten tussen landschap en park.

Er is een minimale meerwaarde voor landschap, beleving en natuur op deze plek (en daarmee voor het recreatieve product Zeeland) omdat de aanwezige landschappelijke middelen met name zijn ingezet voor privaat nut van de individuele recreant. Wel zijn er passende middelen gebruikt (kreek) en kansen voor doorkoppelen van water en routes.





## LANDAL STRAND RESORT, NIEUWVLIET-BAD

Totaal oppervlakte:	170.000 m <sup>2</sup>
Totaal opp. verharding:	29.000 m <sup>2</sup>
Totaal opp. bebouwing:	33.000 m <sup>2</sup>
aantal woningen:	165
huis / ha:	9,7
percentage verhard of bebouwd:	36%

### Visuele impact van de bebouwing

- bebouwingsdichtheid
- landschappelijke passendheid bebouwing

### Percentage groen

#### Interne landschappelijke kwaliteit

- landschappelijk concept
- toegankelijkheid

### Landschappelijkheid van de randen

- 'groenheid' van de randen
- (zicht)relaties tussen recreatie en landschap

Er is een minimale meerwaarde voor landschap, beleving en natuur op deze plek (en daarmee voor het recreatieve product Zeeland) omdat de aanwezige landschappelijke middelen met name zijn ingezet voor privaat nut van de individuele recreant. Wel zijn er passende middelen gebruikt (kreek/struweel).

- Circa 10 woningen per hectare.
- De bebouwing stelt zich relatief gezien 'nederig' op in haar volume en uitstraling, er is een variatie aan woningtypes aanwezig, de pretentie is hiermee een dorpse sfeer te creëren, de gelijkwaardige verspreiding in het park ondersteunt dit niet.
- 64 procent van het terrein is groen.
- Een historische kreekloop vormt de basis van de terreinindeling. Een centrale waterpartij met lange zichten en een rietzone als overgang tussen water en privétuin organiseert tevens de ontsluiting. De oevers zijn grotendeels privaat, maar goed beleefbaar voor alle parkgebruikers (openbare delen, trekpuntje). De ontsluiting heeft een smal karakter waar mogelijk. De tuinen zijn eenvormig en vrij van hekken, onbekend is of dit zo blijft. De aanwezige beplanting speelt geen structurerende rol, is vrij mager.
- Het park is afgeschermd met slagbomen, er zijn geen doorgaande wandelverbindingen.
- Aan de de westzijde is de rand ingeplant met smalle strookjes struweel, geen openbaarheid, geen sterke beplantingsstructuur.
- Vanaf de beide dijken is er zicht op het terrein, er is geen sprake van doorkoppeling van routes of landschappelijke structuren.







## VEBENABOS, KOUDEKERKE

Totaal oppervlakte:	87.594 m <sup>2</sup>
Totaal opp. verharding:	6406 m <sup>2</sup>
Totaal opp. bebouwing:	5534 m <sup>2</sup>
aantal woningen:	83
huis / ha:	9,5
percentage verhard of bebouwd:	6%

### Visuele impact van de bebouwing

- bebouwingsdichtheid
- landschappelijke passendheid bebouwing

### Percentage groen

#### Interne landschappelijke kwaliteit

- landschappelijk concept
- toegankelijkheid

#### Landschappelijkheid van de randen

- 'groenheid' van de randen
- (zicht)relaties tussen recreatie en landschap

Er is een grote meerwaarde voor landschap, beleving en natuur op deze plek (en daarmee voor het recreatieve product Zeeland), omdat er een toegankelijk, bij de plek passend landschap is gecreeerd met veel regie op de verschijningsvorm van de groene elementen.

- Circa 10 woningen per hectare.
- De bebouwing stelt zich 'nederig' op in haar volume en uitstraling, de woningen zijn eenvoudig in hun materialisering, wit met een rood pannendak, en vormen daardoor een eenheid.
- 94 procent van het terrein is groen.
- Het park bestaat uit een Mantelingenbos met daarin open plekken met gras. Elke woning heeft hierin een eigen open plek. Slechts de footprint van de woning + terras is uitgegeven, alle overige buitenruimte wordt beheerd door een vereniging. De ontsluiting is terughoudend vormgegeven. Door dit concept is het beeld van het park blijvend groen en landschappelijk, en passend bij de karakteristiek van de binnenduinrand van Zuidwest Walcheren.
- De paden door het park zijn openbaar toegankelijk en worden benut als wandel- en fietsroute. Tevens is er een kleine supermarkt.
- De randen van het park bestaan - zoals het groene raamwerk van het park - uit mantelingenbos.
- Pleksgewijs zijn er zichtverbindingen ontworpen, van binnen naar buiten en vice versa. De woningen zijn niet vaak zichtbaar vanuit het landschap.



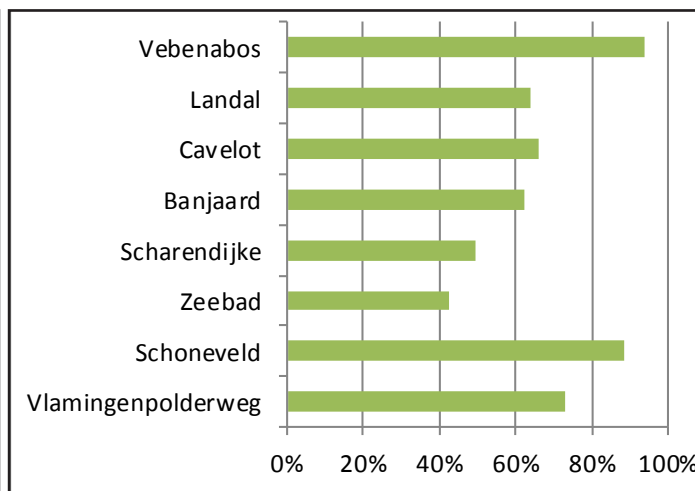
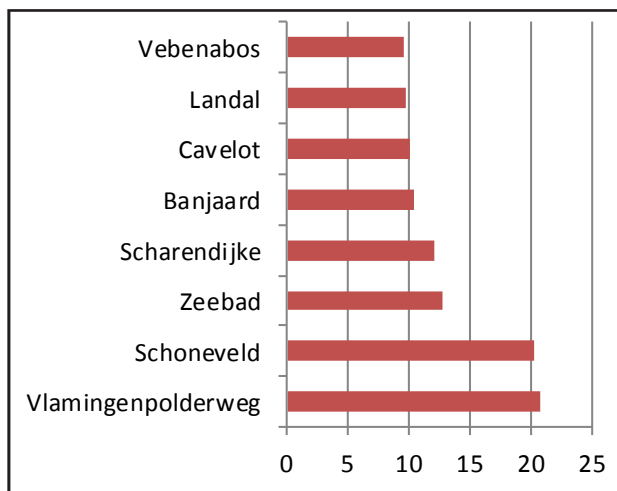


## DE 'KENGETALLEN' VERGELEKEN

	Vlamingenpolderweg	Schoneveld	Zeebad	Scharendijke	Banjaard	Cavelot	Landal	Vebenabos
<b>totale oppervlakte</b>	13.520 m <sup>2</sup>	93.564 m <sup>2</sup>	161.600 m <sup>2</sup>	171.000 m <sup>2</sup>	530.313 m <sup>2</sup>	450.000 m <sup>2</sup>	170.000 m <sup>2</sup>	87.594 m <sup>2</sup>
<b>hectare</b>	1,35	9,36	16	17	53	45	17	8,76
<b>totaal opp. verharding</b>	1.773 m <sup>2</sup>	10.367 m <sup>2</sup>	76.802 m <sup>2</sup>	63.719 m <sup>2</sup>	98.127 m <sup>2</sup>	75.600 m <sup>2</sup>	28.905 m <sup>2</sup>	6406 m <sup>2</sup>
<b>totaal opp. bebouwing</b>	1.867 m <sup>2</sup>	10.866 m <sup>2</sup>	15.889 m <sup>2</sup>	22.721 m <sup>2</sup>	103.672 m <sup>2</sup>	77.878 m <sup>2</sup>	33.043 m <sup>2</sup>	5534 m <sup>2</sup>
<b>aantal woningen</b>	28 st	190 st	205 st	206 st	550 st	450 st	165 st	83 st
<b>huis/ha.</b>	20,7 st	20,3 st	12,7 st	12,0 st	10,4 st	10,0 st	9,7 st	9,5 st
<b>% groen</b>	73%	88%	43%	49%	62%	66%	64%	94%
<b>% verhard / bebouwd</b>	27%	12%	57%	51%	38%	34%	36%	6%

*aantal wooneenheden per hectare*

*percentage groen*



## CONCLUSIE

Om de parken met elkaar te kunnen vergelijken, zijn op de pagina hiernaast de kengetallen per park op een rij gezet. Zoals te verwachten zijn de de dichtheid in wooneenheden per hectare en het percentage groen de twee meest bepalende kentallen. Hiervan is een grafiek gemaakt, voor extra overzicht. Opvallend is bij bestudering hiervan, dat de parken met de hoogste dichtheid wooneenheden niet per se de meest 'grijze' parken zijn. Dit kan zowel te maken hebben met de footprint van de gebouwen als de keuzes die zijn gemaakt in de ontsluitingsstructuur en terreininrichting.

Voor elk park zijn - zo ver mogelijk - de kwalitatieve kenmerken beschreven; visuele impact van de bebouwing, percentage groen, interne landschappelijke kwaliteit, landschappelijkheid van de randen, de 'groenheid' van de randen, (zicht)relaties tussen recreatie en landschap.

We kunnen concluderen dat ál deze kenmerken aan een minimale kwaliteit moeten voldoen, wil een recreatieve ontwikkeling landschappelijke- en belevingswaarde aan het landschap toe voegen in plaats van innemen. Uitgangspunt moet te allen tijde zijn, dat een ontwikkeling een logisch vervolg is van de aanwezige landschappelijke karakteristiek.

Uit deze quick scan is gebleken dat niet sec de hoeveelheid groen in de plattegrond van het terrein bepalend is voor de meerwaarde, maar juist de beleefbaarheid van dat groen. 'Geprivatiseerd groen' op een verblijfsrecreatief terrein voegt slechts iets toe voor de individuele tijdelijke bewoner, terwijl publiek toegankelijk of beleefbaar groen waarde toevoegt voor zowel alle recreanten in het park, de recreanten uit de

brede omgeving, als de omwonenden. Tevens kunnen dergelijke publieke groene terreindelen - indien goed ontworpen - bijdragen aan de natuur- en landschapswaarden van de plek.

Een mooi voorbeeld om dit te illustreren is het park Schoneveld in Breskens. Zoals in de grafieken hiernaast te zien is, is er sprake van een hoge dichtheid aan woningen, maar ook van een hoog percentage groen op het terrein. Toch wordt het park niet beleefd als een landschappelijk park, omdat bijna al het groen bestaat uit geprivatiseerde tuinen. Meestal aan het zicht ontnomen door een haag vlak langs de weg.

Ook de structuur en vormgeving van de ontsluiting kan bijdragen aan de landschappelijke- en belevingswaarde van een recreatieterrein.

### *Meerwaarde kwantificeren*

Het is dus niet eenvoudig een minimum-eis op te stellen voor landschappelijkheid. Wel duidelijk is dat de dichtheid van wooneenheden per hectare het meest tastbare en meetbare kenmerk is, met de meeste impact. Echter, afhankelijk van plek in het landschap, openheid / dichtheid van omringende kavels, aanwezige sterke landschappelijke structuren, kan de draagkracht van de plek enigszins verschillen. Ook het karakter van de bebouwing speelt een rol, in combinatie met footprint en volume. Op basis van de bestudeerde voorbeelden durven wij te stellen, dat maximaal 8 tot 10 woningen per hectare uitgangspunt zou moeten zijn voor kwaliteit.

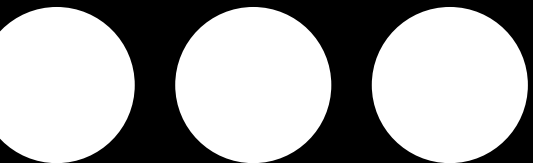
Om ook van de overige kenmerken een 'minimale eis' te kunnen vastleggen is een verdergaande studie nodig. De impact van footprint van de gebouwen i.c.m. het volume, en de impact van de verhouding openbaar - privé op het terrein, moeten daartoe zeker onderzocht worden en kunnen hoogstwaarschijnlijk veel handvaten bieden.

© 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*

