

# MASTERPLAN NIEUWVLIET-BAD

18 JANUARI 2018

# OKRA



# MASTERPLAN NIEUWVLIET-BAD

18 JAN 2019

## Colofon

**Titel document:** Masterplan Nieuwliet-bad  
**Datum:** 18 januari 2019  
**Auteur :** OKRA landschapsarchitecten  
**Opdrachtgever :**  
**Documentnaam:**

Voor het samenstellen van dit document heeft OKRA getracht alle auteurs, fotografen en andere rechthebbenden te benaderen. Mocht iemand in dit document een illustratie aantreffen, waarop hij of zij rechten kan doen gelden of een niet correcte bronvermelding aantreffen, gelieve zich dan te melden.

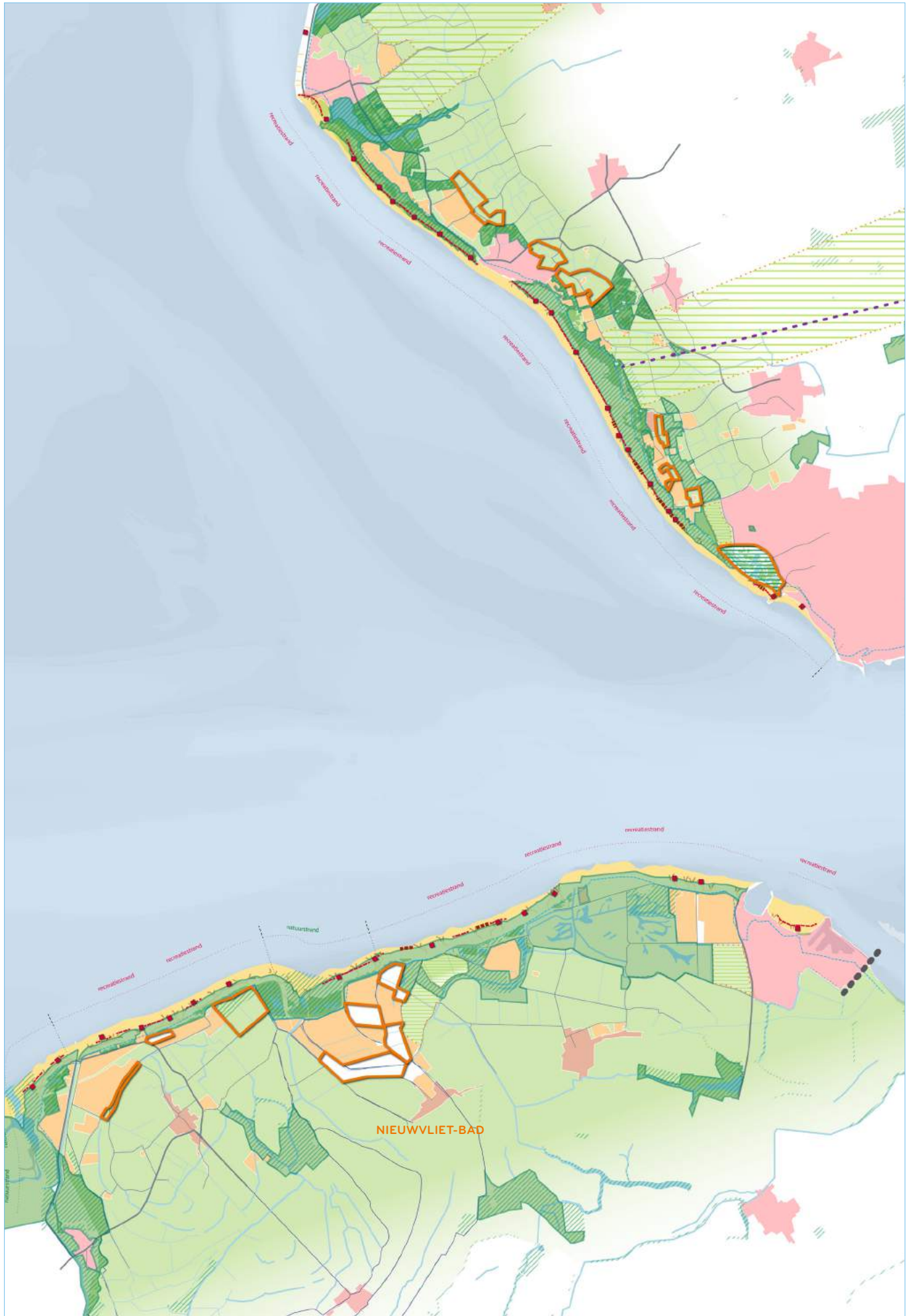
Alle rechten zijn voorbehouden, zowel voor het gehele werk als delen ervan. Niets uit dit document mag in enige vorm of op enige wijze worden veeelvoudigd, openbaar gemaakt of opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, fotocopie en digitale vermenigvuldiging in begrepen. Voor iedere vorm van gebruik is schriftelijke toestemming van OKRA vereist.

# INHOUD

1. Opgave	
1.1. Aanleiding	9
1.2. Doel en status	9
1.3. Gebiedsafbakening	11
1.4. Bestaand beleid en verkenningen	11
1.5. Stand van zaken Zeeuws-Vlaamse kust	13
1.6. Proces van planvorming	15
2. Kwaliteiten van Nieuwvliet en Ambities	
2.1. Landschappelijke karakteristiek van Nieuwvliet	19
2.2. Ruimtelijke en programmatische karakteristiek van Nieuwvliet-Bad	23
2.3. Verkeersveilig en goed bereikbaar Nieuwvliet	25
2.4. De kust, het duingebied en Nieuwvliet Bad	27
3. Doelgroepen	
3.1. Vakantieadres voor familie en senioren	31
3.2. Unique selling point om het beoogde publiek te trekken	32
3.3. Rust versus levendigheid	32
4. Programma voor Nieuwvliet-Bad	
4.1. Recreatief woonmilieu	36
4.2. Dagelijkse voorzieningen voor een comfortabel verblijf in Nieuwvliet	37
4.3. Slimme combinaties	37
4.4. Sportief verblijf in Nieuwvliet	37
5. De layout	
5.1. Schaakbord van open landschap en gesloten recreatieve bebouwing	41
5.2. Aanhechting van de badplaats op duin en zee	42
5.3. De dijken tussen Nieuwvliet en de kust	44
5.4. De groenstructuur en de waterstructuur	44
6. Mobiliteit en verkeer	
6.1. Mobiliteit algemeen	49
6.2. Verkeersstructuur voor auto's	51
6.3. Verkeersstructuur voor fietsen	54
6.4. Verkeersstructuur voor wandelen	56
6.5. Verkeersstructuur voor ruiters	57
7. Componenten	
7.1. Componenten duinroute en duinpromenade	61
7.2. Componenten dijkenlandschap	72
7.3. Componenten krekenslandschap	78
8. Uitvoeringsstrategie	
8.1. Top 5 van componenten	84
8.2. Integratie in beleidsplannen, instrumenten en processen	85
8.3. Investerings- en kostendragers	87
Literatuur	93







Nieuwvliet-bad als aandachts gebied binnen de 'Zeeuwse kustvisie'. Bron: Provincie Zeeland, 2017.



# 1. DE OPGAVE

## AANLEIDING

De Zeeuws Vlaamse kust heeft in de afgelopen jaren een impuls gekregen met de ontwikkeling van de diverse badplaatsen met elk een eigen thema. Met de totstandkoming van de Zeeuwse Kustvisie (ondertekening 8 oktober 2017) is een belangrijk fundament gelegd voor het waarborgen van kwaliteit en diversiteit aan de Zeeuwse kust. In de Kustvisie is Nieuwvliet-Bad opgenomen als aandachtsgedebied. Dit betekent dat een verdere uitwerking van het gebied gewenst is. In Nieuwvliet vindt ook een transitie plaats: In Nieuwvliet-Bad is sprake van een concentratie van bestaande recreatieparken en enkele open polders die nog een agrarisch gebruik kennen. Door de vele ontwikkelingen die in het gebied gaande zijn en nog te verwachten zijn, is het noodzakelijk geworden om te komen tot een integrale visie in de vorm van een Masterplan voor Nieuwvliet-Bad.

Uitgangspunt is de versterking van de identiteit van de badplaats en het bieden van een kader voor ontwikkeling die aansluit op de vraag van vandaag. Met het maken van een Masterplan voor Nieuwvliet-Bad is invulling gegeven aan de ambitie om een breed gedragen visie op te stellen die het gebied toekomstwaarde geeft voor alle betrokken partijen.

## DOEL EN STATUS

Doel van de realisatie van het Masterplan Nieuwvliet is een toekomstvisie waarin voor verschillende vraagstukken een integrale oplossing gevonden wordt. Via gebiedsgerichte aanpak is een ruimtelijke visie gemaakt, die als leidraad te dient voor huidige en toekomstige plannen.

Drie vraagstukken vragen daarbij bijzondere aandacht. Een belangrijke opgave is de verbetering van de verkeerssituatie als gevolg van het samenkomen van conflicterende mobiliteitssoorten en recreatieve routes. Dit ook in relatie tot de te verwachten toenemende drukte in de komende jaren vanwege de plannen die nu in realisatie zijn en die in de pijplijn zitten. Het is essentieel dat routes veilig en aantrekkelijk zijn voor alle gebruikers, auto's, fietsers en voetgangers - ook voor kinderen - van en naar het strand en van en naar de recreatiebedrijven zich bewegen.

Een tweede opgave is het opwaarderen van het duingebied bij Nieuwvliet en het maken van een goede schakeling van het duin met de badplaats.

De derde opgave is het zorgen voor een goede balans tussen de rode en groene functies in het gebied, waarmee de badplaats aan aantrekkingskracht wint: het recreatieve product wordt dan versterkt en het groen wordt zo ingezet dat de zowel beeldwaarde als natuurwaarden vergroot worden.

Om te kijken hoe Nieuwvliet-Bad versterkt kan worden is een gewenst toekomstbeeld geschetst passend bij het karakter van de badplaats, de landschappelijke waarde van de badplaats op de rand van het voormalige eiland Cadzand waarbij het uitgangspunt is: een gebied dat aantrekkelijk is om te recreëren en te genieten in een groene badplaats met een kindvriendelijk karakter. Het thema 'kindvriendelijk Nieuwvliet-Bad' vraagt om het goed doordenken van de opgaven en het zoeken naar een perspectief dat ontwikkeling van de badplaats mogelijk maakt, waarbij het karakter van de badplaats versterkt wordt.

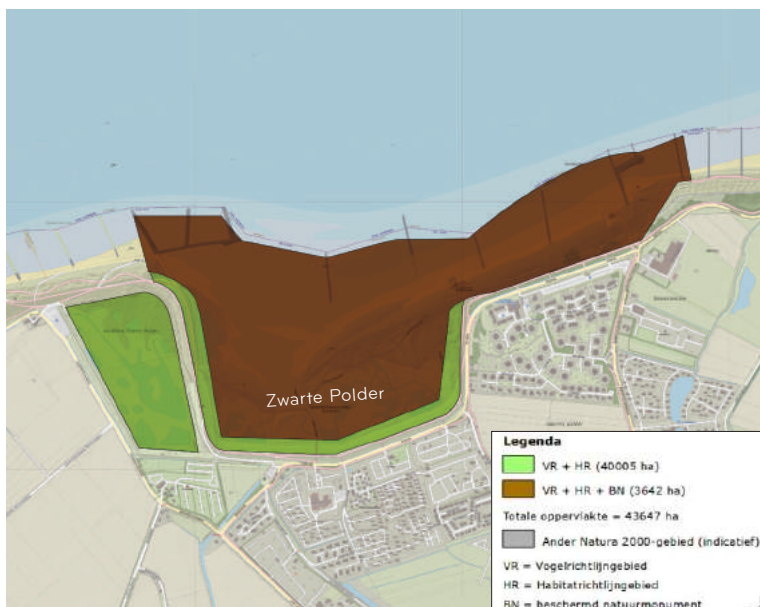
Het Masterplan Nieuwvliet-Bad is het resultaat van een gedragen planproces en doet richtinggevende uitspraken over (mogelijk) te ontwikkelen locaties en biedt kaders op hoofdlijnen. Deze uitspraken hebben betrekking op functies (zowel groen als rood, recreëren, landbouw en natuur), verkeer en openbare ruimte. Het Masterplan biedt mogelijkheden voor een divers programma en voldoende ruimte voor ideeën van afzonderlijke initiatiefnemers. Het Masterplan geeft aan welke onderdelen er zijn voor een uitvoeringsprogramma en welke prioriteit hieraan gegeven kan worden. Aan de hand van een globale inschatting van investeringskosten van de prioritaire projecten wordt een indicatie gegeven van mogelijke kostendragers

In het Masterplan wordt ingegaan op achtereenvolgens:

- Visie op de ontwikkeling van de badplaats voor wat betreft de identiteit van de familiebadplaats Nieuwvliet-Bad, verkeersveilig en goed bereikbaar Nieuwvliet, de kust en duinzone in relatie tot Nieuwvliet-Bad.
- Concrete voorbeelden voor projecten, die als uitvoeringsproject te implementeren
- Toetsingskader voor ontwikkelplannen en uitbreidingsplannen
- Instrumentarium, globale kosten en kostendragers



De begrenzing van het masterplan voor Nieuwliet-Bad



Het Natuurgebied Zwarte Polder en de duingordel geduid als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur binnen de natura 2000 natuurwetgeving.

Visie document Krachtig verbonden

## 1. DE OPGAVE

### GEBIEDSAFBAKENING

Het Masterplan voor Nieuwvliet-Bad gaat over de badplaats en geeft een stedenbouwkundige, landschappelijke en verkeerskundige visie op de badplaats. De planhorizon van dit document loopt tot circa 2030.

De begrenzing wordt gevormd door de St. Jansdijk aan de westzijde, Mettenijedijk en Nieuwenhovendijk tot aan de Vijf Weeghen aan de zuidzijde, de St. Bavodijk aan de oostzijde en de Zeeweg en Zeedijk aan de noordzijde. Aan de zeezijde horen de Zwarte Polder, de duinen en de duinvoet ook bij het plangebied, zij het dat het gaat om natuurgebied, ecologische hoofdstructuur en zone voor kustverdediging, wat een kader schept voor inrichting. Binnen het plangebied zijn er specifieke aandachtsgebieden, zoals geduid in de kustvisie.

### BESTAAND BELEID EN VERKENNINGEN

De kust staat momenteel volop in de belangstelling. Onlangs is op initiatief van het Ministerie van Infrastructuur & Milieu door tal van partijen het landelijke Kustpact ondertekend. Daarnaast is er de context van de aanpak van wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen, gepresenteerd in het Deltaprogramma 2017 en 2018, een gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Het zet in op doorwerken aan een duurzame en veilige delta.

#### Zeeuwse kustvisie

Analoog aan het debat over de gehele Nederlandse kust is het gesprek over de kwaliteit van de kust in Zeeuws-Vlaanderen actueel. Er wordt gepleit voor een betere bescherming van de unieke openbare ruimte die de kust biedt, zowel aan de zee- als aan de landzijde.

In Zeeland heeft de actuele opgave die betrekking heeft op de kustzone geleid tot de Zeeuwse Kustvisie. In de recent verschenen visie zijn afspraken zijn gemaakt vanwege de grote waarde die de kust heeft voor Zeeland voor waterveiligheid, de waardevolle natuur en landschap en de kwaliteit als aantrekkelijk recreatiegebied. De waterveiligheid wordt geborgd door een robuuste kuststrook van strand, de duinen en de dammen. Voor de natuur wordt geïnvesteerd in het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande gebieden en in de natuurbeleving van de Zeeuwse natuurgebieden. Voor wat betreft de toekomst van de recreatiesector wordt ingezet om de recreatiesector stimuleren, de kwaliteit verder

te verbeteren en het gevarieerde aanbod van de recreatiesector verder te versterken. Speciale aandachtsgebieden zijn benoemd, waar kansen liggen om de kwaliteit van de kust in zijn geheel te ontwikkelen. Bij recreatieve ontwikkelingen moet er samenhang zijn tussen het recreatieterrein en het landschap. Voor West Zeeuws-Vlaanderen is een kader geformuleerd, dat vraagt om verdere uitwerking.

#### Nota Krachtig verbonden

Het gemeentelijk beleid is in 2015 geactualiseerd in de nota Krachtig verbonden. De nota zet in op het bevorderen van sociale samenhang en leefbaarheid in West Zeeuws-Vlaanderen. Al sinds het begin van dit millennium wordt er consequent gewerkt aan het structurele kwaliteitsimpuls van de West Zeeuws Vlaamse kust en landschap. Op regionaal niveau is het beleid voor gebiedsgerichte aanpak vastgelegd in het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal, in 2004 vastgesteld door de betrokken overheden (Rijkswaterstaat, Provincie Zeeland, gemeente, waterschap) en instanties (natuurverenigingen, Kamer van Koophandel, Recron, landbouworganisatie) en in 2010 herbevestigd door de betrokkenen (minus landbouworganisatie). Voor de kustzone vormt Integraal Kustzonebeheer West Zeeuws-Vlaanderen (2002) een benchmark, met opvolgend beleid in onder meer de Strandnota (2010, onlangs geactualiseerd).

#### Beleids kaders

Kaders voor beleid zijn de Kustvisie, de nota Krachtig verbonden en Natura 2000. Binnen deze kaders is het natuurgebied de Zwarte Polder geduid en wordt de duingordel geduid als ecologische hoofdstructuur. Een verkenning naar de Duinboulevard heeft geleid tot conclusies van de werkgroep dat er vanuit natuurwetgeving in het duingebied zelf alleen aan de landzijde op het lager gelegen gedeelte mogelijkheden zijn, maar wel verbetering van duinovergangen mogelijk is. Daarnaast kan de verkeerssituatie onderlangs aangepakt worden.

#### Verkenningen

Verder zijn er verkenningen uitgevoerd, die uitspraken doen over kwaliteiten in de omgeving. In de concept nota Recreatienatuur, een voorstel van Recron Zeeuws-Vlaanderen en 't Duumpje wordt ingezet op het beleefbaar maken van nieuwe natuur aan onder meer de noordzijde van Nieuwvliet bij de Baanstpolder en aansluitend naar de Groese Polders aan de oostzijde en de duingordel aan de westzijde.



Breskens



Nieuwvliet



Cadzand-Bad

## 1. DE OPGAVE

De kustvisie geeft de contouren aan voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de kern Nieuwvliet-Bad. Uitgangspunt vanuit de Kustvisie is kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven en terreinen. Er kan er op basis van huidige visiedocumenten nog wat nieuw gebouwd worden, maar niet meer dan in de pijplijn zit en afgesproken is.

Verder zijn er verkenningen geweest voor het routenetwerk, de Routestructuren (ommetje Nieuwvliet). Er loopt een traject rond Ruiterspaden. Daarvan worden de conclusies meegenomen in dit Masterplan. Tevens zijn er projecten in de openbare ruimte, die ver gevorderd stadium zijn, zoals het baggeren van de verdrinken Zwarte Polder en de aanleg van de strandbrug.

### STAND VAN ZAKEN TRANSFORMATIE

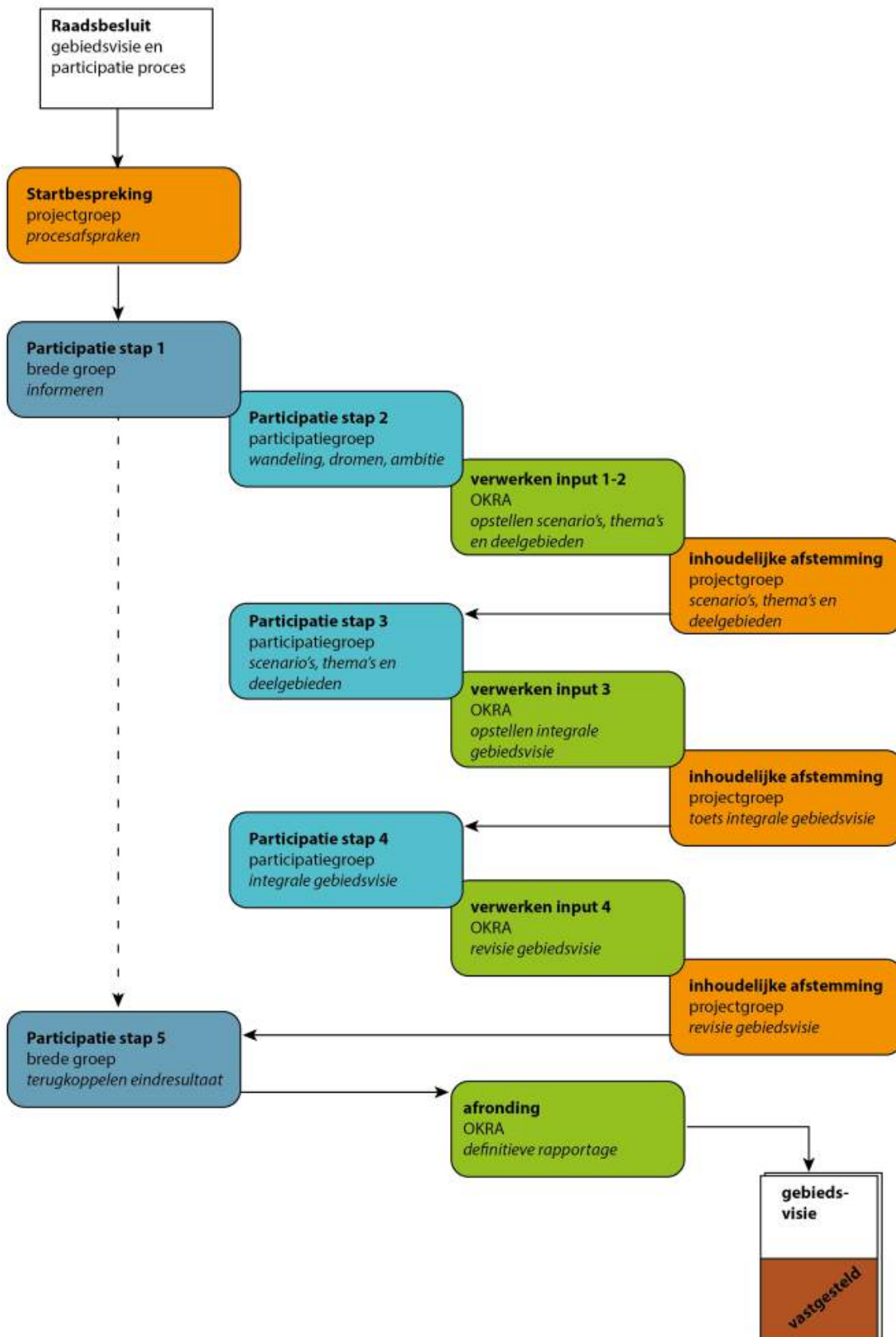
#### ZEEUWS-VLAAMSE KUST

Er is ook in de afgelopen jaren veel gerealiseerd. Afgelopen jaar is zijn de kustwerken in Zeeuws-Vlaanderen opgeleverd, waarmee de Nederlandse kust 'superstormproof' is verklaard. Het programma van de kustversterking van de Zwakke Schakels, gefinancierd door het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) van Rijks-waterstaat - ministerie van Infrastructuur en Milieu is door Waterschap Scheldestromen uitgevoerd in vijf deelgebieden: Breskens, Waterdunen, Nieuwvliet-Groede, Herdijkte Zwarte Polder en Cadzand-Bad. Waar mogelijk is naast het versterken van de kust is rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteit van het kustgebied. Er is gekozen voor 'zachte oplossingen', zodat natuur, recreatie en economie hebben kunnen meeprofiteren van de kustversterking. Op dit moment zijn in West

Zeeuws-Vlaanderen de projecten Waterdunen en Het Zwin in uitvoering, waarmee ruimte wordt geboden voor waterberging, natuur en recreatie, gecombineerd met kustverdediging.

Er is in de afgelopen decennia veel bereikt. In de laatste decennia is het kustlandschap in Zeeuws-Vlaanderen ingrijpend veranderd. De kustzone is versterkt, maar ook verbreed als onderdeel van integrale plannen om een attractieve kust te maken in een robuust natuurlijk raamwerk, passend in de dynamiek van kust en zee en ruimte biedend voor gevarieerde recreatie. De natuurontwikkeling heeft een impuls gekregen met de toevoeging van honderden hectaren en de meer dan noodzakelijke modernisering en vernieuwing van de recreatieve voorzieningen en verblijfsvoorzieningen heeft plaatsgevonden. Er is een nieuw kustlandschap ontstaan, met Waterdunen tussen Breskens en Groede-Bad en op de Vlaamse-Nederlandse grens het vergrote Zwin dat nu in aanleg is. De badplaatsen hebben zich ontwikkeld, waarbij met name Cadzand-Bad een gedaantewisseling heeft ondergaan met de aanleg van jachthaven, ontwikkeling naar jaarrond economie en een forse bouwstroom.

Nieuwvliet-Bad heeft in mindere mate kunnen profiteren van het meekoppelen van werken met de kustverdedigingsprojecten. De kust bij Nieuwvliet is veilig en dat betekent dat om ook de relatie van badplaats met de duinen en zee te versterken gezocht zal moeten worden naar op zichzelf staande projecten. Wel zijn er transformaties gaande, zoals Kustwerk Nieuwvliet-Bad met nieuwe verblijfsaccommodatie, een revitalisering, herontwikkeling en uitbreiding van de campings De Pannenschuur, De Boshoeve en Hof ter Willegen.



## 1. DE OPGAVE

### PROCES VAN PLANVORMING

Het masterplan is tot stand door een interactief proces met stakeholders. Aan de hand van gesprekken tijdens vijf openbare sessies is er van gedachten gewisseld en het mogelijk gemaakt dat bewoners en andere stakeholders het proces voelen als Samen het plan voor de badplaats maken.

Gemeente Sluis heeft de bijeenkomsten georganiseerd en OKRA en Juust hebben de verzorgd de ontwerp-inhoudelijke input verzorgd om de deelnemers actief betrekken in de planvorming door ze te inspireren en de discussies te leiden.

De input, die op de verschillende participatieavonden is gegeven, is door OKRA en Juust na elk participatie moment in de opvolgende fase verwerkt in het masterplan. Tijdens de volgende sessie is toegelicht op welke manier de input is verwerkt en hoe dat tot de volgende stap in het masterplan geleid heeft.

Het proces is daarmee te beschrijven als een herhalende drie-trap.

1. Informatie halen, resultaten terugkoppelen en draagvlak creëren tijdens de participatie momenten.
2. OKRA / Juust verwerkt de input uit de participatie momenten en brengt dit per stap een niveau concreter en gedetailleerder.
3. De tussentijdse resultaten wordt getoetst en aangescherpt in de een werkgroep met vertegenwoordigers van diverse diensten van Gemeente Sluis en OKRA / Juust.

Deze loop is ingezet van abstract naar concreet, van het halen van informatie naar samenvoegen, terugkoppelen en aanscherpen van de ideeën.









De landschappelijke karakteristiek van Nieuwliet-Bad: een gemoedelijke familie badplaats, met afwissling tussen bebouwde delen en open landschappelijke vergezichten, maar waar een heldere identiteit nog ontbreekt.

## 2. KWALITEITEN VAN NIEUWVLIET EN AMBITIES

Langs de Zeeuws Vlaamse kust is Nieuwvliet-Bad een gemoedelijk vakantieoord, maar een heldere identiteit ontbreekt. Daarmee is er een verschil met de andere plaatsen langs de kust. Cadzand-Bad is herkenbaar als mondaine badplaats en in samenhang met de kustverdedigingswerken volop in ontwikkeling. Breskens profileert zich met haar maritieme karakter en Groede-Bad als zeer rustige, natuurlijke badplaats. Naast het ontbreken van een heldere identiteit voor Nieuwvliet-Bad zijn er problemen ten aanzien van de bereikbaarheid en verkeersveiligheid. En de aansluiting tussen Nieuwvliet-Bad en de kust kan en moet beter. Het vraagt om nadenken wat Nieuwvliet als bestemming is: wat is de droom voor Nieuwvliet.

### LANDSCHAPPELIJKE KARAKTERISTIEK VAN NIEUWVLIET

De recreatieve ontwikkeling door de jaren heen heeft Nieuwvliet gemaakt tot een fijne familiebadplaats, zij het dat van de landschappelijke kwaliteiten onvoldoende geprofiteerd wordt. Het interessante is dat Nieuwvliet-Bad niet een badplaats is als de andere: het is een vakantieplaats met een afwisseling van bebouwde gedeeltes en open landschap. Open ruimtes zorgen voor landschappelijke vergezichten.

Het landschappelijk raamwerk van Nieuwvliet-Bad is bepalend voor de beleving van de badplaats. In oorsprong is Nieuwvliet een dijkendorp. Op de landkaart is er een waaier van dijken te zien vanaf het dorp Nieuwvliet naar de kust van Nieuwvliet. In het landschap is het te ervaren voor degene die zich over de dijken beweegt en afhankelijk van welke dijk als route gekozen wordt er een heel andere plek bij de duinen bereikt wordt.

De waaier in het landschap, gevormd door de Nieuwenhovendijk, Adornisdijk, Baanstpoldersedijk en St. Bavodijk vraagt om versterking in het beeld. Naast duinen en dijken zijn krekken karakteristiek. Net aan de oostelijke rand van Nieuwvliet ligt de Zwartegatsekreek en aan de westzijde liggen er nog de relictten van een kreek naar het Bos van Erasmus. Tussen de dijken liggen er kansen voor het versterken van de waterstructuur, in combinatie met de wateropgave. Veel watergangen zijn nu in een pijp onder de grond gebracht. Gezien de te verwachten neerslagpieken in de toekomst is open water wenselijk. Aan de randen liggen er kansen voor een landschappelijk interessante aanhechting naar het omringend landschap, zoals een connectie van Zwarte Polder met de waterstructuur naar de Knokkert.





Referentie beelden beoogde beeldkwaliteit bebouwing: de nieuwe bebouwing kan refereren aan de typische kenmerken van West-Zeeuws Vlaamse dorpen in de omgeving.

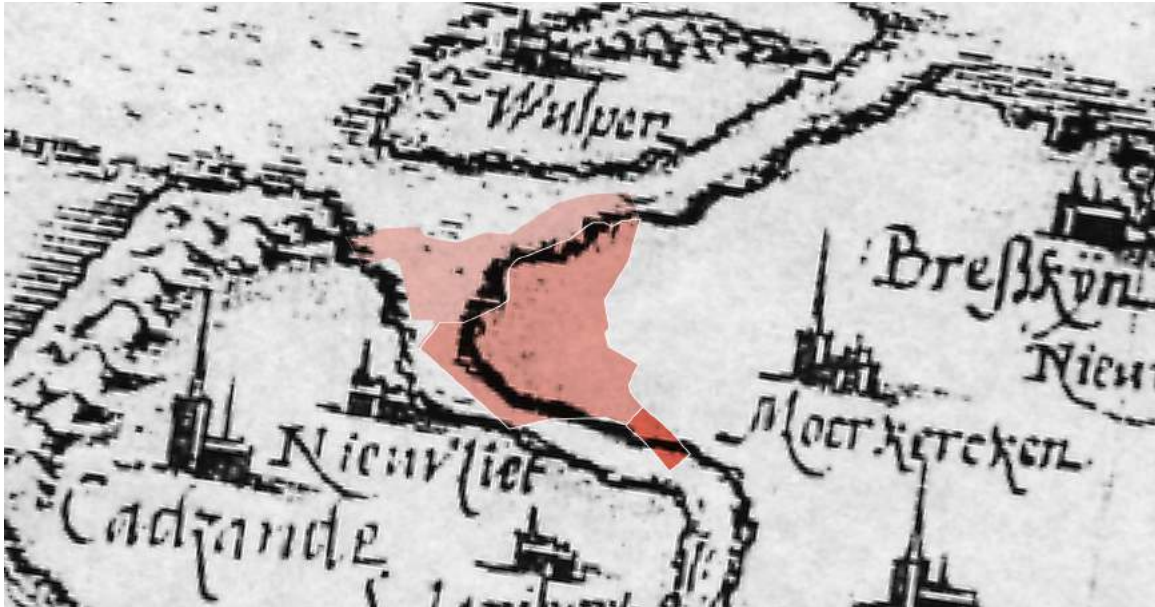
## 2. KWALITEITEN VAN NIEUWVLIET EN AMBITIES

Routes haaks op de dijken kunnen bij de verdere ontwikkeling zorgen voor een fijnmaziger structuur, die het mogelijk maakt om van het ene deel van de badplaats naar het andere deel te komen: zo zijn er tussen de Adonisdijk en de Baanstpoldersedijk al de Nooddijk en een weg bij Landal. Er liggen kansen om andere verbindingen te maken, die voor het netwerk van voetganger en fietser relevant zijn in de zich verder ontwikkelende badplaats.

De landschappelijke kwaliteit is er in oorsprong, maar vraagt wel om versterking. De groene kwaliteit van Nieuwvliet vraagt om verbetering en het bepalen wat er kan met de groenstructuur van Nieuwvliet en wat er kan met de recreatienatuurgebieden om Nieuwvliet heen.

Voor de familiebadplaats is ook het definiëren van de stijl van de Zeeuws Vlaamse badplaats belangrijk. Met de aanzet van het recreatiepark van Landal is een stap gezet. In de beeldkwaliteit kan voor volgende projecten gerefereerd worden aan de kenmerken van dorpen in deze omgeving van West-Zeeuws Vlaanderen, zoals Nieuwvliet zelf, Cadzand dorp, Groede, Retranchement, Terhofstede. Bepanting kan de Zeeuws Vlaamse karakteristieken krijgen, met combinaties die bijvoorbeeld de Zeeuwse hagen zo kleurrijk maken. Juist vanwege de ontwikkelingen in de badplaats is er behoefte aan kaders, en kunnen er een publieke werken opgepakt worden waarbij rood voor rood gelden en groen voor rood gelden slim benut worden ter verbetering van Nieuwvliet-Bad.





1573: Nieuwvliet legen aan de rand van het stroomgat tussen het voormalige eiland Cadzand en Groede



1815: Het landschap tussen Zwarte polder en St. Pierre is een van de laats ingedijkte gebieden in het stroomgat.



2018: Het huidige landschap Nieuwvliet in West-Zeeuws-Vlaanderen

## 2. KWALITEITEN VAN NIEUWVLIET EN AMBITIES

### RUIMTELIJKE-PROGRAMMATISCHE KARAKTERISTIEK VAN NIEUWVLIET-BAD

Het historisch gegeven van de ligging van Nieuwvliet aan de rand van het voormalig eiland van Cadzand verklaart veel van de kwaliteiten, de groei van de recreatie in dit gebied en ook de huidige problematiek. Het gebied tussen de Zwarte Polder inclusief St. Pierre is een van de laatst ingedijkte gebieden in het stroomgat tussen het voormalige eiland Cadzand en het voormalige eiland Groede – Breskens. Aan de kust is dat nu nog gemarkeerd door De Zwarte Polder. De verhouding tussen de kustzone en de er achter gelegen badplaats is moeizaam. Zelfs direct langs de kust is niet altijd ervaarbaar dat de zee nabij is.

Nieuwvliet ligt ongeveer twee kilometer langs de kust, en net als bij Groede-Bad en Cadzand-Bad heeft er een ontwikkeling plaatsgevonden van recreatie langs de kust en een groei vanuit individuele bedrijven. De structuur van Nieuwvliet-Bad is te zien als een aantal clusters, die bestaan uit verblijfsrecreatie uit diverse perioden. Er heeft zich nooit een toeristisch dorp aan de kust ontwikkeld, zoals bij Cadzand-Bad; de aard van de badplaats bestaat vooral uit bedrijven, die van oorsprong begonnen zijn als camping. Alleen het cluster bij St. Pierre en Le Rivage is aanvankelijk opgezet als gebied met bungalows. Ongeveer tien jaar geleden was het aandeel bungalows ongeveer een vijfde van het totaal (ca 600 op 3.000 eenheden).

Nieuwvliet-Bad is niet een jaarrond functionerende kern met een compleet functionerend voorzieningenpakket, zoals Breskens. De recreatiecluster bij Breskens is verbonden met het dorp dat een groter aantal inwoners kent. In Nieuwvliet is ook niet sprake van een jaarrond functionerende badplaats, zoals Cadzand- Bad kan worden met de daar ingezette ontwikkeling. De kern Nieuwvliet kent een veel kleiner aandeel permanente woningen ten opzichte van de recreatieve eenheden (5,4%) ten opzichte van Cadzand (20,6%). Voor jaarrond functioneren is dat laatste aantal al laag (ZKA, 2017). De genoemde percentages zijn gerelateerd aan het bestemmingsplan; het werkelijke getal ligt nog lager.

Ter vergelijking: Voor Cadzand-Bad is ook aangegeven dat de badplaats eigenlijk te weinig permanente inwoners kent. De kern ligt vrij geïsoleerd, wat ook betekent dat het lastig is om aan personeel te komen voor de hotels, horeca en recreatiebedrijven. En er is een indicatie gegeven voor wat er aan programma nodig is om jaarrond een badplaats van allure te zijn: 20 restaurants/ eethuisjes, 7 winkels in mode en kleding, 1 grote winkel in sport en vrijetijd, 2 schoenenwinkels, 6 zaken in persoonlijke verzorging en naast een volwaardige supermarkt een hoogwaardige slagerij, vis-en groentewinkel, een patisserie en speciale bakkerij (ZKA, 2017). Voor Nieuwvliet is een dergelijke hoeveelheid programma nooit haalbaar.

Recreatie accommodatie	2010				2018			
	woningen	vast	toeristisch	totaal	woningen	vast	toeristisch	totaal
Catshoek		4	25	29		4	25	29
Boshoeve		274	119	393				
Hof ter Willigen		54	0	54				
International		160	82	242		160	82	242
Pannenschuur		412	157	569				
't Schorre		76	21	97		76	21	97
Vogelenuang		152	60	212		152	60	212
Vrede en Rust		5	10	15		5	10	15
De Waag		35	35	70		35	35	70
Zonnenveld		219	102	321		214	102	316
Hof Het Zuiden		125	25	150		125	25	150
Caravanpark Noordgedacht		225	0	225		225	0	225
Kustwerk (Boshoeve, Hof ter Willigen, Pannenschuur)						350	540	890
Het gemeel	20			20	20			20
De Vier	25			25	25			25
St Pierre	450			450	450			450
Le Rivage	80			80	80			80
Schippers								
Landal						165		165
Lampzinspolder						124		124
Hippo d'or	16			16		16		16
	591	1.741	636	2.968	1.250	1.536	666	3.452

Tabel: ontwikkelingen verblijfsrecreatie omgeving Nieuwvliet-bad 2010, 2018

	Cadzand			Nieuwvliet			economische mood/aak
	huidig aantal	planning en/of uitvoering	*) nodig jaaronder extra	huidig aantal (excl. uitvoering)	planning en/of uitvoering	**)	
Inwoners badplaats	180			pm			
Inwoners kern	870				450		
Bebouwing permanent (#woningen)	400		0 300-350		180		
Appartementen/casewoningen (#woningen)	620	380			575		
Parken (#huiskamers)	620		50-70		175	500	
Parken (#chalets)					1740	-200	
Campings (#plaatsen)	80				640		
Hotel (#kamers)	220		90 175-200		35		65
	1940	470		3345	300		
percentage permanente huishoudens	20,6				5,4		
percentage recreatieve huishoudens	79,4				94,6		
*) bron ZKA							
**) diverse bronnen							

Nieuwvliet-Bad kent ook een andere samenstelling: het aandeel kampeereenheden en chalets is veel groter dan in Cadzand-Bad. Er is in Nieuwvliet-Bad wel een verschuiving gaande naar seizoenverlenging en verbetering van het toeristisch-recreatief product. Met de realisatie van Kustwerk en het Landal park plus de in ontwikkeling zijnde Lampzinspolder wordt een verschuiving bewerkstelligd van kampeerplaatsen naar recreatiewoningen en is er een substantiële toevoeging aan de bestaande hoeveelheid accommodatie. Het totale aanbod neemt met de pijplijnprojecten ca 500 eenheden toe tot circa 3500; het totale aanbod van bungalows wordt meer dan een derde van het totaal.

Op dit moment is Nieuwvliet-Bad in transitie. Om te voorkomen dat het recreatieaanbod en de recreatiebedrijven in Nieuwvliet-Bad niet aansluiten bij de hedendaagse eisen en de badplaats sleets raakt wordt ingezet op een kwaliteitsslag bij de bedrijven en de toevoeging van een paar in het landschap passende ontwikkelingen aan de oostzijde.

De herontwikkeling van de bestaande bedrijven staat in het teken van verruiming van de plaatsen en omvorming van het aanbod binnen de bedrijven. Aan de westzijde van Nieuwvliet-Bad heeft het geleid

tot een geïntegreerde ontwikkeling van Kustwerk, waarbij er een verschuiving heeft plaatsgevonden naar minder kampeerplaatsen richting bungalows (ca 350 meer) en landschappelijk de grens van het voormalig eiland Cadzand scherper aangezet is. Aan de oostkant van Nieuwvliet leidt de gewenste toevoeging van bungalows (ca 300 in totaal bij Landal, Lampzinspolder en Hippo d'or) tot een productverbreding van de badplaats, met in achtneming van de limieten aan verkeersbewegingen en het handhaven van open zichten naar het landschap tussen de ontwikkelingen in.

Een deel van de recreatiebedrijven moet nog wel een kwaliteitsslag maken. Voor de verdere ontwikkeling is niet zozeer het vergroten van het totale aanbod belangrijk, maar moet vooral ingezet worden in een kwaliteitsslag van bedrijven, met waar mogelijk samenwerking tussen de ondernemingen, met name op het gebied van voorzieningen. Daarmee kan ingespeeld kan worden op hogere kwaliteitseisen van consumenten en het bieden van meer ruimte. Belangrijk is dat de ontwikkeling bijdraagt aan de economische levensvatbaarheid van de bedrijven en aan de beoogde kwaliteit van Nieuwvliet-Bad.



## 2. KWALITEITEN VAN NIEUWVLIELT EN AMBITIES

### VERKEERSVEILIG EN GOED BEREIKBAAR NIEUWVLIELT

Voor de bereikbaarheid van de badplaatsen in Zeeuws-Vlaanderen is op papier een slagenstructuur vastgesteld. Insteek hierbij is dat verkeer vanaf de N675 via deze structuur vlot en veilig op de bestemming aan de kust kan geraken. De gebieden tussen de slagen in zijn in principe autoluw en uitnodigend voor andere verkeersdeelnemers. Zoals in de Zeeuwse Kustvisie reeds geconstateerd dient ten aanzien van de uitwerking van de slagenstructuur in West Zeeuws-Vlaanderen een inhaalslag gemaakt te worden. In het Verkeersveiligheidsplan wat momenteel wordt opgesteld in de gemeente Sluis wordt hiervoor de basis gelegd. In dit Masterplan kunnen we de nadere uitwerking vormgeven. Dit is een ideale kans om bestaande plannen en onderzoeken (Verkeersstudie in het kader van MER Kustwerk Nieuwvliet, Routemomenten Nieuwvliet-Bad, etcetera) in samenhang te brengen en uit te werken.

Het gaat hierbij enerzijds om een vlotte en veilige route te bieden voor recreatieverkeer naar de bestemmingen in en om Nieuwvliet-Bad. Het verkeer naar de kust vanaf de hoofdontsluiting Rofac-Sluis passeert altijd de kern van Nieuwvliet. Daarmee wordt wel aan een probleem geraakt: het dorp is een flessenhals op weg naar zee. De verkeerssituatie wordt nog minder gemakkelijk doordat fietsers, voetgangers en auto maar weinig ruimte hebben binnen het smalle dijkenprofiel.

Anderzijds moet de sfeer en uitstraling van de badplaats ook op de routes tot uiting komen. Het beeld moet ontstaan dat je op weg bent naar de kust. Niet alleen veiligheid en doorstroming die klopt, maar ook de juiste beleving. Gezien de smalle dijken en een aantal onoverzichtelijke kruispunten is er nog veel te winnen. Het detailleren van de slagenstructuur hangt nauw samen met de locatie van de entrees van de vakantieparken en campings en de ligging van parkeerterreinen.

Naast het verzorgen van een goede bereikbaarheid (verplaatsing van/naar het gebied) moeten ook de verplaatsingen in het plangebied vorm krijgen. We besteden aandacht aan recreatieve routes voor fietsers, voetgangers en ruiters. Recreatieve

routes, zoals de hardloop- en trimroute (verhard en onverhard), het rondje 'kust', 'buitenom' en 'dorp Nieuwvliet' worden zodanig ingepast dat ze aantrekkelijk en veilig zijn. Het gaat hierbij niet alleen om de routestructuren, maar juist ook over de inrichting van routes en het aanbieden van aanvullende voorzieningen. Er is reeds sprake van een onthaalparking waar aanvullende voorzieningen worden geboden. De aanwezigheid van een manege trekt ook veel ruiters met paarden naar dit deel van de kust. Door voorzieningen hierop af te stemmen kan het gebied aantrekkelijk gemaakt worden voor bepaalde doelgroepen en kunnen we tevens sturing bieden aan waar we welke activiteiten willen stimuleren. Denk bijvoorbeeld aan parkeerplaatsen voor (paarden)trailers en een fietstopstappunt (zoals ook voorzien in Cadzand-Bad). In deze uitwerkingsslag liggen ook kansen voor een combinatie met doelstellingen uit het duurzaamheidsbeleid en het (nog vast te stellen) verkeersveiligheidsbeleid van de gemeente Sluis.

Verder krijgen zones waar de verplaatsing van en naar het gebied fricties opleveren met verplaatsingen in het gebied aandacht. Zo verdienen het noordelijk deel van de St Bavodijk – Lampsindijk en de oversteken naar de duinen over de Zeeweg attentie. De meeste badplaatsen in Zeeuws-Vlaanderen hebben in het kader van de aanpak van de Zwakke Schakels een impuls

De bijzondere plek die Nieuwvliet-Bad aan de West Zeeuws-Vlaamse kust inneemt vraagt om een doordachte ontwikkeling. De huidige situatie kenmerkt zich door de aanwezigheid van recreatiebedrijven, huisjesparken en campings, waar van sommige direct aan de kust liggen, andere wat verder richting de kern Nieuwvliet. De transformatie van Nieuwvliet-Bad is een kans voor verdere ontwikkeling tot een interessante badplaats, mits goed gedaan. Het biedt mogelijkheden voor versterking in economische zin, en in de uitstraling naar het dorp Nieuwvliet. Seizoen verbreding en productverbreding zijn daarbij belangrijk.

In vergelijking met Cadzand-Bad Voor Nieuwvliet-Bad wordt ingezet op kwalitatief goede verblijfsrecreatie met hogere besteding per bezoeker per dag dan de huidige bestedingen in Nieuwvliet-Bad zijn.



## 2. KWALITEITEN VAN NIEUWVLIELT EN AMBITIES

### DE KUST, HET DUINGEBIED EN NIEUWVLIELT BAD

De meeste badplaatsen in Zeeuws-Vlaanderen hebben in het kader van de aanpak van de Zwakke Schakels een impuls gehad op de kustreep. De kust bij Nieuwvliet-Bad was al kustveilig en heeft daardoor niet kunnen profiteren van meekoppeling op de kustwerken.

Daarnaast ligt een deel van Nieuwvliet-Bad achter de verdrongen Zwarte Polder, een Natura 2000 gebied, wat een andere relatie met de zee betekent dan voor het deel van Nieuwvliet-Bad dat achter de duinen ligt.

Niettemin is er ook in Nieuwvliet nog een slag te maken om badplaats, duinen en zee op een betere manier met elkaar te verbinden. De relatie met duin en met zee is een waardevolle kwaliteit, maar wordt nauwelijks ervaren. De bezoeker ervaart pas vlak bij de duinen hoe dicht hij of zij al bij zee is. Juist het gevoel van naar zee toe gaan mag in het landschap meer voelbaar worden.

Soms is de zone net langs zee nog een duin, daar waar dat vanuit landschap geen betekenis

heeft: de zone tussen Nieuwvliet-Bad kent nog een zeedijk uit de periode van de Deltawerken, die al wel iets van duinvorming kent, maar door maaibeheer er nog uitziet als dijk. Daarnaast is het gedeelte Zeeweg achter de Zwarte Polder ook een onaantrekkelijke route, die niet de kwaliteiten van de aanwezigheid van de zee uitademt.

Het is belangrijk Nieuwvliet met de kust te verbinden en de kustzone beleefbaar te maken. Al jaren leeft er het idee tot het maken van een duinboulevard.

Het maken van dergelijke duinpromenade vraagt vooral om het doordenken van de duin- en dijkgorde. Ze kan niet los gezien worden van de relatie van het duin en de dijk aan de landzijde. Dat betekent ook een herwaardering van de parkeerzone bij het Fletcher hotel Nieuwvliet Bad, mogelijk in combinatie met herontwikkelingskansen voor het hotel en slimme oplossingen voor parkeren.

Bij de Zwarte Polder betekent het nadenken over het profiel van de Zeeweg en de toegangen van de recreatiebedrijven en hoe beplanting ook aan de teen van de dijk kwaliteiten kan toevoegen.









Referentie beeld doelgroepen: Nieuwvliet-Bad als vakantie adres voor families en senioren, met een combinatie van rust en ruimte met activiteiten.

### 3. DOELGROEPEN

#### VAKANTIEADRES VOOR FAMILIE EN SENIOREN

Nieuwvliet-Bad is niet een badplaats in de traditionele zin: een kern waar vakantie gevierd wordt. Ze bestaat uit recreatieve clusters waar een gemengd publiek op afkomt. Ze biedt wel een aantrekkelijk verblijf voor vakantie voor gezinnen en zelfs met meerdere generaties. Rust en ruimte zijn kwaliteiten, die het ook voor senioren aantrekkelijk maken om hier vakantie te vieren.

De doelgroepen bestaan uit families en senioren uit Nederland, België en Duitsland. Met het vakantiepark Landal is er een nieuwe doelgroep gekomen: rust, natuur, gekoppeld aan verblijf. Voor Nieuwvliet-Bad wordt er ingezet op een verschuiving van algemene doelgroepen naar toerist die ook kiest voor beleving. In dat opzicht heeft Nieuwvliet-Bad een sterke kaart vanwege de aanwezigheid van strand, schorren en duinen, maar ook een landschap met natuur, landbouw, dijken en kreken. Dan is er nog een kleine groep waar het aansluiten bij kernwaarden van hun leven belangrijk is. Gezondheid, bewegen en duurzaamheid zijn bij uitstek waarden die aanspreken en die Nieuwvliet-Bad kan bieden. Voor Nieuwvliet lijkt het verstandig te mikken op de brede groep, maar ook een uithangbord te hebben voor de kleine laatste groep. De strandslaaphuisjesbezoeker is zo'n dergelijke groep, die een uniek product weet te waarderen.

Naast het publiek dat de aanwezigheid van zon, zee en strand het gemak weet te waarderen is er een doelgroep die kiest voor beleving van natuur en landschap. De basisdoelgroep kent verschillende profielen (verblijf in verschillende prijsklassen), van camping bezoeker tot hotelgast.

De brede doelgroep, waarvoor prijs, comfort en ontzorgd worden een belangrijke rol speelt wordt bediend. Veel hangt echter af van de individuele kwaliteit van de bedrijven, maar prijs is een dermate gevoelig element dat het voor de langere toekomst niet de doelgroep is, die een stabiel economisch profiel oplevert. Om die reden wordt het totale toeristisch-recreatieve product verbreed zodat er bedrijven een stabiel economisch fundament kunnen hebben. Er wordt ingespeeld op trends als individualisering, vergrijzing, intergeneratie vakanties en de behoefte aan meer comfort. Om een ander segment te bedienen dat zich niet alleen door prijs en gemak laat leiden is het belangrijk om in te zetten op de beleving. Voor een grote groep mensen (bijna een derde van alle vakantiegangers) is beleving belangrijk. Onderzoek naar de beleving van Zeeuwse natuur geeft aan dat de West Zeeuws Vlaamse natuur door bezoekers hoog gewaardeerd wordt (Kenniscentrum Kusttoerisme, 2017). Daar kan op ingespeeld worden door nadrukkelijk de koppeling te maken tussen de locaties van recreatief verblijf en het omringende landschap



### 3. DOELGROEPEN

#### UNIQUE SELLING POINT OM HET BEOOGDE PUBLIEK TE TREKKEN

Om aantrekkelijk te zijn voor families en om ook de vakantie tot een ervaring te maken is het belangrijk dat het beleven van het landschap onderdeel moet zijn van de badplaats. In de eerste plaats moet de landschapsbeleving onderdeel uitmaken van het netwerk van paden en routes in de vakantiebestemming. Ongeacht de doelgroep willen bijna alle toeristen dat er een uitgebreid netwerk is van goed onderhouden fiets- en wandelpaden (Kenniscentrum Kusttoerisme, 2017).

Bovendien moet er iets voor allemaal te doen moet zijn: voor de ouderen, voor de kinderen, voor jeugd. De familiebadplaats vraagt om familievermaak, evenementen, speelvoorzieningen, speelse zwembaden/waterparcs, animatieprogramma, evenementenplein, familiehoreca.

Een deel van de bedrijven is hierop ingesteld. De kansen liggen erin om de krachten te bundelen en te zorgen voor complementaire voorzieningen op het gebied van spelen, sport en bewegen.

Dat begint met op veel plaatsen fietsenverhuur, mogelijk met een systeem waarbij op het ene punt gehuurd kan worden en op een ander punt ingeleverd. Via apps zijn er slimme systemen te bedenken, waardoor er met minder fietsen meer bewegingen gegenereerd kunnen worden. Ook het paardrijden en andere vormen van bewegen zouden in het concept meer zichtbaar gemaakt kunnen worden.

Daarnaast is bewegen, sporten en spelen een kwaliteit. Een grote duinspeeltuin, gekoppeld aan de duinboulevard tilt het spelen in de badplaats boven het maaiveld uit. Wel moet in uitstraling en vormgeving gezorgd worden dat ze complementair is aan Groede Podium. Mits goed doordacht kan de speelplaats zelfs het startpunt/eindpunt zijn van een avonturen route door recreatienatuur van en naar Groede Podium.

Sport zou de toevoeging moeten zijn op het aanbod wat er al is. Sport versterkt het imago. Bij koppeling van sport aan landschap via sportieve routes ontstaat er een toegevoegde waarde.

Door hierop in te zetten wordt ook oudere jeugd uitgedaagd, maar wordt tevens het imago van de badplaats versterkt. Een aansluiting van Nieuwvliet-Bad met Nieuwvliet dorp en de Boerenhoeve, waar een dergelijk programma al is ligt in dat geval voor de hand.

#### RUST VERSUS LEVENDIGHEID

De kracht van Nieuwvliet-Bad is de gebalanceerde combinatie tussen rust en ruimte met activiteiten. Ze onderscheidt zich daarmee van Groede-Bad dat zich karakteriseert als 'natuurlijk' en Cadzand-Bad dat meer een mondaine badplaats is.

Seizoen verlenging is verbonden met de ontwikkeling van Nieuwvliet-Bad zonder dat dit een badplaats wordt die bijna jaarrond publiek kent. Het is niet de ambitie is om jaarrond zo levendig als Cadzand-Bad of Breskens te zijn





### 3. DOELGROEPEN

en een voorzieningenaanbod van deze kernen na te streven. Immers, de spiraal van voldoende accommodaties aanbrengen om te zorgen dat het voorzieningenpakket op orde blijft vraagt om een continue verandering. Dat is voor Nieuwvliet-Bad een gevaarlijke weg. Er zijn weinig inwoners in de kern Nieuwvliet (ca 450), terwijl succesvolle jaarrond badplaatsen in bijna alle gevallen een behoorlijke permanente bevolking kennen, waardoor het basisvoorzieningen pakket op eenvoudige manier op orde blijft. En zelfs dan kan het stil zijn in de badplaats.

Voor seizoen verlenging is het denkbaar om gebruik te maken van de vakantiespreiding die plaatsvindt in Nederland, België en Duitsland. De periode van zomervakantie en voorjaar- en najaar vakanties worden verlengd. In dat geval is de winter nog wel een stille periode, maar er kan een ambitie gedefinieerd worden op  $\frac{3}{4}$  jaar rond.

Het optimaal benutten van landschappelijke kwaliteiten en landschapsbeleving is een voor de hand liggende kans. Het verbeteren van routestructuren naar een in de recreatienatuur is daarvoor cruciaal. De recreatienatuur kan Nieuwvliet-Bad ingetrokken worden en zo een verbinding vormen.

Zonder ingrijpende hoeveelheid voorzieningen liggen er kansen op het meeliften op de badstatus van Cadzand-Bad. Het kopiëren van wellness zou Nieuwvliet-Bad niet veel versterken, en Cadzand-Bad ondermijnen, maar het inzetten van sport en gezond bewegen zou wel passen binnen de thematiek van Nieuwvliet.

Voor seizoen verlenging is het zoeken naar actieve senioren als doelgroep interessant. Zij vragen niet zozeer om een veelvoud aan voorzieningen, maar wel om kwalitatief hoogwaardige zaken. Bijvoorbeeld Voor het fietsen oplaadpunten voor elektrische fietsen en veilige stalling.

In dit licht komt er meer nadruk op de verblijftoerist die kwalitatief goede accommodaties wenst ten faveure van de nadruk op de dagtoerist. De kwaliteit van de recreatieve bebouwing is daarvoor relevant. Als de kwantiteit van verblijfsaccommodaties voldoende is en de kwaliteit en bezettingsgraad daarvan hoog, ontstaat een basis voor een groeiend aanbod van voorzieningen. In zo'n groeiproces wordt de badplaats minder afhankelijk van het mooi-weer-seizoen.

In Zeeland, en daarmee ook in Nieuwvliet-Bad, is de verhuurverplichting standaard. Voor een dergelijk concept, dat zich richt op kwaliteit is de bezettingsgraad op parken een belangrijke sleutel: parken met een verhuurconcept leveren uiteindelijk meer op aan bestedingen dat parken zonder verhuurconcept. Daarnaast is bekend dat verblijfsrecreanten meer besteden (gemiddeld ongeveer €15,-) dan dagjesmensen (gemiddeld zo'n €5,- tot €7,-). Bovendien beperkt het bezoek van dagjes mensen zich vooralsnog tot dagen met mooi strandweer.

Uiteraard is het geen volledige verschuiving: De dagtoerist blijft zeker welkom.



Referentie beeld: recreatie in Zeeuws Vlaanderen. Bron: VVV Zeeland





## 4. PROGRAMMA VOOR NIEUWVLIED-BAD

Het programma in Nieuwvliet-Bad is nauw verbonden met de diverse clusters in Nieuwvliet-Bad en de aanwezige recreatiebedrijven. Voor het toekomstig programma wordt gelet op wat er realistisch gezien vanuit de bestaande bedrijven opgezet wordt en hoe voorzieningen vooral aanvullend kunnen zijn. Bij de doorontwikkeling is de samenwerking van de ondernemers en de mensen uit Nieuwvliet als kracht te benutten.

Het vakantiedorp krijgt er in beperkte mate voorzieningen bij, maar die staan in het teken van de familiebadplaats, het groene karakter van de badplaats en de aansluiting op recreatienatuur in de omgeving. Veel is gericht op alles kunnen doen zonder dat de auto gebruikt hoeft te worden na de aankomst op het recreatieverblijf.

Voor de horeca aan zee, de strandpaviljoens, is het wenselijk dat de toegangen tussen Nieuwvliet-Bad en het strand verbeterd worden. Dat geldt vooral aan de westzijde van St. Pierre.

### RECREATIEF WOONMILIEU

Het ervaren van 'rust' is een kwaliteit, die past bij het recreatief verblijven in Nieuwvliet. Een

aantrekkelijk recreatief aanbod voor de langere termijn, gericht op kwalitatieve ontwikkeling van Nieuwvliet-Bad is nauw verbonden met het goed functioneren van de bestaande recreatiebedrijven en recreatieve bebouwing. De kwaliteit van de recreatievoorzieningen blijft op peil wanneer de bezettingsgraad van recreatiebedrijven, recreatiewoningen en hotel goed is. Het doel is behoud en versterking van de bestaande bedrijven en meer kwaliteit is beslist niet het doel. Het woonmilieu van de recreatieve verblijven moet passen binnen de beoogde landschappelijke kwaliteit en de buitenruimte van het onderkomen moet voldoende ruimte bieden voor de gasten.

Op dit moment zijn er projecten in ontwikkeling, herontwikkeling en beheergebieden. Ook op de langere termijn zal het belangrijk zijn dat er een groot aantal goed onderhouden vakantieverblijven die voldoen aan de eisen van de tijd. Aangezien de kwalitatieve verbetering van het recreatieve product eerder gelegen is in het bieden van meer ruimte rond het recreatieve verblijf ligt verdere verdichting om het aanbod op peil te houden ligt niet in lijn met de ontwikkeling van Nieuwvliet-Bad op termijn.



Hoofdpijnen van het programma voor Nieuwvliet-Bad

## 4. PROGRAMMA VOOR NIEUWEVLIET-BAD

### DAGELIJKSE VOORZIENINGEN VOOR EEN COMFORTABEL VERBLIJF IN NIEUWVLIET

Uiteraard horen er bij het verblijf basisvoorzieningen. Het programma in Nieuwvliet-Bad en het dorp voorziet in het eenmaal aankomen op het recreatieverblijf en daarna alles kunnen doen zonder dat de auto gebruikt hoeft te worden. De dagelijkse behoeften zijn op loop- en fietsafstand. Voor degene die geen fiets meegenomen heeft zijn er op korte afstand fietsen te huur, eventueel via een gedeeld systeem van verschillende recreatiebedrijven. Als aanvulling op de kampwinkel is er ook een rijdende winkel, waar iets minder gangbare producten te krijgen zijn.

Voor voorzieningenniveau van de dagelijkse voorzieningen hoeft er niet heel veel bij te komen: het is vooral het goed bereikbaar maken van de voorzieningen en het denken vanuit de gebruiker en deze daarin faciliteren. Aanvullingen zijn niet noodzakelijk, maar wel mogelijk, maar dat is in het kader van dagelijkse behoeften en een kwaliteitsverbetering van het product.

### SLIMME COMBINATIES

Om het vakantieadres te zijn waar rust en ruimte gecombineerd wordt met activiteiten is een verbetering van het voorzieningenpakket nodig. Het gaat niet om veel meer voorzieningen, maar om een slimme combinatie van voorzieningen. Nieuwvliet-Bad krijgt er voorzieningen bij, maar die zijn gekoppeld aan de entreefuncties of centrale voorzieningen van de recreatiebedrijven en recreatieparken. Ze zijn van een dusdanig niveau dat complementair de bedrijven samen een breed pakket aanbieden, maar op basis van de kracht van de individuele ondernemer. De aanvulling op het huidige programma betreft elk-weer-voorzieningen en voorzieningen die ook een publiek trekken van buiten de badplaats. Nieuwe locaties zijn daardoor niet nodig voor het totale voorzieningenpakket, hoogstens een kleine bundeling bij het Fletcher hotel vormt een aanvulling om de voorzieningen ter plekke te versterken.

De voorzieningen voorzien in een breder publiek, maar vanwege de relatief grote afstanden in Nieuwvliet-Bad en de huidige spreiding concentreren deze zich niet in een 'centrum'. De voorzieningen fungeren vooral op het niveau van een recreatiebedrijf, met een aantrekkingskracht op meer dan alleen de vakantiegangers van dat bedrijf alleen. Sterker nog, voor het economisch

renderen van dergelijke voorzieningen is het gewenst dat bedrijven samenwerken en dat recreanten van buiten er gebruik van kunnen maken.

Om de voorzieningen goed te laten werken voor bezoekers is er een optimale koppeling van programma aan de openbare ruimte belangrijk. Langs de Baanstpolderse dijk zijn er of komen er publiek toegankelijke (entree)gebouwen die elk ook (tegen betaling) toegang geven tot de voorziening. Het begint bij de Vijf Weeghen en de zorgboerderij, krijgt haar vervolg bij de nieuwe ontwikkeling aan de Lampzinspolder, Zonneweelde en uiteindelijk in een paar volgende stepping stones tot aan Saint-Pierre.

Het is zaak gebruik te maken van het huidige programma, en te zorgen voor complementariteit aan programma's bij de verschillende bedrijven. Voor de kwaliteit van het totale programmatische lint is het wenselijk dat er voor bezoekers een gevoel van toegankelijkheid langs de dijk is.

Eenzelfde principe is denkbaar langs de kust: ook daar zijn clusters van voorzieningen op enkele bedrijven, die elkaar aanvullen. Toegankelijkheid van publiek van buiten vergroot het draagvlak van de voorzieningen.

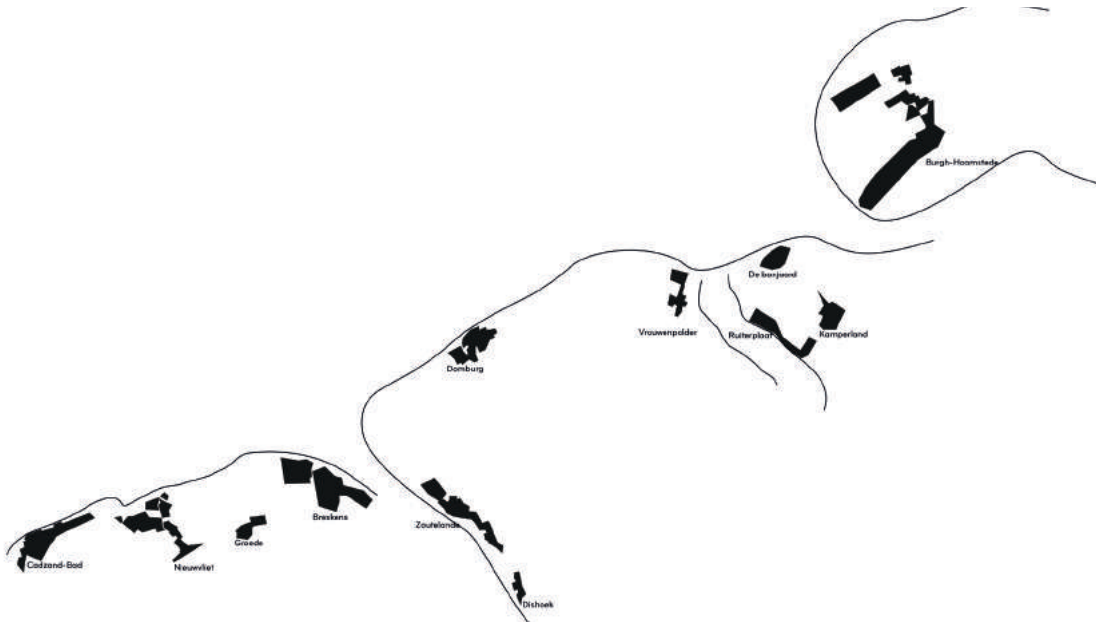
### SPORTIEF VERBLIJF IN NIEUWVLIET

Voor wat betreft de thematisering krijgt 'sport en bewegen' meer aandacht. De openbare ruimte en voorzieningen op de recreatieparken en recreatiebedrijven zijn meer dan alleen kindvriendelijk, maar ook sportief en de omgeving daagt uit om te bewegen. Er wordt ingezet op een fijnmazig netwerk voor voetgangers en fietsers, ook over de recreatiebedrijven en recreatieparken. Voor de nog actievere vakantiegangers worden er sporttracks gemaakt met kleine voorzieningen die zich lenen voor fitness en voorzieningen die de sportieve prestaties van mensen meetbaar maakt.

Voor dit sportprogramma wordt gebruik gemaakt van een goede aansluiting op ruit routes, mountainbikeroutes en fietsroutes. De outdoor activiteiten van de Boerenhoeve worden betrokken op de sportfaciliteiten in Nieuwvliet. Uiteindelijk krijgt het vakantiedorp er wel een paar voorzieningen bij, maar dat blijft beperkt en ze staan in het teken van de familiebadplaats, het groene karakter van de badplaats en de aansluiting op recreatienatuur in de omgeving.



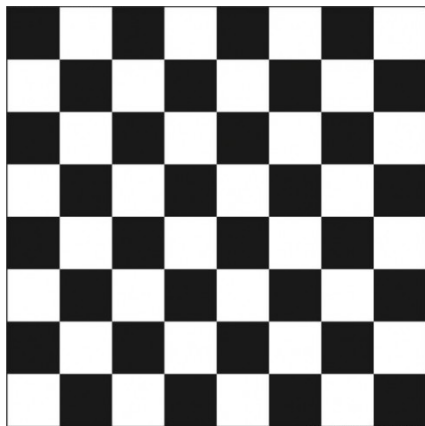




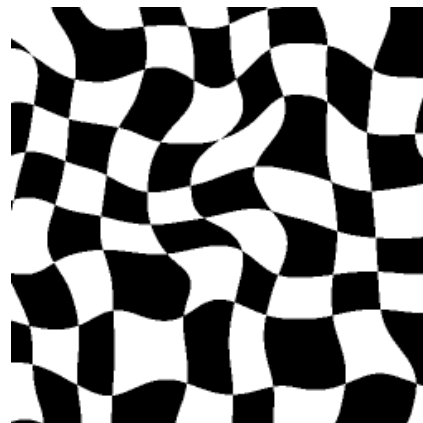
Nieuwvliet-bad is haaks op de kust georiënteerd



Nieuwvliet-Bad gekarakteriseerd als rustige badplaats, heeft in vergelijking met overige badplaatsen een groot oppervlak



De kwaliteiten van Nieuwvliet-Bad als een schaakbord van open landschap en gesloten recreatieve bebouwing



Het oorspronkelijke dorp is via de dijken langs het voormalige stroomgat uitgewaaid. Dit maakt dat de layout van Nieuwvliet-Bad heeft min of meer de vorm van een trechter haaks op de kust



## 5. DE LAYOUT

### SCHAAKBORD VAN OPEN LANDSCHAP EN GESLOTEN RECREATIEVE BEBOUWING

In vergelijking met andere Zeeuwse badplaatsen is Nieuwvliet een vrij kleine kern, met tussen het dorp en de kust een behoorlijk oppervlak aan recreatiebedrijven en bungalowparken. Als 'rustige familiebadplaats' heeft Nieuwvliet in vergelijking met andere Zeeuwse badplaatsen een groot oppervlak aan bebouwing.

Anders dan bij Cadzand zijn er ook rond oorspronkelijke dorp een aantal recreatiebedrijven gevestigd, waarmee er een recreatieve cluster min of meer verbonden is met de kern.

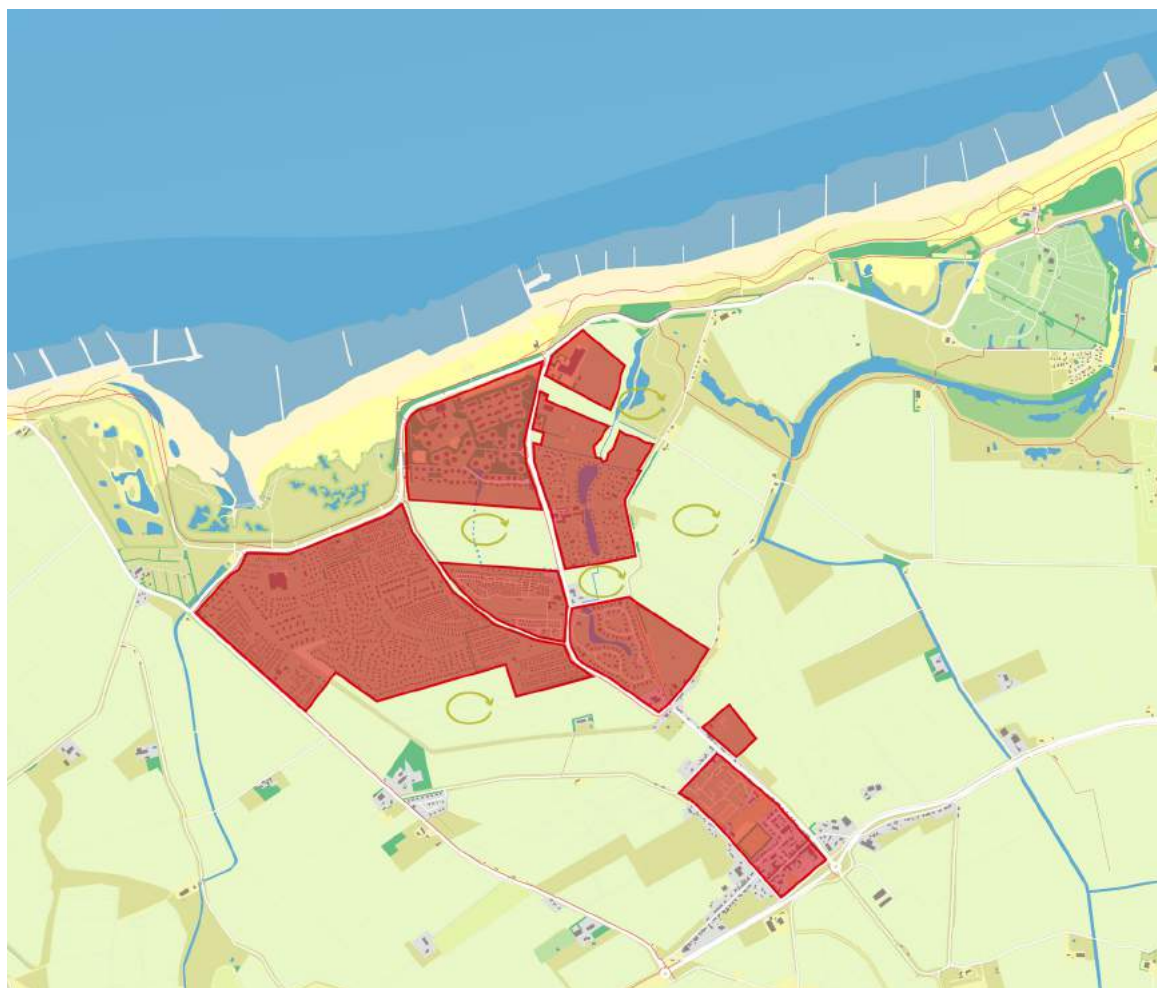
Een andere karakteristiek is dat Nieuwvliet min of meer haaks op de kust georiënteerd is, daar waar veel andere badplaatsen in de lengte langs de kust georiënteerd zijn. De waaier van dijken in het voormalige stroomgat tussen de eilanden maakt dat de layout van Nieuwvliet-Bad min of meer de vorm van een trechter heeft. Het oorspronkelijk dorp is via de dijken naar de kust uitgewaaierd.

In die vergelijking toont zich het spanningsveld tussen de kwaliteit van 'rust en ruimte', het unique

selling point van West Zeeuws-Vlaanderen, en de groei van de hoeveelheid recreatieve bebouwing. De aard van de badplaats staat op gespannen voet met het grote areaal bebouwd oppervlak in relatie tot de open ruimte. In feite hoort bij de karakteristiek van familiebadplaats en ruimte het bieden van ruimte ook tussen de verschillende clusters van bebouwing. Voor de verdere ontwikkeling is en blijft het contact met het landschap en het bieden van doorzichten belangrijk. De open ruimtes in het schaakbord van bebouwd en onbebouwd vormen een belangrijke kwaliteit voor het ervaren van ruimte in Nieuwvliet-Bad. Om die reden is het verder bebouwen van Nieuwvliet-Bad niet gewenst, anders dan kleine uitbreidingen aan bestaande recreatiebedrijven in relatie met landschappelijke verbetering ter plaatse.

Om Nieuwvliet-Bad te ontwikkelen in lijn met de kwaliteiten van het West Zeeuws Vlaamse landschap en het beoogde toeristisch-recreatief product is het verstandig om de kwaliteiten van het omringende landschap optimaal te benutten.

Op het hogere schaalniveau gaat het vooral om het richting geven aan de kwaliteiten van Nieuwvliet als een samenspel van open landschap en gesloten



Nieuwvliet-Bad als schaakbord: begrenzing bebouwde gedeelten en open landschappelijke percelen.

## 5. DE LAYOUT

recreatieve bebouwing. Nieuwvliet-Bad ontwikkelt zich dan niet als een gesloten kern, maar een schaakbord of dambord, met bebouwde gedeelten en open percelen, waardoor doorzicht naar het landschap mogelijk is. De nieuwbouw in pijplijn projecten, aangevuld met uitbouw van bestaande bedrijven via een kwaliteitsverbeteringslag bedrijven moet zo worden vormgegeven dat deze passen in de landschappelijke setting. In nieuwe locaties wordt niet voorzien.

Op het lagere schaalniveau is het belangrijk dat de recreatiebedrijven, recreatieparken en overige bebouwing goed aangesloten is op het landschap via doorzichten en het binnendringen van het landschap in de recreatiebedrijven.

Nieuwvliet-Bad ontwikkelt zich met een sterke landschappelijke onderlegger, een doordacht programma en goede verkeersoplossingen. Voor de landschappelijke inpassing van de pijplijn projecten en de uitbreiding van de bestaande recreatiebedrijven is het belangrijk dat er royale groene randen zijn en royale interne water- en groenstructuren. De impuls aan Nieuwvliet-Bad

wordt daarmee aanvullend op Cadzand-Bad, Groede-Bad en Breskens. De ambitie is om een herkenbare sfeer in Nieuwvliet brengen en de kwaliteiten van het landschap als drager te benutten.

### AANHECHTING VAN DE BADPLAATS OP DUIN EN ZEE

De identiteit van Nieuwvliet-Bad wordt gekoppeld aan verbrede kustzone, verbonden met het vakantiedorp. Om de aansluiting tussen badplaats en zee te versterken wordt de duingordel verbreed. De zone van duinen wordt naar binnen getrokken. Daar waar er nog dijken zijn, zoals tussen Groede-Bad en Nieuwvliet-Bad, kan op natuurlijke manier duinvorming plaatsvinden. De dijk wordt vanzelf weer duin, zoals de natuur zoveel kustingrepen langs de Zeeuws Vlaamse kust weer omgevormd heeft tot duinen.

Ondernemers en bewoners hebben zich hard gemaakt voor een duinboulevard. Een duinboulevard zoals gerealiseerd in Cadzand-Bad



Het landschappelijk frame vormt het raamwerk voor de plannen

## 5. DE LAYOUT

is niet te realiseren in het Natura 2000 gebied, maar het wel is een duinlandschap met duinpromenade denkbaar, grenzend aan het Natura 2000 gebied. Op het huidige parkeerterrein liggen kansen om het beeld direct langs te kust ingrijpend te verbeteren.

De duinpromenade bestaat dan uit een route op het huidige duinpad dat verbreed wordt tot veilige route voor nood- en hulpdiensten in combinatie met een pad in het nieuwe duin aan landzijde. De parkeervoorziening kan kleiner en in een nieuw duingebied ingepast worden, met een duinboulevard aan landzijde. De huidige weg wordt landinwaarts verplaatst. Het gebied van de huidige parkeerplaats wordt voor wat betreft het beeld een duin met openlucht sportpodium en een nieuw centrum voor Nieuwvliet. Op die manier wordt de doorgaande fiets- en wandelroute langs de kust geschakeld aan de badplaats.

De route voor de fietser en voetganger bestaat uit de huidige route op het duin, waarbij te onderzoeken is hoe het veilig toegankelijk maken voor nood- en hulpdiensten van en naar de

ehbo post in overeenstemming is te brengen met Natura 2000. Onderzocht moet worden of natuurcompensatie noodzakelijk is en zo ja, wat daarvoor de meest geschikte locatie is.

De nieuwe duinpromenade aan de binnenzijde van het duin wordt onderdeel van de omvorming van de huidige weg en parkeerplaats, die resulteren in een inlandse uitbreiding van het duin. De promenade krijgt herkenbare plekken, zoals een uitkijkpunt of recreatieve voorziening of mobiliteitshub. Onderzocht moet worden wat de gewenste capaciteit is in relatie met de bezettingsgraad van de huidige parkeerplaats. Ook onderzocht moet worden hoe hier natuurwaarden versterkt kunnen worden en recreatieve routes geoptimaliseerd kunnen worden in relatie tot kustverdediging.

De duinboulevard krijgt haar vervolg in westelijke richting. De zeedijk ter hoogte van de Zwarte Polder wordt ook verbreed, zodat er mogelijkheden ontstaan voor een route in combinatie met beplanting op de binnenzijde van de dijk. De huidige ruimte, waar het profiel in stroken gescheiden is wordt omgevormd tot een aantrekkelijke ruimte.



1. Verbete duingordel met duinboulevard als verbeterde aansluiting tussen de badplaats, duin en zee.

## 5. DE LAYOUT

De weg onderlangs wordt een langzaam verkeer route, waar de auto te gast is en wordt opgenomen in het beplante profiel.

Verder worden duinovergangen verbeterd. Op het strand wordt een pier in zee toegankelijk gemaakt zodat ze een aanlegplaats voor watertaxi, waarmee ook toegankelijkheid via het water mogelijk wordt.

### DE DIJKEN TUSSEN NIEUWVLIELT EN DE KUST

De identiteit van Nieuwvliet-Bad wordt gekoppeld aan de waaier van dijken tussen Nieuwvliet. Dijken en dijkbeplanting vormen continue routes van kern naar zee. Dijken worden zo veel mogelijk continu met knotbomen beplant.

De organisatie van het vakantiedorp is gecomponeerd om zichtlijnen. Om het landschap beter erfahrbaar en beter leesbaar te maken is het zaak om het zicht op cruciale plekken op de open ruimte rond de dijken te hebben. Onderaan duin en bij de dijk langs de Zwarte Polder zijn cruciale plekken waar de relatie met het omliggende

landschap een kwaliteit is die niet veronachtzaamd mag worden. Zicht vanuit de hoeken definieert de ruimte die vrij moet blijven (bij manege), op de hoek Baanstpoldersedijk (bij Nieuwenhoven).

Nieuwvliet-Bad is niet zozeer een aaneengesloten badplaats maar een schakering van recreatieve clusters tussen Nieuwvliet en de kust. In het dorp verandert er niet zo veel, maar wel worden de groenstructuren robuuster gemaakt en wordt het groene beeld van de badplaats nog wat meer in het oog springend.

### DE GROENSTRUCTUUR EN DE WATERSTRUCTUUR

De kreken net aan de rand van Nieuwvliet vormen een landschappelijke kwaliteit, die verbonden is met het West Zeeuws Vlaamse landschap van voormalige eilanden en indijkingen. De wateropgave is prima te combineren met het creëren van extra landschappelijke kwaliteit en recreatieve routes. Aan de buitenzijden van het dorp zijn er al de Zwartegatsekreek en een waterverbinding naar de Knokkert.



2. De dijken als waaier van continue routes tussen nieuwevliet en de kust

## 5. DE LAYOUT

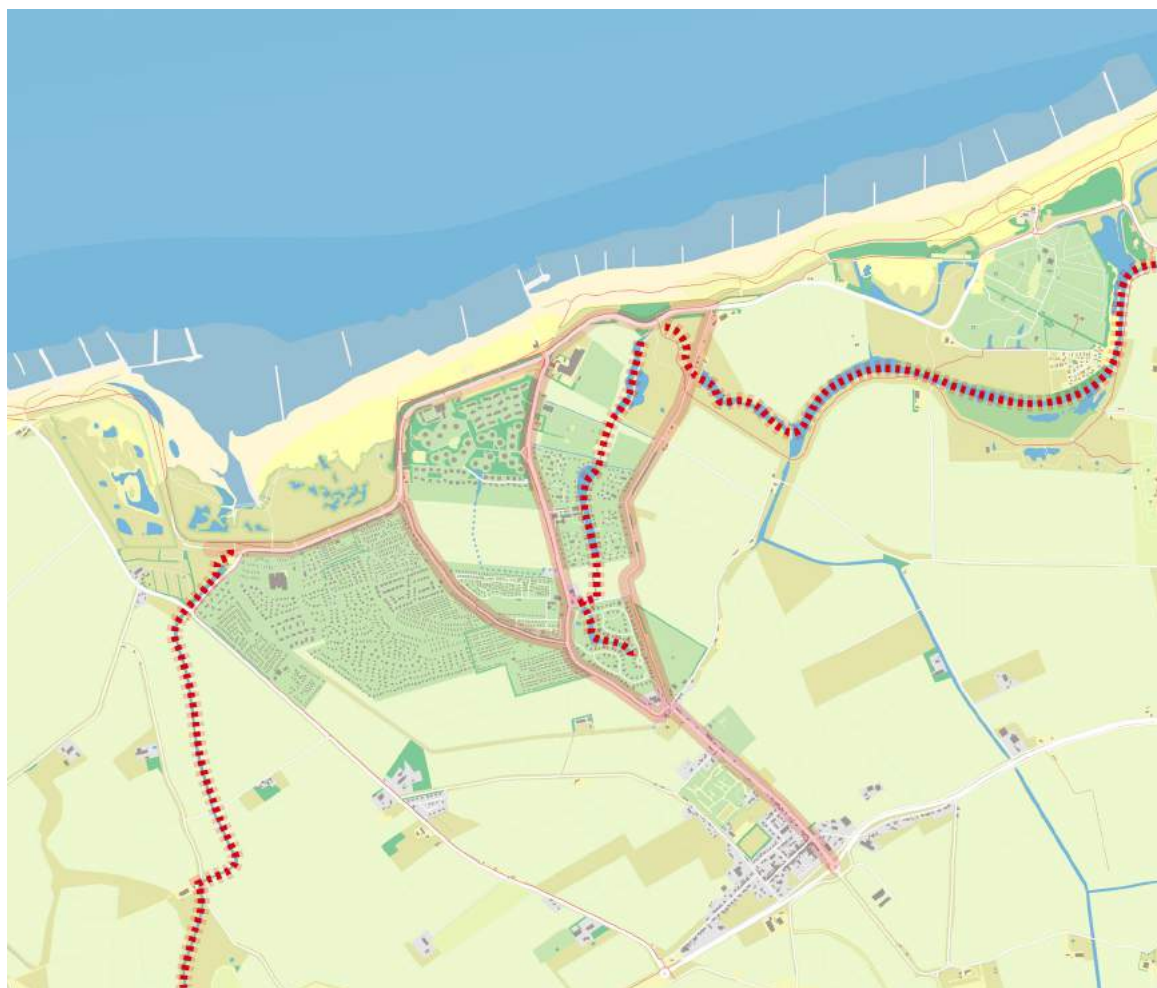
De Zwartegatsekreek aan de oostzijde is nu al een prachtige kreek, en er is niet veel voor nodig om deze vanuit Nieuwvliet-Bad nog beter ervaarbaar te maken. Rond de Zwartegatsekreek wordt de recreatienatuur omgevormd tot netwerk en goed aangesloten op de Baanstpolder recreatienatuur. De watergang aan de westzijde biedt ruimte voor extra waterberging door haar te verbreden tot een echte kreek met flauwe oevers.

Nieuwe krekken gaan zorgen voor de ruimtelijke dragers van het karakter van het vakantiedorp. Er liggen kansen om bij de nieuwe ontwikkelingen op recreatieparken een combinatie te maken van beleefbaar landschap, waterberging en recreatieve routes door noordzuid krekken te maken. De meest oostelijke gaat van de Baanstpolder kreek naar Landal en zo verder richting de Vijf Weeghen, eindigend in de Lampzinspolder. De verbreding van het water tot een kreek wordt stapsgewijs gedaan, als onderdeel van de private investeringen in recreatieprojecten.

Het maken van open water kan in een ander geval een watergang zijn, als er geen landschappelijke aanleiding is om een kreek te maken. Er zijn

aanvullingen op het netwerk van open water mogelijk, gekoppeld aan het vervangen van duikers onder percelen. Meer westelijk is er een kans om open water te maken van Saint-Pierre via het nu nog open land naar Zonneweelde en op die manier een interne drager te vormen voor recreatieve ontwikkelingen. Wandelroutes langs het water vormen een aantrekkelijk alternatief voor de recreant naar zee.

Eventuele ontwikkelingen in het gebied tussen de drie clusters (Kustwerk / 't Schorre cluster, Saint Pierre en Zonneweelde/Adornis/Boshoeve-cluster) worden in eerste instantie gewogen op het creëren van een meerwaarde voor bestaande recreatiebedrijven, zoals beschreven in de Kustvisie. Uitbreiding van het areaal moet gekoppeld zijn aan verdunning van het recreatiebedrijf en met landschappelijke koppeling. Water is een geëigend middel om ruimte te maken. Voor eventuele andere ontwikkelingen staat de landschappelijke kwaliteit en het creëren van een groen raamwerk voorop.



3. De krekken als landschappelijke kwaliteit, verbeonden met het West Zeeuws Vlaams Landschap









## 6. MOBILITEIT EN VERKEER

### MOBILITEIT (ALGEMEEN)

#### Op weg naar de kust

Een goede externe bereikbaarheid van de kust met de auto is een voorwaarde. Door de structuur van Zeeland en (het gebrek aan) OV-voorzieningen komt het merendeel van de dagen verblijfstoeristen met de auto naar de Zeeuwse kust: 94% van de Nederlandse en 98% van de buitenlandse kustbezoekers. Dit percentage is lastig te beïnvloeden. Het ligt dan ook voor de hand deze verkeersstromen zo goed mogelijk te faciliteren.

Nieuwvliet-Bad vormt geen uitzondering op de Zeeuwse situatie. Om in Nieuwvliet-Bad te komen zijn mensen voor het overgrote deel afhankelijk van de eigen auto. Al dan niet uitgerust met een eigen kampeermiddel komen zij naar de Zeeuws-Vlaamse kust vanuit voornamelijk Nederland, België en Duitsland.

De auto-afhankelijkheid is groot aangezien er nagenoeg geen alternatieve verbindingen zijn dan over de weg met het eigen vervoer. Een enkele verblijfstoerist zal wellicht met het Openbaar Vervoer naar Nieuwvliet-Bad komen maar dit aandeel is dusdanig klein dat deze groep buiten beschouwing wordt gelaten.

Dit in ogenschouw nemende betekent dit dat de wegenstructuur voldoende robuust moet zijn om de verschillende vakantieparken en campings te ontsluiten.

Ook voor verplaatsingen binnen (west) Zeeuws-Vlaanderen zelf zijn mensen, vanwege de afstanden tot voorzieningen en attracties, eveneens in sterke mate afhankelijk van de auto. Het ontbreken van een fijnmazig en intensief bereden netwerk van OV-verbindingen maken bovendien dat mensen sneller op de altijd beschikbare eigen auto terugvallen voor verplaatsingen binnen het gebied.

#### Mobiliteit in beweging

Mobiliteit is meer dan ooit in beweging en zal de komende jaren, mede onder invloed van klimaat gerelateerde maatregelen, naar verwachting meer en meer veranderen. Dit zal ongetwijfeld ook gevolgen hebben voor de manier waarop mensen op vakantie gaan. Termen als smart mobility, shared mobility, of Mobility as a Service (MaaS) zullen als

het gaat om mobiliteit steeds meer ingeburgerd raken. In eerste instantie wellicht voornamelijk in een urbane omgeving, maar dit heeft zeker ook haar invloed op het rurale gebied. Mensen trekken immers vanuit de stad, waar autobezit niet altijd meer een vanzelfsprekendheid is, naar hun vakantieadres. Ook al is de auto-afhankelijkheid in west Zeeuws-Vlaanderen op dit moment groot en zal dit ook voor de komende jaren nog zo zijn, het is van belang om toekomstgericht met dergelijke ontwikkelingen rekening te houden. Dit moet echter in breder perspectief worden gezien dan enkel voor Nieuwvliet. Dit vergt dan ook zowel een nadere uitwerking in Zeeuws verband (Omroep Zeeland, 2018), als in regionaal verband. Het is wenselijk dat dit een thema is binnen een mobiliteitsvisie voor de gemeente Sluis (aansluitend op het lokale verkeersveiligheidsbeleid).

Binnen het Masterplan Nieuwvliet gaan we uit van de noodzaak van automobilititeit om tot in het gebied te geraken en voor verplaatsingen in een straal rond Nieuwvliet-Bad. De infrastructuur moet dusdanig zijn dat het verkeer op een veilige en adequate manier kan worden verwerkt.

Voor verplaatsingen binnen het gebied (binnen een straal van 2,5 – 5 kilometer), bijvoorbeeld van een vakantiepark naar het strand, moeten bezoekers de auto laten staan en gebruik te maken van ander vervoer (o.a. te voet of met de fiets). Voor verplaatsingen in een bredere straal rondom Nieuwvliet-Bad moet overstappen op andere modaliteiten gefaciliteerd worden. Daarnaast is het ook van belang dat de noodzaak voor verplaatsingen waarvoor verblijfstoeristen nu nog zijn aangewezen op de auto (bijvoorbeeld voor het doen van boodschappen in Oostburg of Breskens) toekomstgericht worden opgeheven. Denk bijvoorbeeld aan een boodschappen-bezorgservice waardoor mensen niet meer zelf naar de supermarkt toe hoeven.

Het vlak onderlangs de kust kunnen rijden en daar kunnen parkeren geldt als een unieke propositie voor het gebied waaraan inwoners en ondernemers grote waarde toekennen. Vanuit de slagenstructuur gezien heeft deze weg geen ontsluitende functie (zie verkeersstructuur). Hoewel deze weg zeker toegankelijk moet blijven voor auto's hebben we echter wel een andere positie voor de auto voor ogen waardoor de verblijfsfunctie kan worden benadrukt en de gebiedsbeleving voor langzaam verkeer wordt versterkt.



St Bavodijk bij Baantspolder

## 6. MOBILITEIT EN VERKEER

### VERKEERSSTRUCTUUR VOOR AUTO'S

*“De externe bereikbaarheid wordt op grotere afstand van de kust ingevuld door een (beperkt aantal) hoofdwegen. Dichterbij de kust is de bereikbaarheid ingevuld met een zogenoemde slagenstructuur. Deze recreatieslagen zijn inprickers vanaf de provinciale infrastructuur in het achterland naar de belangrijkste parkeerterreinen, badplaatsen en andere belangrijke bestemmingen direct aan de kust. Deze recreatieslagen zijn met name bedoeld om het verkeer van en naar de kust te bundelen op de provinciale infrastructuur en de slagen (haaks op de kust). Op deze manier wordt de weginfrastructuur parallel aan de kust – waar beleving centraal staat – zo veel mogelijk ontlast. Bij de verdere gebiedsontwikkeling is optimalisatie van deze slagenstructuur het uitgangspunt. Knelpunten in de slagenstructuur worden aangepakt (capaciteit en scheiden verkeersstromen).”*

Uit Zeeuwse Kustvisie, Mobiliteit (Provincie Zeeland, 2017)

### Wegenstructuur rond Nieuwvliet

Voor de gemeente Sluis is eind jaren negentig een principe-slagenstructuur uitgewerkt. Dit betreft een uitwerking op structuurniveau. Deze heeft echter nooit navolging gekregen in een uitwerking waarbij eisen aan de weginrichting of beleving zijn gesteld. Inmiddels is de structuur ook achterhaald doordat ontwikkelingen in Cadzand-Bad en bijvoorbeeld Waterdunen bepaalde verbindingen onmogelijk hebben gemaakt. Het principe van een slagenstructuur is echter nog steeds een wenselijke basis en dient nadere uitwerking te krijgen.

Het uitwerken van deze structuur moet, voortvloeiend uit het verkeersveiligheidsplan, verder vorm krijgen binnen een brede mobiliteitsvisie waarin de thema's verkeersveiligheid, landschappelijke inpassing, duurzaamheid en beleving een plaats krijgen. Het gaat hierbij niet alleen om de keuze voor en de inrichting van de slagen zelf. Een belangrijk onderdeel is ook hoe om te gaan met de tussenliggende gebieden en de verkeersfunctie van wegen voor doorgaand verkeer en langzaam verkeer.

Verkeer bereikt Nieuwvliet via de N675. De routes en aanduiding hiernaartoe vanuit het zuiden en oosten moet verder worden uitgewerkt binnen een nog op stellen Mobiliteitsvisie. Binnen dit masterplan wordt de bereikbaarheid van Nieuwvliet vanaf de N675 uitgewerkt.

De op de N675 aansluitende infrastructuur (lokale slagenstructuur) dient voldoende robuust

te zijn om het toeristisch recreatieve verkeer te kunnen herbergen. Hierbij moet rekening gehouden worden met grote voertuigen zoals auto met caravan, maar ook bevoorradend verkeer richting recreatiebedrijven en strandpaviljoens. Gezien het karakter van het gebied waarin ook verschillende landbouwpercelen gelegen zijn dient er ook rekening te worden gehouden met landbouwverkeer.

In de huidige situatie bestaat de lokale slagenstructuur rond Nieuwvliet-Bad uit de de Sint Jansdijk aan de westzijde en de Sint Bavodijk / Lampsindijk / Baanstpoldersedijk. Ook de Zeedijk maakt deel uit van deze structuur als west-oost verbinding tussen deze wegen in.



Bestaande slagenstructuur

Aansluitend op de Zeeuwse Kustvisie willen we de Zeedijk uit de slagenstructuur halen. Voor het bereiken van de vakantieparken of parkeerterreinen aan het strand volstaan primair de twee 'inprickers' via de Sint Jansdijk en de Sint-Bavodijk. De route parallel aan de kust blijft wel bestaan (o.a. voor de bereikbaarheid van een aantal kleinere parken aan de Zeedijk) maar wordt zo veel mogelijk ontlast. Verblijf staat hier centraal.

De grootste recreatieve ontwikkeling in Nieuwvliet-Bad, de bouw van Roompot Beach Resort, heeft haar belangrijkste ontsluiting op de Dwarsdijk / Sint Jansdijk. Deze route kent op dit moment minder gebruikers dan de route via de Sint Bavodijk en herbergt ook voldoende ruimte voor het afwikkelen van verkeer. Om de veiligheid te vergroten en met oog op de afwikkeling van groot verkeer (o.a. bouwverkeer) wordt de gehele berm van de Sint Jansdijk voorzien van doorgroeiblokken. De combinatie met fietsers en overig langzaam verkeer op de wegen binnen de lokale slagenstructuur is ongewenst. De inrichting van de Sint Jansdijk voldoet aan dit uitgangspunt.

Voor dagbezoekers welke het strand willen bezoeken zijn via de Sint Jansdijk de parkeerterreinen aan de Zwartepolderweg en aan de Dwarsdijk de primaire terreinen. Voor de Zwartepolderweg geldt dat het wenselijk is om fietsers en automobilisten te scheiden door óf een vrijliggende fietsvoorziening of routegeleiding via alternatieve routes (zie fietsstructuur).

## 6. MOBILITEIT EN VERKEER

De route via de Sint Bavodijk / Lampsinsdijk herbergt een aantal knelpunten, maar voldoet nog wel. De route kan daarmee de oostelijke inprikker vormen waarbij de route vervolgens opsplijt in de Adornisdijk en de Baanstpoldersedijk. De huidige inrichting van de Sint Bavodijk is krap bemeten. Door de inrichting met het vrijliggende fietspad, wat bovendien de weg op twee punten kruist, maakt dat zowel auto's als fietsers niet op een comfortabele wijze gebruik kunnen maken van de route. Gezien het bestaande profiel van de dijk en de aanliggende bebouwing aan beide zijden van de dijk is het volledig scheiden van verkeersstromen en het bieden van voldoende ruimte voor alle soorten verkeer hier niet realiseerbaar. Hier willen we dan ook afwijken van het uitgangspunt dat de combinatie met fietsers ongewenst is. Door de Sint Bavodijk in te richten als fietsstraat willen we de verkeersveiligheid voor fietsers verbeteren en tevens meer ruimte creëren voor autoverkeer om elkaar veilig te kunnen passeren. Uitgangspunt van de fietsstraat is echter wel dat auto's te gast zijn, waarbij een aanbevolen maximum snelheid van 30 km/uur. Door deze vorm van inrichting wordt de Sint Bavodijk ook meer dan nu het geval is, beleefd als onderdeel van Nieuwvliet dorp.



Slagenstructuur met 2 inprickers

Mocht het op de langere termijn zo zijn dat de verkeersintensiteiten op de Sint Bavodijk dusdanig toenemen dat de doorstroming en verkeersveiligheid in het geding komt dan zal een nieuwe verbindingsweg noodzakelijk zijn als alternatief voor de Sint Bavodijk. Dit betreft een route welke aansluit op de Lampsinsdijk zodat de parken aan de oostzijde van Nieuwvliet-Bad nog steeds ontsloten worden. De nieuwe verbindingsweg zou dan aansluiten op de (rotonde) Sint Jansdijk. In de Sint Bavodijk zou in dat geval (voor autoverkeer) een knip moeten komen om zo verkeer te dwingen van de verbindingsweg gebruik te maken. Dit betreft echter wel een landschappelijk ingrijpende en dure maatregel. De herinrichting van de Sint Bavodijk geldt echter ook in dit geval als 'geenspijt-maatregel' aangezien herinrichting ook in geval van een nieuwe verbindingsweg noodzakelijk is.



Slagenstructuur met nieuwe verbindingsweg

### Weginrichting en kustbeleving

De inrichting van de routes in het kustgebied is momenteel redelijk uniform en vergelijkbaar met hoe wegen zijn ingericht in bijvoorbeeld oost Zeeuws-Vlaanderen. Hierdoor is er voor de weggebruiker sprake van herkenbare verkeerssituaties hetgeen de verkeersveiligheid ten goede komt. Echter de weginrichting versterkt op geen enkele wijze de kustbeleving of de beleving dat mensen zich in een vakantiegebied bevinden. Door de weginrichting en de omgeving dusdanig op elkaar af te stemmen wordt de beleving dat weggebruikers zich in een bijzonder gebied bevinden versterkt. Dit heeft ook een veiligheidsverhogend effect aangezien door een passende weginrichting benadrukt wordt dat mensen zich in een verblijfsgebied bevinden. Uitgangspunt is: hoe dichter mensen zich met de auto bij de kust (en dus in de verblijfsconcentraties) begeven hoe meer zij als automobilist te gast zijn en hoe meer de snelheid getemperd moet worden met behulp van ondersteunende inrichting.

De beide rotondes in de N675 welke de belangrijkste toegang vormen tot Nieuwvliet-Bad en eveneens gelegen zijn in de route voor doorgaand verkeer tussen Breskens en Cadzand-Bad / Sluis kunnen als belangrijk touchpoint gelden waarmee de kustbeleving versterkt wordt. Dit kan gebeuren door de rotondes aan te kleden met een bij de kust passende inrichting. Een voorbeeld van een dergelijke inrichting kan gevonden worden in Ouddorp (Zuid-Holland).



Kunst op de rotonde (Ouddorp)

## 6. MOBILITEIT EN VERKEER

### Dagrecreatie en parkeren

De slagenstructuur is ook voor dagrecreatief verkeer van belang als toegang tot de kustparkeerplaatsen. In de omgeving van Nieuwvliet-Bad betreft dit in de huidige situatie de parkeerplaatsen aan de Zwartepolderweg (radartoren), de Dwarsdijk (Frituur 't Gemaal), aan de Zeedijk (tussen het Fletcher Hotel en de manege) en het parkeerterrein aan de Zeeweg (t.h.v. strandpaviljoen Groede aan Zee).

Door het herinrichten van de slagenstructuur en het 'afwaarderen' van de Zeeweg ontstaan er nieuwe routes naar de parkeerplaatsen. Middels bewegwijzering naar zowel de parkeerplaats als het aan de overgang gekoppelde strandpaviljoen moeten automobilisten al vroegtijdig een keuze maken voor het strandvak waar ze wensen te parkeren. In de praktijk zijn de parkeerplaatsen via de Zeedijk ook met elkaar verbonden, maar gebruik van de Zeedijk voor parkerend verkeer zal niet worden aangemoedigd.

Het grote parkeerterrein aan de Zeedijk, gelegen tussen het Fletcher Hotel en Manege Hippo d'Or zal worden heringericht en verplaatst. In de huidige situatie moeten voetgangers vanaf de parkeerplaats de weg oversteken om op het strand te komen. Uitgangspunt is dat de route is ingedeeld zoals op nevenstaande afbeelding waarbij de weg en de parkeergelegenheid worden omgewisseld. De weg wordt daardoor achter het parkeerterrein gepositioneerd (zoals ook het geval is bij het parkeerterrein nabij Waterdunen aan de Walendijk).

Het parkeerterrein zal daarnaast worden heringedeeld en worden geïntegreerd in het nieuw in te richten landschap. Hierdoor ontstaan een aantal kleinere parkeerkoffers waarvan de capaciteit over het algemeen afdoende is. In geval van een piekbelasting kan buiten de kustzone overloopcapaciteit worden gezocht.



Verskeerstructuur voor auto's

## 6. MOBILITEIT EN VERKEER

Gekoppeld aan de voorzieningen op het strand en de mate van toegankelijkheid van strandpaviljoens en duinovergangen kunnen de parkeerterreinen ook worden uitgerust met voorzieningen en worden voorzien van aangewezen parkeerplaatsen voor invaliden, ouders met kinderen en oplaadfaciliteiten voor elektrische auto's. Ruiters welke met trailers naar Nieuwvliet-Bad komen parkeren momenteel nog op het grote parkeerterrein in de openbare ruimte. Uitgangspunt is dat voor trailers parkeergelegenheid wordt ingericht op het terrein rond de manege. Hier kunnen ook voorzieningen speciaal voor ruiters worden gerealiseerd zoals mestbakken en watervoorziening.

### VERKEERSSTRUCTUUR VOOR FIETSEN

#### Ruimte voor de fiets

Verblijfsgasten die zich in Nieuwvliet-Bad bevinden moeten voor verplaatsingen binnen het gebied goed gebruik kunnen maken van de fiets.

De infrastructuur en openbare ruimte worden fietsvriendelijk ingericht middels vrijliggende brede fietspaden en middels fietsstraten. Op de fietsstraten is én voldoende ruimte om met twee brede voertuigen elkaar veilig te passeren en om met z'n tweeën naast elkaar te kunnen fietsen.

Naast de Sint Bavodijk zal ook de Zeedijk als fietsstraat worden ingericht. In de huidige situatie liggen aan beide zijden van de weg tweerichtingsfietspaden. In de nieuwe situatie worden de weg en de fietspaden samengevoegd waarbij het principe 'auto te gast' geldt. Op de weg ligt de maximumsnelheid op 30 km/uur. Het is met oog hierop ook van belang om de Zeedijk binnen de komgrens van Nieuwvliet-Bad te leggen. Vanaf de Sint Jansdijk / Dwarsdijk of vanaf de Zeeweg rijden mensen met de auto zodoende het dorp in. In de huidige situatie ligt de komgrens telkens op de aanpalende wegen.

Langs de Zeedijk komen wel vrijliggende wandelpaden waardoor ook voor voetgangers veilige en aantrekkelijke verbindingen ontstaan.



Fietspad bij Baantspolder

## 6. MOBILITEIT EN VERKEER

Voor vrijliggende fietspaden langs de verschillende wegen welke onderdeel zijn van de slagenstructuur is het uitgangspunt dat deze beschikken over fietspaden met een minimale breedte van 3,00 meter. Dit geldt voor de volgende wegen:

- Sint Jansdijk;
- Dwarsdijk;
- Lampsindijk;
- Baanstpoldersedijk;
- Adornisdijk.

Voor de Zwartepolderweg is het van belang dat fietsers hier ruimte middels een vrijliggend fietspad krijgen tussen de kruising met de Dwarsdijk en de Strijdersdijk. Een fietsvoorziening langs het overige deel van de Zwartepolderweg is niet nodig. Richting Cadzand-Bad kunnen fietsers gebruik maken van het landschappelijk aantrekkelijke en vrijliggende fietspad bovenop de dijk langs de Zwarte Polder.

Voor de overige wegen in het gebied geldt dat deze een gemengd gebruik kennen, met name gericht op erftoegang en als onderdeel van recreatieve routestructuren.

Dit geldt voor de volgende wegen:

- Mettenijedijk;
- Molenweg;
- Mosseldijk.

De Nooddijk en het noordelijk deel van de Sint Bavodijk (tussen het fietspad en de Zeeweg) zou afgesloten kunnen worden voor doorgaand autoverkeer (alleen bestemmingsverkeer) en worden opgevaardeerd als fietsroute.

### Fietsparkeren

De fietsinfrastructuur rondom en binnen Nieuwvliet voor fietsers is niet alleen van belang voor recreatieve fietsers maar zeker ook voor verblijfstoeristen welke van de fiets gebruik maken om zich te verplaatsen tussen voorzieningen of naar



Verskeerstructuur voor fietsen

## 6. MOBILITEIT EN VERKEER

het strand. Niet alleen een veilige, aantrekkelijke en comfortabele infrastructuur is van belang maar zeker ook de aanwezigheid van voorzieningen voor fietsparkeren.

Het is hierbij belangrijk om tevens zorg te dragen voor voldoende oplaadfaciliteiten voor elektrische fietsen en ook oog te hebben voor faciliteiten zoals een bewaakte fietsenstalling. Bij de realisatie van dergelijke faciliteiten moet er sprake zijn van een goed samenspel tussen initiatieven van ondernemers en overheid waarbij de gemeente stimulerend optreedt.

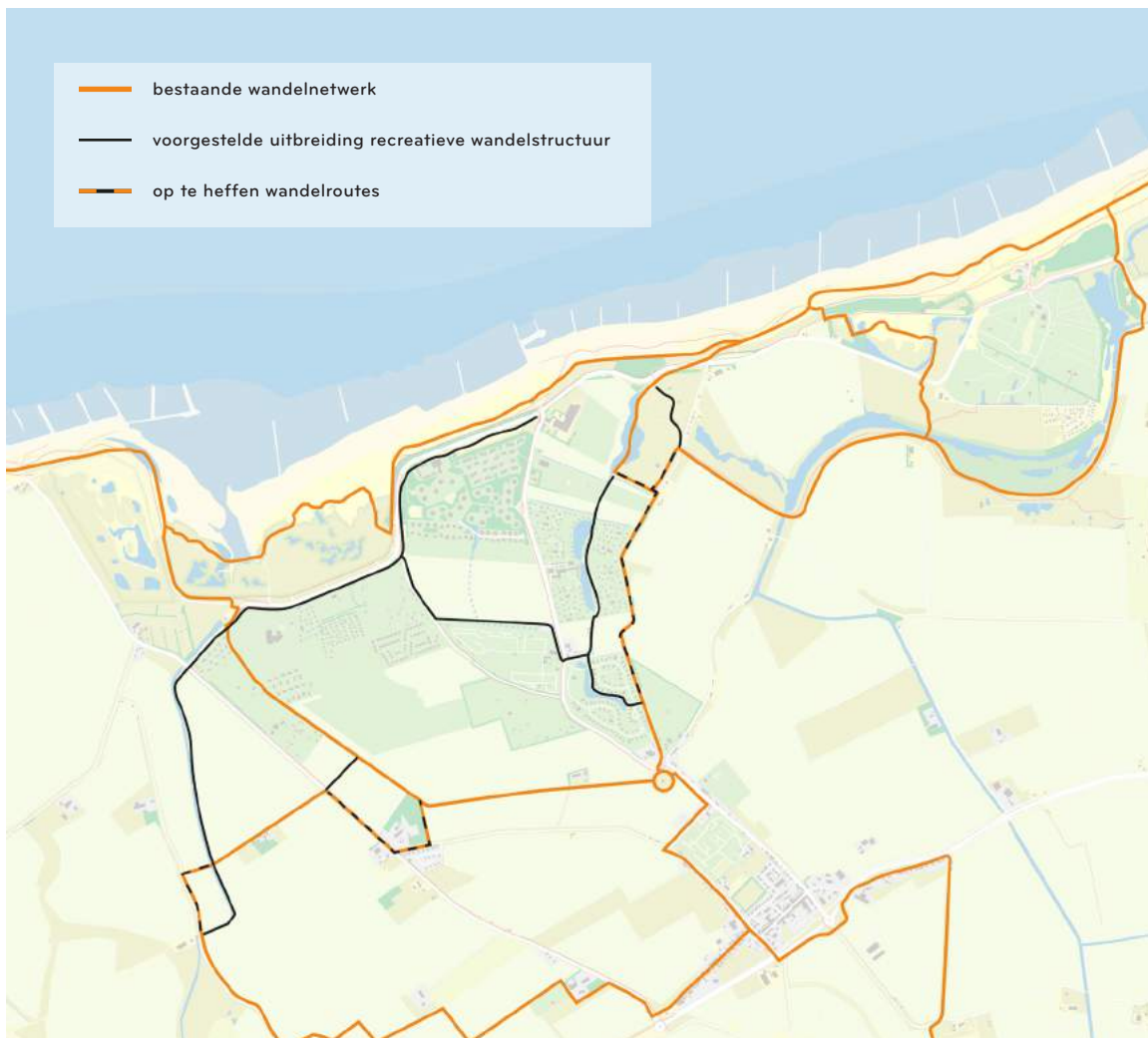
### VERKEERSSTRUCTUUR VOOR WANDELEN

Het wandelnetwerk door en rond Nieuwvliet maakt het mogelijk om de omgeving te voet te verkennen. Deze voorziening is echter vooral gericht op de echte wandelaar. De routes binnen dit netwerk voeren over bestaande wegen en paden en over boerenlandroutes. Het wandelnetwerk vormt echter niet een voorziening welke ook ingericht is voor

wandelaars met bolderkarren of kinderwagens.

De verschillende wegen rond Nieuwvliet-Bad bieden nauwelijks faciliteiten voor wandelaars. In de praktijk maken wandelaars daarom noodgedwongen gebruik van fietspaden of (bermen van) wegen. Met oog op de verkeersveiligheid is dit onwenselijk.

Om mensen te faciliteren zich ook te voet door het gebied te verplaatsen richting voorzieningen of het strand is het belangrijk dat er een aantrekkelijke wandelstructuur wordt gerealiseerd. Enerzijds kan dit langs de verschillende wegen (Dwarsdijk / Baanstpoldersedijk / Lampsinsdijk / Adornisdijk) maar meest aantrekkelijke verbindingen kunnen gezocht worden langs de krekensdijk over de parken. Hierdoor wordt niet alleen de meest verkeersveilige route geboden maar ook de landschappelijk meest aantrekkelijke en belevingsgerichte route. De nieuw aan te leggen wandelverbindingen kunnen ook weer onderdeel worden van het wandelnetwerk waardoor een meer fijnmazige en aantrekkelijke recreatieve wandelstructuur ontstaat.



Verskeerstructuur voor wandelen



## 6. MOBILITEIT EN VERKEER

### VERKEERSSTRUCTUUR VOOR RUITERS

De kust van west Zeeuws-Vlaanderen heeft een grote aantrekkingskracht op ruiters. Door de aanwezigheid van de manege Hippo d'Or concentreert het ruitertoerisme in de regio zich ook vooral rondom Nieuwvliet-Bad. Het ontbreekt in en rond Nieuwvliet-Bad echter aan infrastructuur specifiek voor ruiters. Enkel in de Zwarte Polder ligt een ruiterspad. Dit pad is echter enkel bereikbaar via een smal duinpad waarop ruiters gedoogd worden.

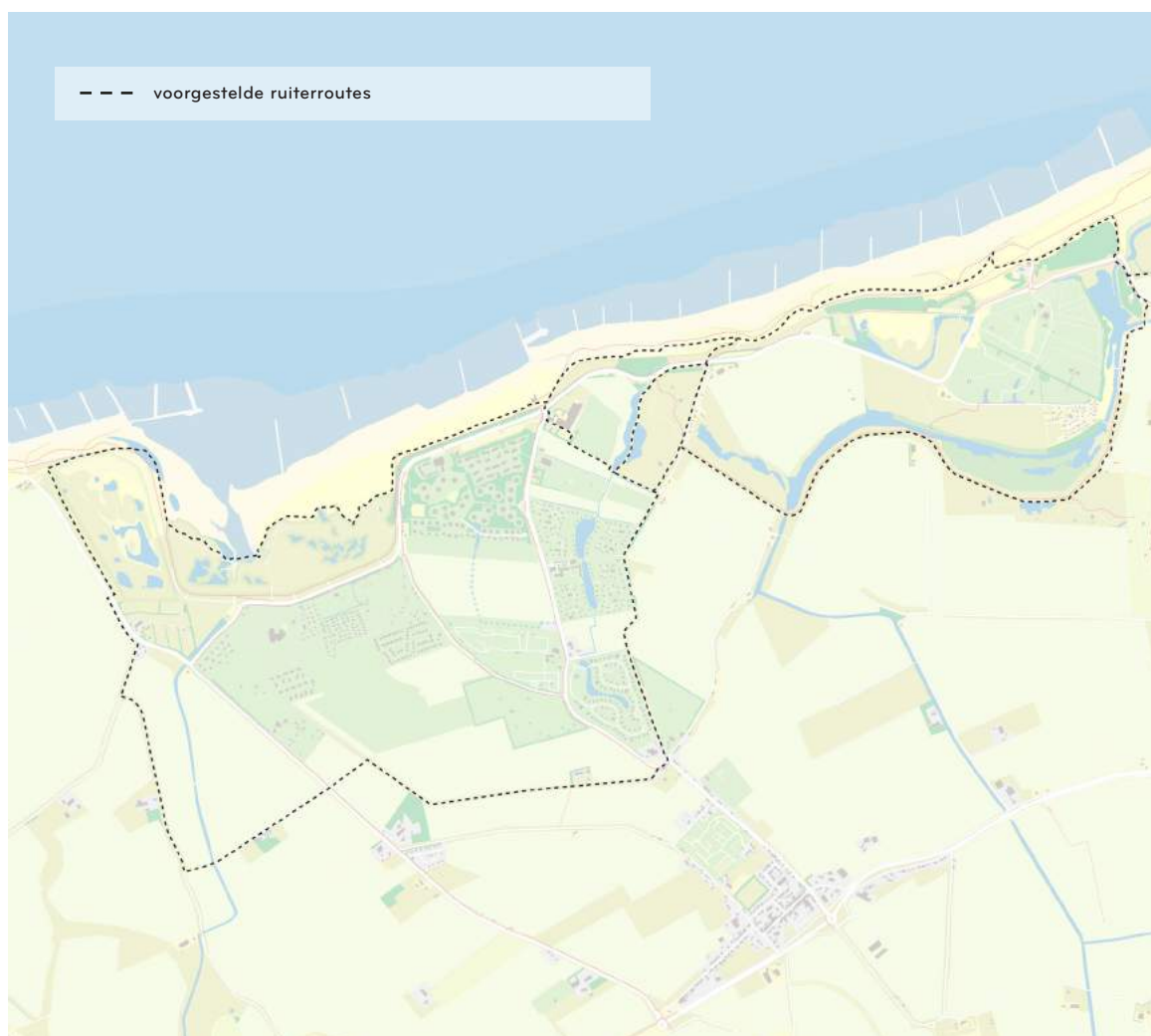
De afgelopen jaren is door de stichting Ruitertoerisme Zeeland en de Vereniging Recreatieruiters Zeeuws-Vlaanderen samen met gemeente en waterschap gewerkt aan oplossingsrichtingen om meer ruimte te geven aan ruiters. Binnen de bestaande profielen is echter weinig ruimte specifiek voor ruiters te creëren.

Bij de (her)inrichting van het gebied is het

uitgangspunt om ook deze doelgroep een volwaardige ruimte te bieden om het landschap te kunnen beleven. Daarnaast is het belangrijk om de kans op conflicten tussen ruiters en andere verkeersdeelnemers te minimaliseren en mestoverlast op wegen, fiets- en wandelpaden te beperken.

Voor ruiters zal ruimte gecreëerd moeten worden op of langs de verkeersluwe wegen rond Nieuwvliet-Bad. Waar mogelijk moeten vrij liggende ruiterspaden worden gerealiseerd in samenwerking met de lokale verenigingen.

De manege fungeert als voornaamste vertrekpunt binnen de ruiterroutes. Op het terrein rond de manege moeten ruiters gefaciliteerd worden om te parkeren met een trailer. De ontsluiting van de manege op de ruiterroutes moet vooral gezocht worden richting de Baanstpolder en niet op de kruising tussen de Baanstpoldersedijk de Zeedijk en de Zeeweg.



Ruiterspaden





## 7. COMPONENTEN



Intevertie verdeeld in componenten

Het Masterplan geeft richting op hoofdlijnen en kent daarnaast onderdelen die in een uitvoeringsprogramma ondergebracht worden. Voor de implementatie van het Masterplan is het wezenlijk dat de het plan opgeknipt is in componenten. Het betreft onderdelen op het gebied van (her) aanleg openbaar gebied, groenvoorzieningen, ruimte voor water, recreatiebedrijven en bouw- en ontwikkelingsprojecten. Elk kent een ambitie voor de uitvoering van dat onderdeel, een overzicht van betrokken overheden en andere partijen en een inzicht in globale kosten en kostendragers.

Achtereenvolgens worden – nog niet in volgorde van belangrijkheid – de componenten van duinroute en duinpromenade, dijkenlandschap en krekenslandschap genoemd met daarbij per onderdeel de ambities en de aard van de ingreep. De voorstellen voor de verschillende onderdelen zijn concepten, die een mogelijke invulling geven. Pas na het definitief op de agenda zetten van een onderdeel, na besluitvorming met financiële dekking van dat onderdeel wordt in een vervoltraject samen met bewoners en andere stakeholders nader invulling gegeven aan de ambities en een uitvoeringsgericht plan gemaakt.

## 7. COMPONENTEN DUINROUTE EN DUINPROMENADE



Componenten duinroute en duinpromenade

1. Duinen en dijk aan de westzijde van Nieuwvliet



2. Entree duinen bij de Strandganger



3. Centrum St. Pierre



4. Sportruimte



5. Duinpromenade



8. Verduining dijk ooszijde Nieuwvliet



## 7. COMPONENTEN DUINROUTE EN DUINPROMENADE

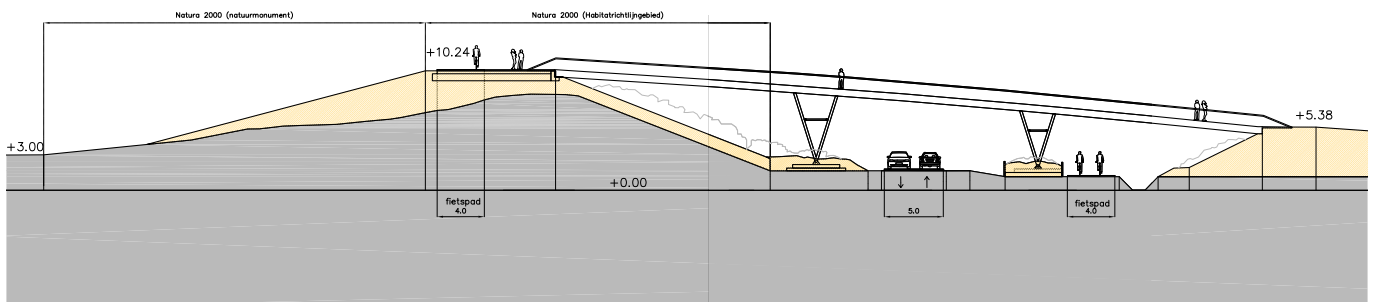
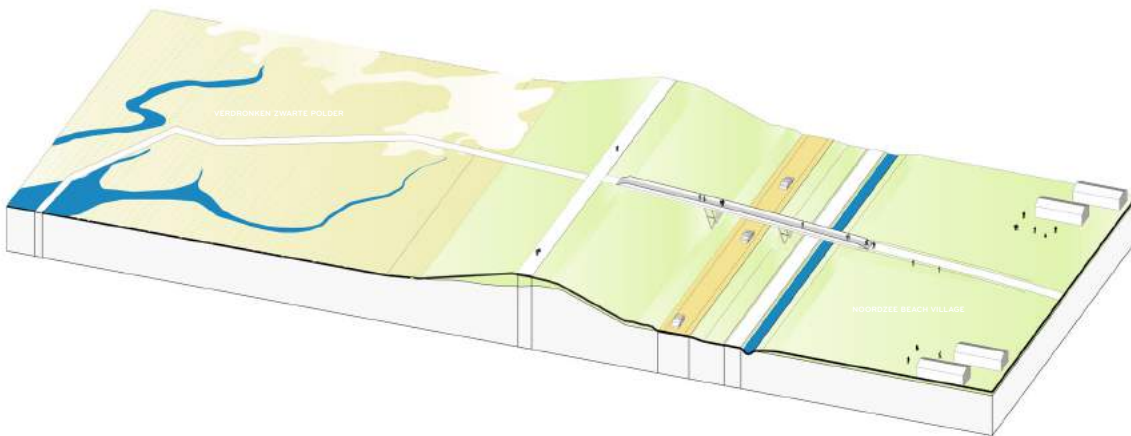
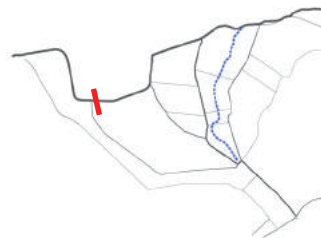
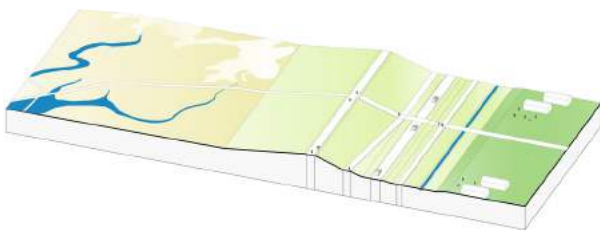
### 1. DUINEN EN DIJK AAN DE WESTZIJDE VAN NIEUWVLIET

#### Ambities:

Verbeteren toegankelijkheid en beleefbaarheid dijk, verbeteren zone tussen recreatiebedrijven en de rand van de Zwarte Polder, en verbeteren van de verkeersveiligheid.

#### Ingrep:

De route wordt onderdeel gemaakt van een duinlandschap, met ter plaatse iets omhoog brengen van de weg en verbreden van het duinlichaam. De dijk aan landzijde wordt omgevormd tot duingebied door natuurlijk beheer.



## 7. COMPONENTEN DUINROUTE EN DUINPROMENADE

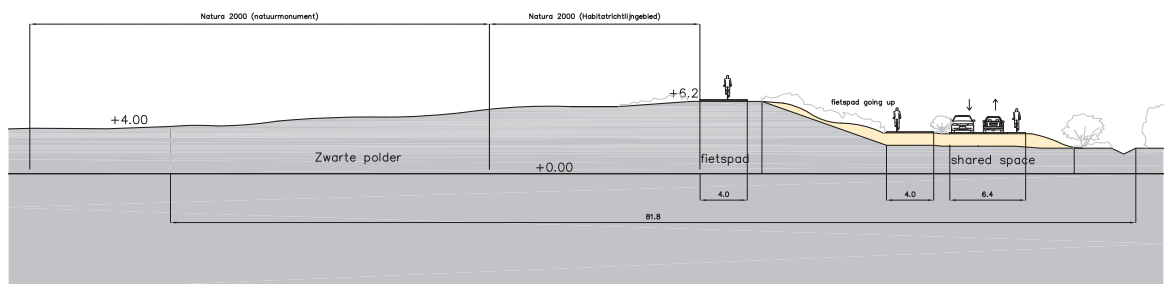
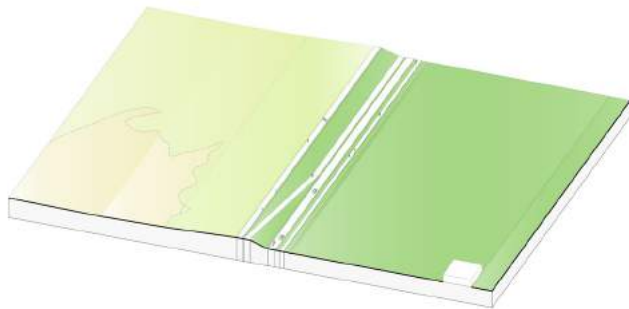
### 2. ENTREE DUINEN BIJ DE STRANDGANGER

Ambities:

Verbeteren toegankelijkheid en beleefbaarheid duin.

Ingreep:

Zorgen voor aantrekkelijke duinovergang door aan landzijde de route te verlengen en op te nemen in verbreding duin. De weg wordt iets omhoog gebracht zodat de zuidelijke afrit van het fietspad op de dijk soepeler verloopt en er de kans ontstaat om een duinopgang te maken, die de route vormt naar het strandpaviljoen. De voetpaden in de verdrinken Zwarte Polder worden op een goede manier aangesloten op de route.



huidige situatie



Kleine ontmoetingsplek bij zee, vergelijkbaar met Dishoek



zitten op een terras



kleine aankopen doen





## 7. COMPONENTEN DUINROUTE EN DUINPROMENADE

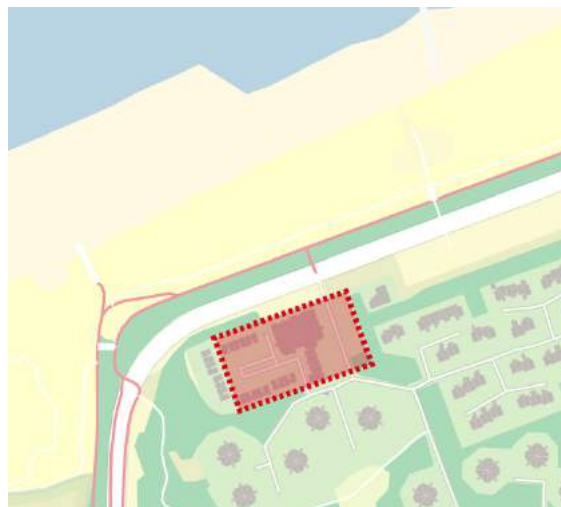
### 3. CENTRUM NIEUWVLIET-BAD, ST PIERRE

Ambities:

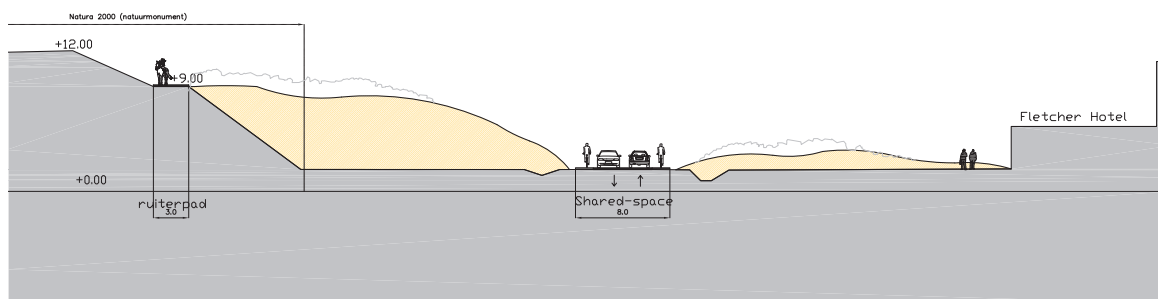
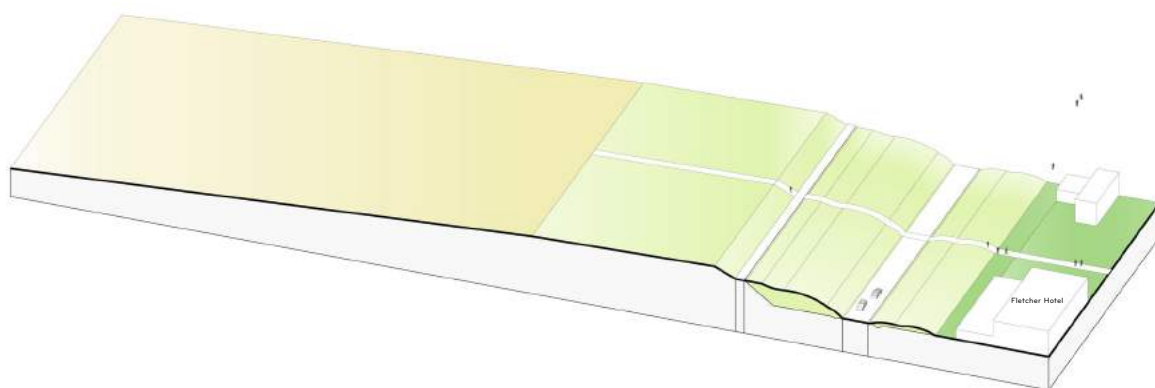
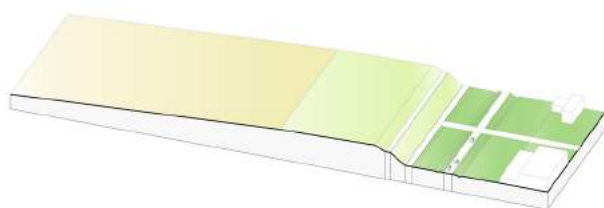
Upgrade van omgeving hotel en parkeerplaats tot een wat meer centrale plek in St. Pierre.

Ingreep:

Door middel van een ontwikkeling bij het hotel wordt een centrumplek voor St. Pierre gemaakt, vergelijkbaar met het plein met horeca bij Dishoek. Het omvat een hotel, horeca, retail, en eventueel een klein aantal appartementen. Er ontstaat een besloten ontmoetingsplek bij zee onder aan de duinen. De duinvoet wordt tot aan de nieuwe ontwikkeling doorgetrokken, waarmee de duinbeleving al in dit nieuwe centrum voor St. Pierre begint. De bedoeling is dat er een coherent gebied ontstaat waarbij hotel en ander gebouwen samen een plek maken voor kortstondig verblijf, zitten op een terras, kleine aankopen doen.



Zoekgebied herontwikkeling Fletcher hotel

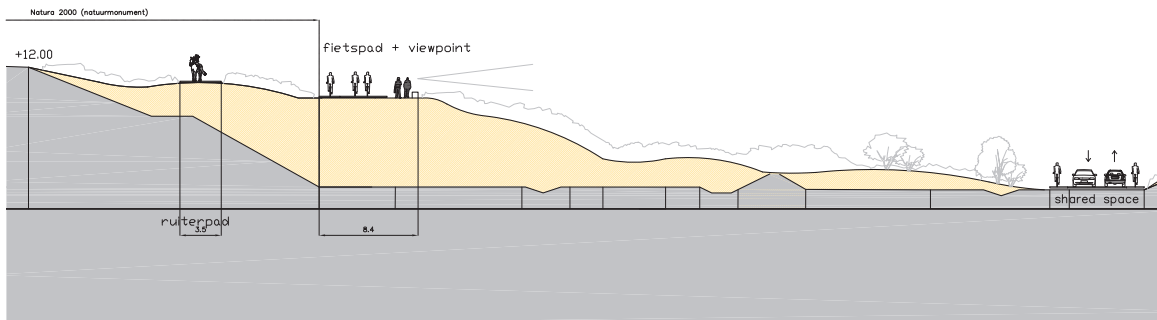
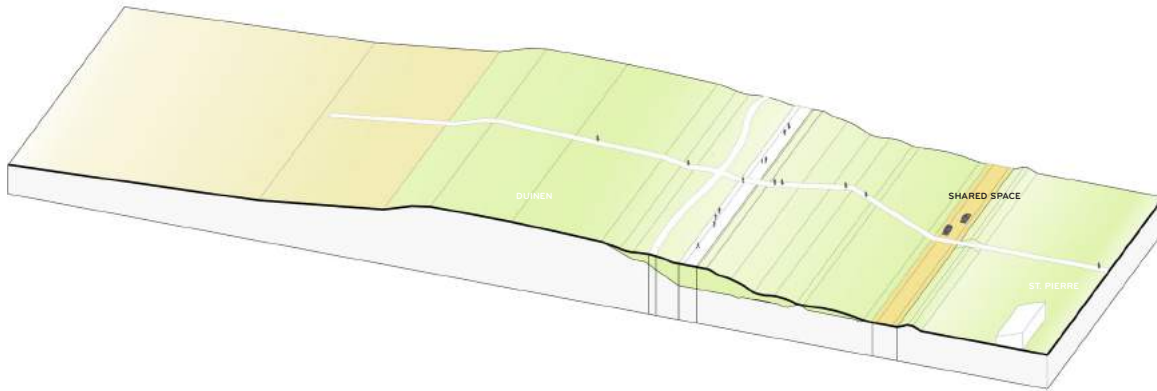
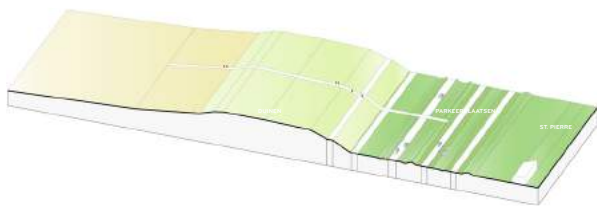


# 7. COMPONENTEN DUINROUTE EN DUINPROMENADE

## 4. DUINPROMENADE

Ambities:

Een duinpromenade maken door middel van verduining binnenzijde dijk en parkeerplaats bij St Pierre, Nieuwvliet. De huidige parkeerplaats en weg worden opgenomen in het duinlandschap en omgevormd tot een binnenduin. In de duinkamers wordt geparkeerd. Op een zorgvuldige manier wordt de overgang naar St. Pierre gemaakt door ook de lage dijk in het duinlandschap op te nemen. De bedoeling is de gouden rand van Nieuwvliet Bad er ook uit laten zien als een bijzondere ontmoeting tussen badplaats en duinen.

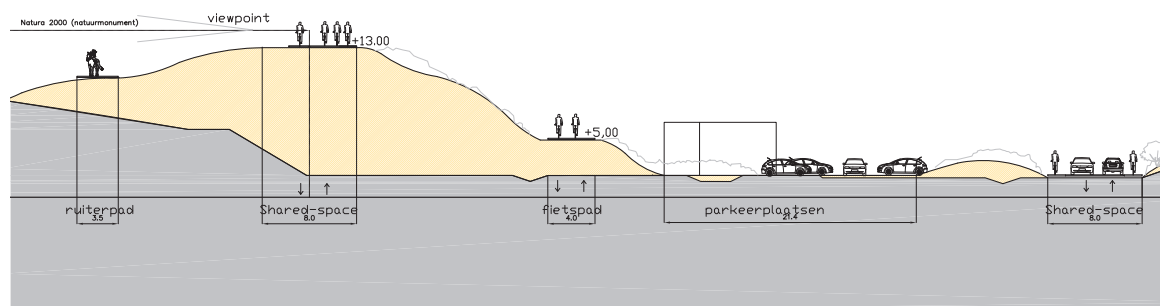
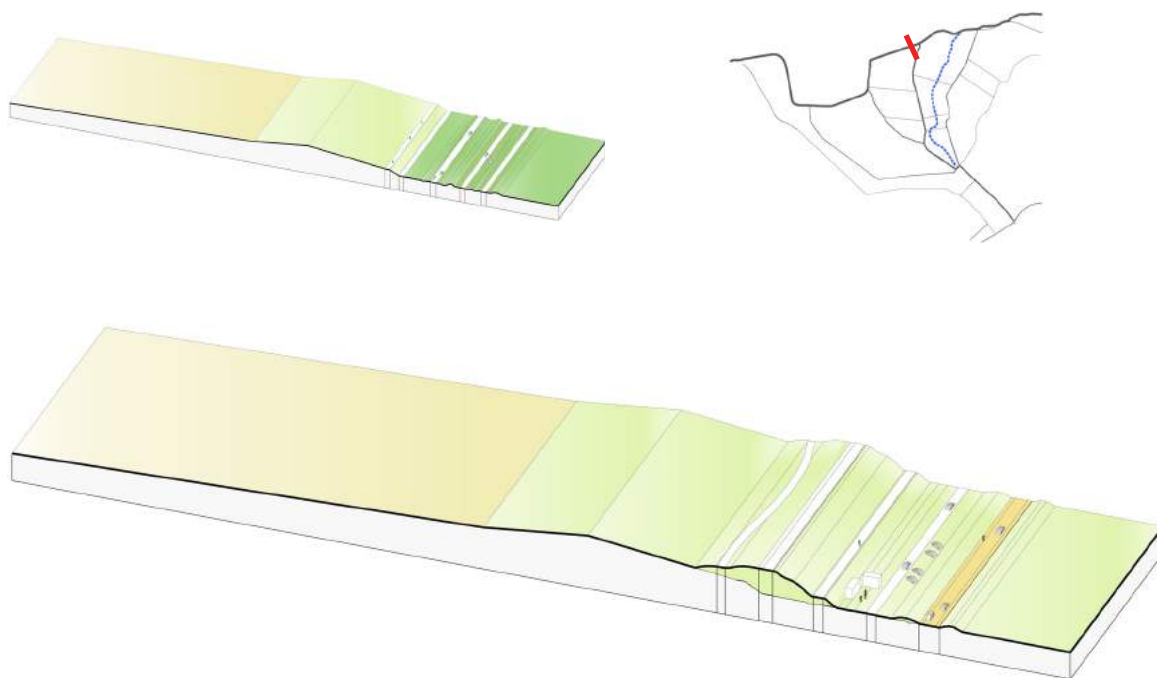


## 7. COMPONENTEN DUINROUTE EN DUINPROMENADE

Bij het omvormen van de huidige parkeerplaats naar parkeercoffers en het verleggen van de weg moet er een nieuwe locatie gevonden worden voor het verhuurpunt op de parkeeronthaalkamer. Er liggen kansen om deze om te vormen tot een kustservicepunt waarin verschillende services kunnen worden geïntegreerd en waarmee het voorzieningenniveau in Nieuwvliet-Bad kan worden uitgebreid. Dit kan mogelijk onderdeel worden van het 'dorpsplein' of als onderdeel van één van de parkeercoffers. Het is van belang dat het kustservicepunt plaats biedt aan passanten en parkeerders en er een duidelijke fysieke en conceptuele koppeling bestaat met het strand.

### Ingrep:

Vanaf St. Pierre wordt het nieuwe duinlandschap geleidelijk omhoog gebracht, en zodanig ingepast dat zij niet ingrijpt op het kerngebied van Natura 2000. De ingreep maakt alleen gebruik van de zone van het ruiterspad plus beplanting, waarvan uit een vegetatiekartering is gebleken dat deze geen kernwaarden vertegenwoordigt. Het nieuwe duin wordt recreatienatuur: Er wordt een duinpromenade over het nieuwe duin aangelegd. Langs de route komt een uitzichtpunt. De nieuwe route beneden komt op de plaats van de zuidelijke rijbaan op de parkeerplaats. Het parkeren vindt niet op piekbehoefte maar op normale behoefte gedimensioneerd vindt plaats in parkeercoffers die in het nieuwe duinlandschap zijn opgenomen.



# 7. COMPONENTEN DUINROUTE EN DUINPROMENADE

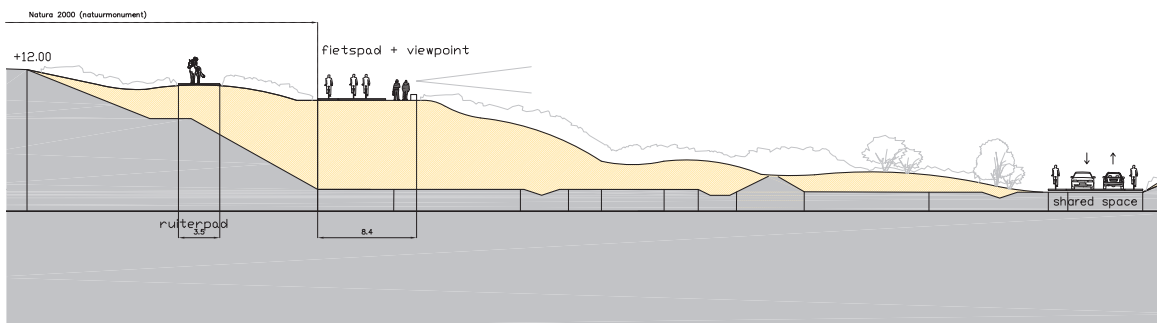
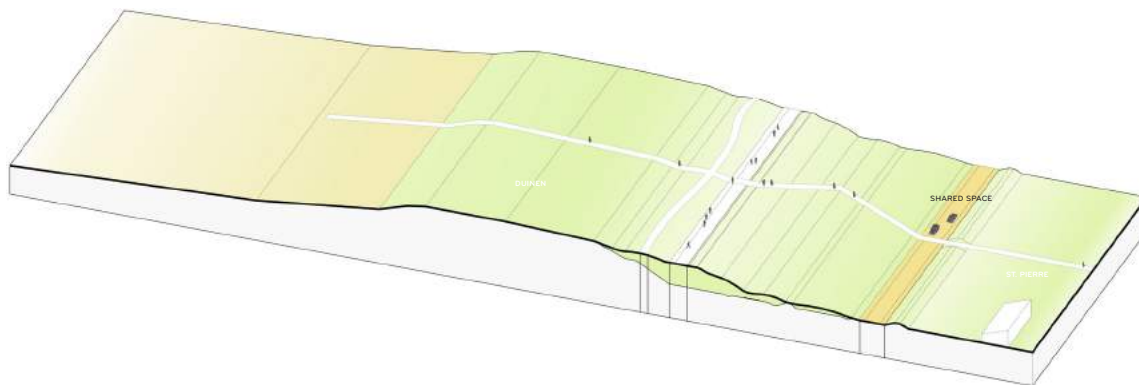
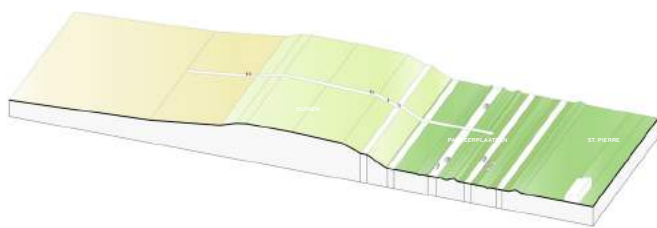
## 5. SPORTRUIMTE

Ambities:

Bijzondere functie in het kader van familiair Nieuwvliet.

Ingrep:

Duinsportplek maken op verduinde binnenzijde dijk en parkeerplaats bij St Pierre. Het wordt een bijzondere voorziening die past bij duin, strand, zee en die bijdraagt aan het imago van Nieuwvliet als familiebadplaats. Ze vergroot de belevingswaarde van duinen langs de kust.



## 7. COMPONENTEN DUINROUTE EN DUINPROMENADE

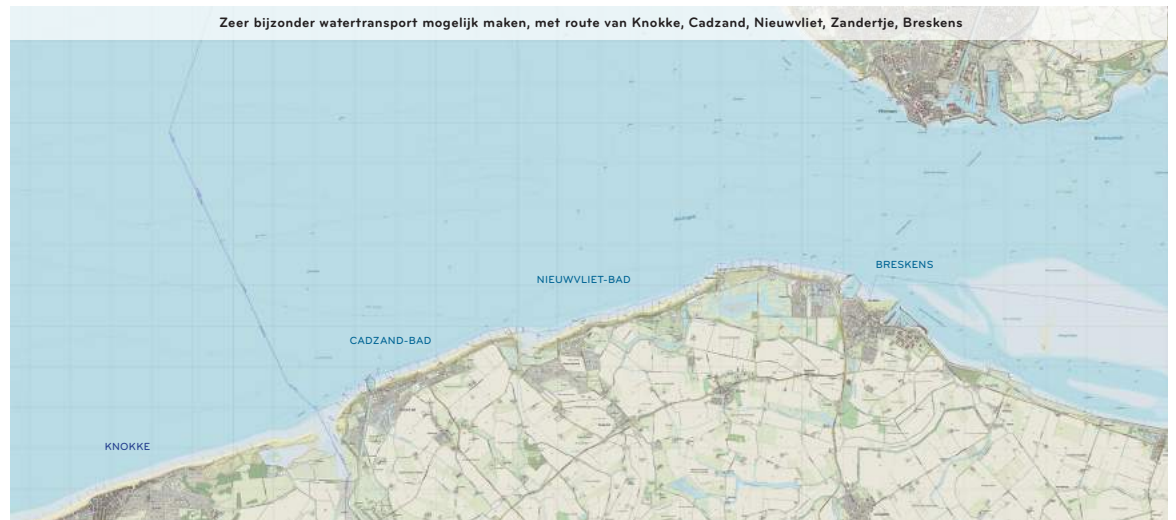
### 6. PIER MET WATERTAXI

Ambities:

Zeer bijzonder watertransport mogelijk maken, met route van Knokke, Cadzand, Nieuwvliet, Zandertje, Breskens. Beleving van zee op unieke manier mogelijk maken.

Ingrep:

Pier geschikt maken voor betreding en voor aanmeren watertransport in de vorm van een watertaxi.



## 7. COMPONENTEN DUINROUTE EN DUINPROMENADE

### 7. BAANSTPOLDER

#### Ambities:

De Baanstpolder wordt benut als verbrede duinzone, overgaand in een nat weiland, aansluitend op de Groese Polders. Ze moet een fraaie begrenzing van Nieuwvliet-Bad worden. Natuur wordt toegankelijk voor de sportieve recreant en vormt een aantrekkelijke en veilige wandelverbinding richting de kust.

#### Ingrep:

Er wordt een overgang binnenduin – nat weiland met middeleeuwse dijk erlangs op het huidige recreatienatuurgebied gemaakt, zodanig dat deze een aantrekkelijke verbinding vormt tussen Nieuwvliet Bad en de kust, en dat aangehaakt is op de Groese Polders. Het beeld is dat van een aaneengesloten, licht glooiend terrein met een kreek die doorloopt tot verder in Nieuwvliet Bad. Sportelementen gaan natuurlijk op. In en rond de Baanstpolder veel minder hekken; daar waar mogelijk afscheidingen maken met veeroosters, of verscholen onder beplanting, eventueel in greppel.



## 7. COMPONENTEN DUINROUTE EN DUINPROMENADE

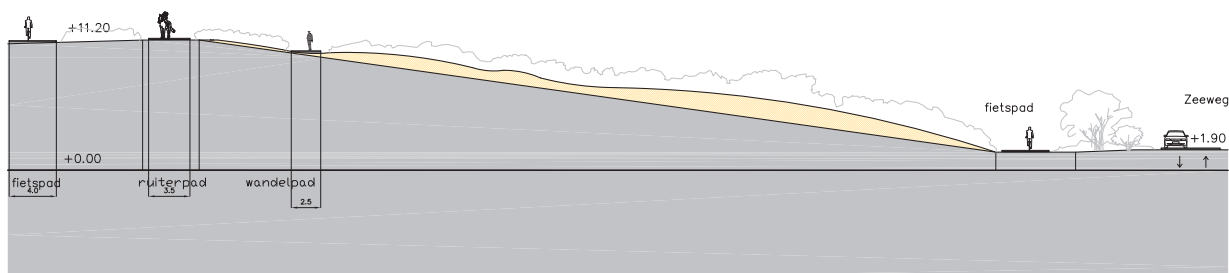
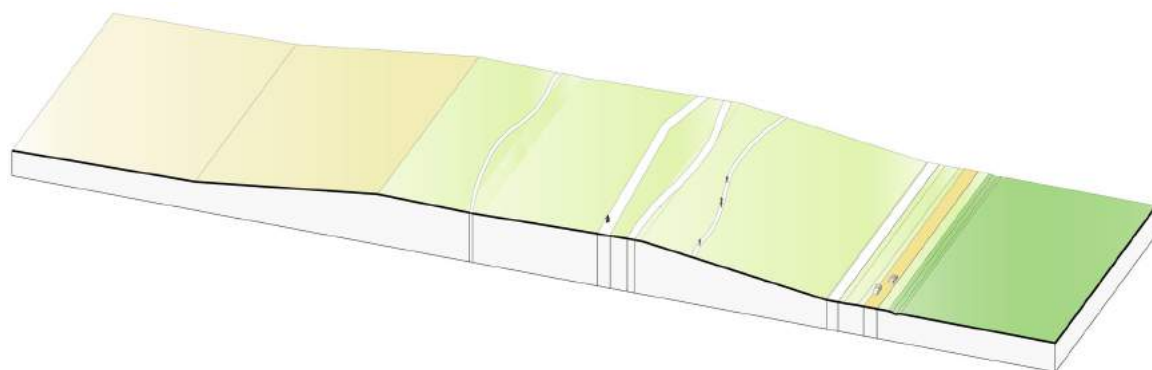
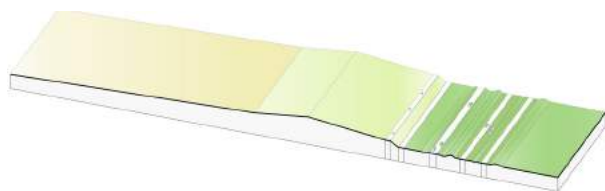
### 8. VERDUINING DIJK OOSTZIJDE NIEUWVLIET

Ambities:

Huidige dijk aan oostkant van Nieuwvliet op natuurlijke wijze laten omvormen tot een duin en continuïteit van het beeld van duinen langs de kust realiseren. Duinpaden bovenop comfortabel maken, geschikt maken ook voor ruiters, inclusief goede aansluitingen naar strand en naar landzijde.

Ingrep:

Verduining door het gerichte beheer op grasland en begrazing achterwege te laten



# 7. COMPONENTEN DIJKENLANDSCHAP

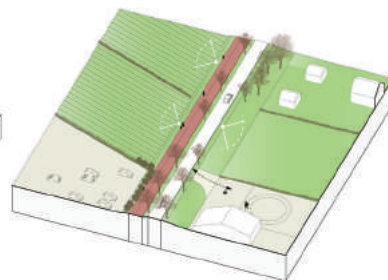
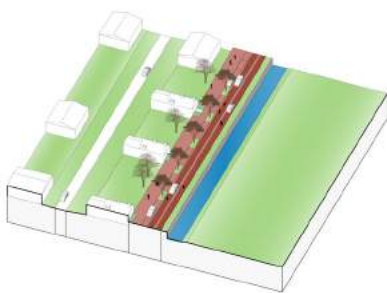
- 1. St Bavodijk (Dorp) verkeersveilig
- 2. Lampsinsdijk verkeersveilig
- 3. Adornisdijk verkeersveilig
- 4. Baanstpoldersedijk verkeersveilig
- 5. St Bavodijk (landweg) verkeersveilig



1. St Bavodijk (Dorp) verkeersveilig

1. St Bavodijk (Dorp) verkeersveilig

4. Baanstpoldersedijk verkeersveilig



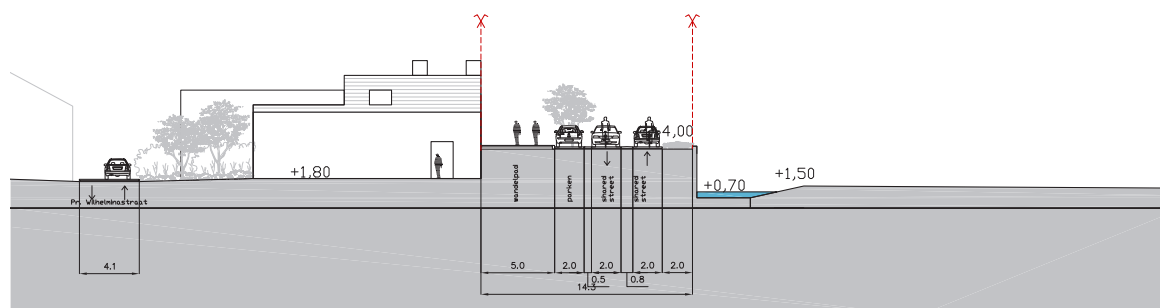
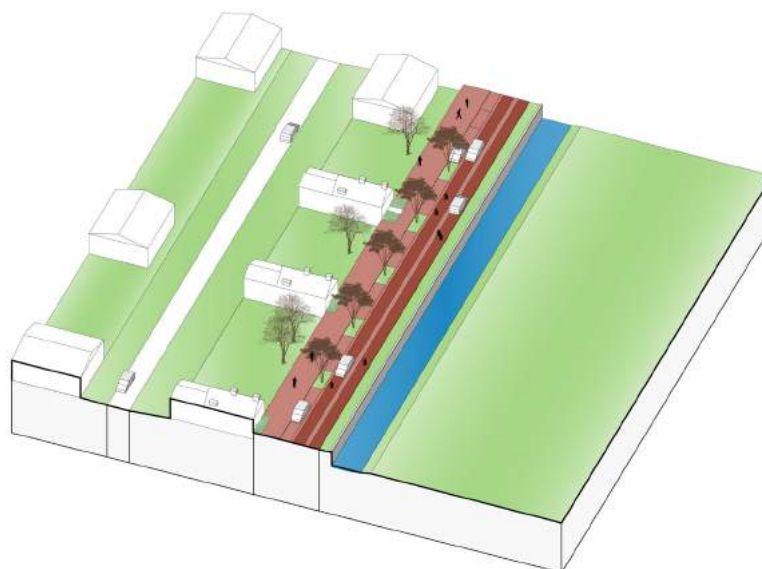
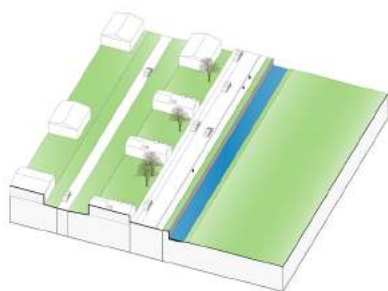
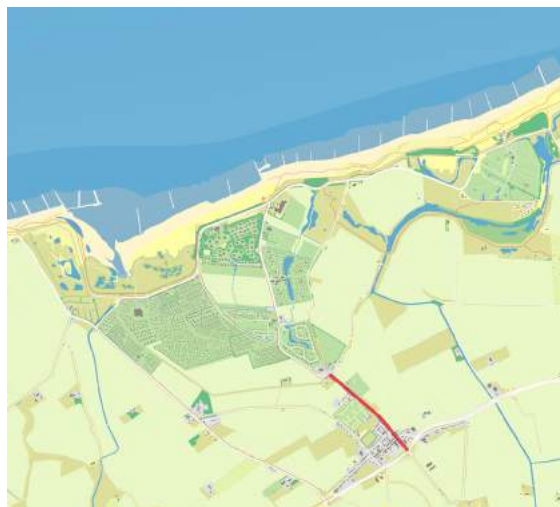


## 7. COMPONENTEN DIJKENLANDSCHAP

### 1. ST BAVODIJK (DORP) VERKEERSVEILIG

Ambities:

St Bavodijk verkeersveilig maken voor alle verkeerssoorten en openbare ruimte attractief maken, zodat deze bijdraagt aan het reduceren van de snelheid. Herorganiseren verkeersstromen en reduceren van potentieel gevaarlijke situaties door het opheffen van de ogenschijnlijk veilige gescheiden verkeersstructuur

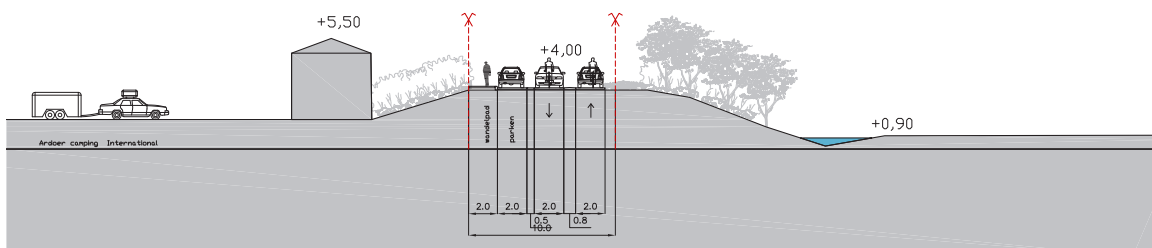
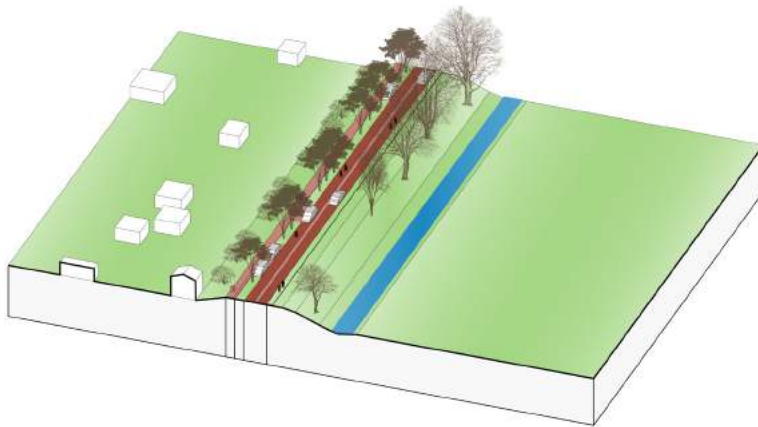


## 7. COMPONENTEN DIJKENLANDSCHAP

### 1. ST BAVODIJK (DORP) VERKEERSVEILIG

#### Ingreep:

Toepassen van het 'fietsstraat principe en ruimte geven voor de gevels van de huizen aan de westkant: voorruimte voor kleine tuinen en een comfortabel voetpad. Uitgangspunt van de fietsstraat is dat auto's te gast zijn, waarbij een aanbevolen maximum snelheid van 30 km/uur. Door deze vorm van inrichting wordt de Sint Bavodijk ook meer dan nu het geval is, beleefd als onderdeel van Nieuwvliet dorp en wordt ruimte geschapen voor alle soorten verkeer. Het is bij de verdere uitwerking hiervan belangrijk dat er voldoende aandacht is voor bewonersparticipatie en dat nagedacht wordt over thema's als het clusteren van bevoorrading of tijdsvensters.



## 7. COMPONENTEN DIJKENLANDSCHAP

### 2. LAMPSINSDIJK VERKEERSVEILIG

Ambities:

Lampsinsdijk verkeersveilig maken voor alle verkeerssoorten en openbare ruimte attractief maken, zodat deze bijdraagt aan het reduceren van de snelheid. Herorganiseren verkeersstromen en verruimen verkeersruimte voor met name fietsers en wandelaars.

Ingreep:

Verbreden fietspad tot 3.00 meter en aanleg van een voetpad om zo verkeersstromen beter te scheiden en de weg te kunnen benutten als onderdeel van de slagenstructuur.



### 3. ADORNISDIJK VERKEERSVEILIG

Ambities:

Adornisdijk verkeersveilig maken voor alle verkeerssoorten en openbare ruimte attractief maken, zodat deze bijdraagt aan het reduceren van de snelheid. Herorganiseren verkeersstromen en verruimen verkeersruimte voor met name fietsers en wandelaars.

Ingreep:

Verbreden fietspad tot 3.00 meter en aanleg van een voetpad om zo verkeersstromen beter te scheiden en de weg te kunnen benutten als onderdeel van de slagenstructuur.



## 7. COMPONENTEN DIJKENLANDSCHAP

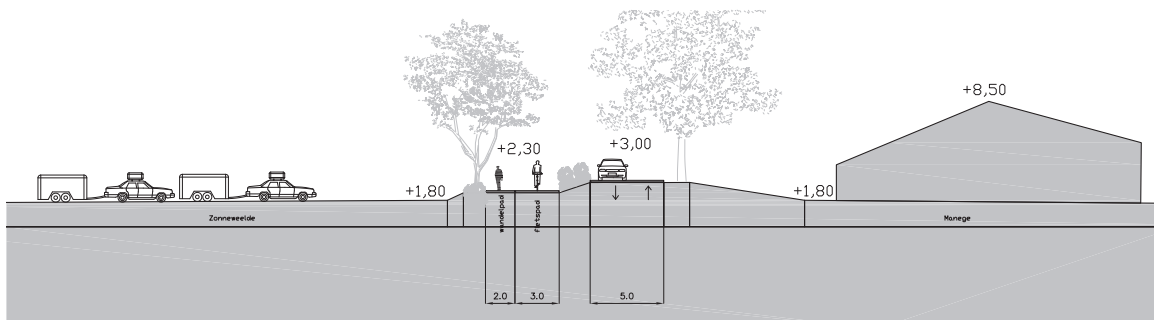
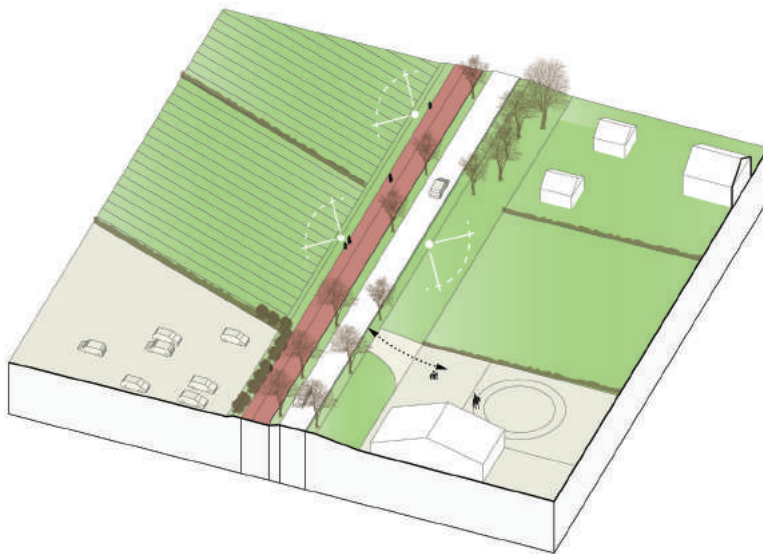
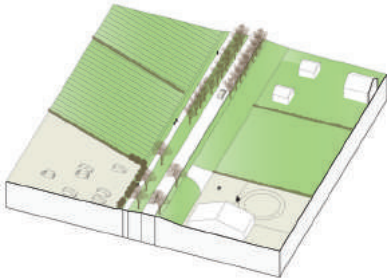
### 4. BAANSTPOLDERSEDIJK VERKEERSVEILIG

#### Ambities:

Baanstpoldersedijk verkeersveilig maken voor alle verkeerssoorten en openbare ruimte attractief maken, zodat deze bijdraagt aan het reduceren van de snelheid. Herorganiseren verkeersstromen en verruimen verkeersruimte voor met name fietsers en wandelaars.

#### Ingrep:

Verbreden fietspad tot 3.00 meter en aanleg van een voetpad om zo verkeersstromen beter te scheiden en de weg te kunnen benutten als onderdeel van de slagenstructuur.



## 7. COMPONENTEN DIJKENLANDSCHAP

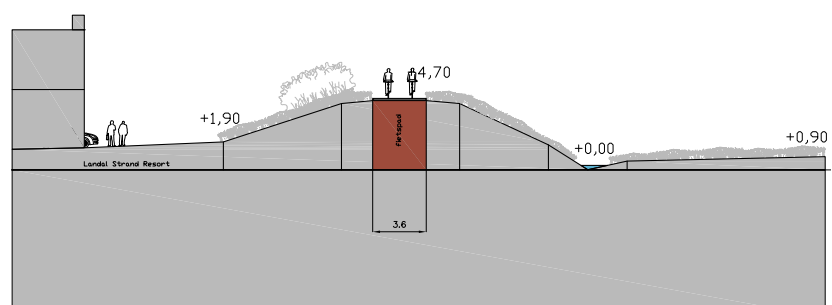
### 5. ST BAVODIJK (LANDWEG & FIETSPAD) VERKEERSVEILIG

Ambities:

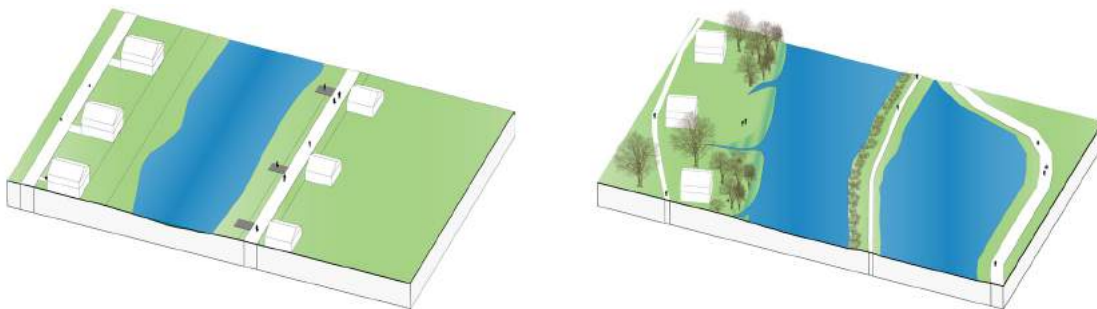
Het geven van ruimte aan langzaam verkeer.

Ingreep:

Afsluiten van de Nooddijk en het noordelijk deel van de Sint Bavodijk (tussen het fietspad en de Zeeweg) voor doorgaand autoverkeer (alleen bestemmingsverkeer) en route opwaarderen als fietsroute met ook ruimte voor ruiters



## 7. COMPONENTEN KREKENLANDSCHAP



Nieuwvliet krekendorp - typische doorsnede voor een kreek

## 7. COMPONENTEN KREKENLANDSCHAP

### 1. PARKEERPLAATS IN COMBINATIE MET BELEVING VAN KREEK BINNENZIJDE ZWARTE POLDER

Ambities:

Zorgen voor aantrekkelijke plek als welkom. Parkeerplaats omvormen tot aantrekkelijke landschappelijke parkeerplaats waarbij de parkeercapaciteit beter wordt benut, en startpunt van de kreek richting Zwarte Polder zichtbaar wordt. Verbeteren toegankelijkheid en beleefbaarheid dijk, verbeteren zone tussen recreatiebedrijven en de rand van de Zwarte Polder.

Ingrep:

Kleine parkeerplaats upgraden voor wat betreft beeld. Watersysteem dat er oorspronkelijk was weer betekenis geven. Landschappelijke entree.



### 2. KREEKHERSTEL MANEGE

Ambities:

Interne kreek vanaf recreatienatuur Baanstpolder via Landal naar Lampzinspolder. Betreft private ontwikkelingen. De kreek beleefbaar maken en zorgen dat recreatieve paden en recreatienatuur goed aansluiten

Ingrep:

Waterberging, landschappelijke verbindingen en recreatienatuur. Beleefbaar maken van het recreatieve landschap. Creëren van wandelpaden parallel aan de kreekstructuur als aantrekkelijke verbinding tussen parken onderling en tussen parken en de kust.



## 7. COMPONENTEN KREKENLANDSCHAP

### 3. KREEKHERSTEL LANDAL (GEREALISEERD)

Ambities:

Interne kreek vanaf recreatienatuur Baanstpolder via Landal naar Lampzinspolder. Betreft private ontwikkelingen. De kreek beleefbaar maken en zorgen dat recreatieve paden en recreatienatuur goed aansluiten.

Ingrep:

Waterberging, landschappelijke verbindingen en recreatienatuur. Beleefbaar maken van het recreatieve landschap. Creëren van wandelpaden parallel aan de kreenstructuur als aantrekkelijke verbinding tussen parken onderling en tussen parken en de kust.



### 4. KREEKHERSTEL LAMPZINSPOLDER

Ambities:

Interne kreek vanaf recreatienatuur Baanstpolder via Landal doortrekken naar Lampzinspolder. Betreft private ontwikkelingen. De kreek beleefbaar maken en zorgen dat recreatieve paden en recreatienatuur goed aansluiten

Ingrep:

Waterberging, landschappelijke verbindingen en recreatienatuur. Beleefbaar maken van het recreatieve landschap. Creëren van wandelpaden parallel aan de kreenstructuur als aantrekkelijke verbinding tussen parken onderling en tussen parken en de kust. Nieuw te realiseren recreatiepark Lampzinspolder.





## 7. COMPONENTEN KREKENLANDSCHAP

### 5. AANSLUITING ZWARTEGATSKREEK

#### Ambities:

Beleefbaar maken van het omringende landschap. Aansluiting Zwartegatsekreek bij Nieuwvliet beleefbaar maken en zorgen dat recreatieve paden en recreatienatuur goed aansluiten. De oevers van de kreek worden benut voor het realiseren van een aantrekkelijke wandelstructuur.

#### Ingrep:

Verbetering aansluitingen en zichtrelatie van landschappelijke verbinding en goede aansluiting recreatienatuur door entree goed in te richten.







# 8. UITVOERINGSSTRATEGIE

## TOP 5 VAN COMPONENTEN

### Aanpak richten naar prioriteiten 2019-2022

Voor Nieuwvliet-Bad zijn componenten voor ontwikkelingen benoemd om toe te werken naar een in te zetten richting voor het kader van het openbaar gebied, maar deze niet volledig al vast te leggen in een vroegtijdig stadium. Ze maken een gefaseerde ontwikkeling mogelijk, waarbij het belangrijk is om de prioriteiten te benoemen.

De top 5 van componenten bestaan uit:

De duinpromenade. Zonder forse ingreep in het Natura 2000 wordt het duin inlands verbreed om daar een duinpromenade te maken

1. Duinpromenade St. Pierre
2. Verbetering zone Kustwerk-Zwarte Polder
3. Duinzone bij Zwarte Polder-Boekanier

Verbeteringen van de routes langs de dijken. Fietspad verbreding wordt gekoppeld aan het programma van het waterschap en aan aanvullende maatregelen voor dijkbeplanting.

4. St. Bavodijk verkeersveilig
5. Lampsinsdijk verkeersveilig

Voor de prioriteiten wordt een tijdvak van 2019-2022 beoogd.

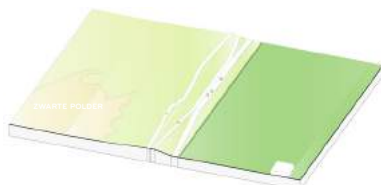
Om de gezamenlijke ambitie voor Nieuwvliet-Bad te realiseren is het gewenst om instrumentarium te ontwikkelen waarbij de kwaliteit van de groene structuren wordt gegarandeerd en binnen de ontwikkelingen mogelijkheden tot innovatie te stimuleren. Er zijn 3 focuspunten:

- De grotere groene structuren vast te leggen en ook in een vroegtijdig stadium te investeren in het groene raamwerk: de verbreding van de duingordel en duinpromenade en de dijkstructuur. Prioriteren op de eerdergenoemde top 5 en benutten van kansen die zich aandienen in de toekomst, in samenspraak met bewoners en belanghebbenden
- Voor de diverse ontwikkellocaties samen met de gebiedseigenaar te zoeken naar optimale ontwikkelmogelijkheden die passen binnen de kustvisie en binnen de eerder beschreven ambities van het gebied en die innovaties binnen Nieuwvliet-Bad mogelijk maken. Ze moeten bijdragen aan verbetering van Nieuwvliet-Bad als geheel, zoals het gezamenlijk maken van een kreek die meerdere ontwikkelingen bindt, en aan de bedrijfsvoering van de gevestigde ondernemingen. Verder moeten ze bijdragen aan principes van integraal waterbeleid.
- Middelen voor beheer van de groene gebieden in langjaren programma's te reserveren en beheerprogramma's van de diverse overheden

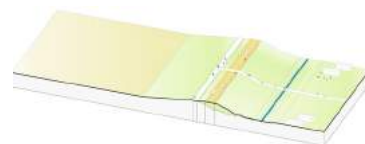
1. DUINPROMENADE ST. PIERRE



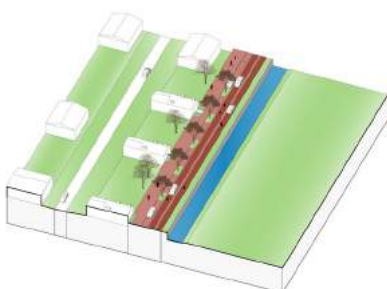
2. VERBETERING ZONE KUSTWERK-ZWARTE POLDER



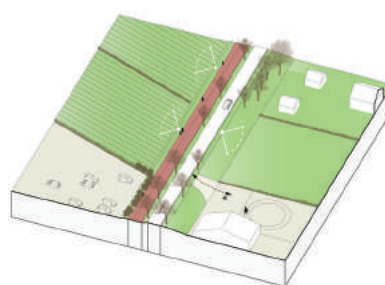
3. DUINZONE BIJ ZWARTE POLDER-BOEKANIER



4. ST BAVODIJK VERKEERSVEILIG



5. LAMPSINSDIJK VERKEERSVEILIG



## 8. UITVOERINGSSTRATEGIE

en instanties (provincie, gemeente, waterschap, Zeeuws landschap, anderen). Voor specifieke gebieden is het denkbaar om een deel van het onderhoud van het groen te organiseren via bijvoorbeeld een vereniging van eigenaren, aanvullend op regulier beheer, dat een goed beheer van het raamwerk garandeert.

- Het tweede aspect betreft de regelgeving, waarbinnen de particuliere initiatieven kunnen plaatsvinden. De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en gemeentelijke beleid geven de kaders aan waarbinnen partijen (gemeenten en initiatiefnemers) tot samenwerking kunnen komen.

### INTEGRATIE IN BELEIDSPLANNEN, INSTRUMENTEN EN PROCESSEN

#### Beleidsplannen

Voor het masterplan zijn drie aspecten van belang voor de realisatie ervan. Het eerste aspect heeft te maken met de status van het masterplan. Dit plan beschrijft het raamwerk voor de openbare ruimte en de ontwikkelingskansen en -mogelijkheden in het gebied, zowel op openbaar gebied als binnen privaat eigendom.

Het masterplan is geen wettelijk verplichtende planvorm, maar is aanvullend op bestaand beleid. De vastgestelde bestemmingsplannen en de daarin opgenomen voorschriften blijven gewoon van kracht. Vaststelling van het masterplan is van belang om een toetsingskader te hebben voor nieuwe initiatieven in het gebied. In het verlengde daarvan zal het masterplan als uitwerking van de kustvisie dienen als kader voor het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en vormt in een later stadium input voor de op te stellen omgevingsvisie en het omgevingsplan. De visie is reeds opgesteld in lijn met de uitgangspunten van de Omgevingswet, te weten het zorgdragen voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit, het doelmatig kunnen ontwikkelen ervan om maatschappelijke behoeften te vervullen en het afwegen op basis van kwaliteiten.

Het masterplan geeft in hoofdlijnen richting aan de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving.

- De markt neemt het initiatief voor ontwikkelingen op de individuele locaties en bepaalt wanneer het initiatief wordt genomen.
- Wat betreft de realisatie van het groene raamwerk, dat grotendeels op het gemeentelijk grondgebied ligt, heeft de gemeente een initiërende rol. Dat betekent dat verschillende initiatieven en ontwikkelingen in het gebied gelijktijdig kunnen plaatsvinden. Er zullen ook ontwikkelingen gefaseerd tot stand komen en daartoe worden prioriteiten in de ontwikkeling van het openbaar gebied gesteld.

Een derde aspect dat van belang is voor de uitvoering van de gebiedsvisie is dat de gemeente in principe bereid is om te investeren in een hoge kwaliteit van de openbare ruimte. Aan de particuliere initiatiefnemers zal daarvoor een bijdrage in de kosten worden gevraagd gerelateerd aan de ontwikkelingen op particulier terrein (rood voor groen gelden), gerelateerd aan de bestaande regeling die al loopt.

#### Instrumentarium: Juridische aspecten

##### Bestemmingsplan

Voor ontwikkelingen of particuliere initiatieven die zich voordoen is het huidige bestemmingsplan van kracht. Kan een nieuwe ontwikkeling op basis van een ontheffing worden verleend, dan zal deze aan moeten sluiten bij de ontwikkelingsrichtingen uit deze visie. Als blijkt dat initiatieven niet binnen de huidige bestemming vallen en geen ontheffing mogelijk is, zal indien in overeenstemming met de Wro-regelingen, een afzonderlijk ontwikkelbestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, mits deze plannen natuurlijk passen binnen het beleid van het Rijk, provincie, gemeente en waterschap en de uitgangspunten van deze visie.

Initiatiefnemers kunnen met Gemeente Sluis in dialoog. Het totale proces van de particuliere planontwikkeling (van pril idee en oriënterende gesprekken tot en met feitelijke uitvoering) kan juridisch gezien in drie stappen worden geknipt:

- Voeren van vrijblijvende gesprekken (voorafgaand aan de initiatieffase)
- Schriftelijk vastgelegde intentie door partijen om het initiatief op zijn haalbaarheid te onderzoeken (initiatieffase tot en met ontwerpfase)
- Op uitvoering gerichte afspraken: anterieure overeenkomst of eventuele grondverkoopovereenkomst, al dan niet voorafgegaan door een reserveringsovereenkomst (uitvoeringsfase), posterieure overeenkomst en kostenverhaal c.a. op basis van een exploitatieplan.c.a. op basis van een exploitatieplan.

## 8. UITVOERINGSSTRATEGIE

**Intentieovereenkomst** De initiatieffase wordt afgesloten met een intentieovereenkomst. Een intentieovereenkomst is een overeenkomst die beoogt dat partijen onderzoeken in hoeverre het mogelijk is om tot samenwerking te komen. Het doel, het onderzoek, de verplichting van partijen, de financiële afbakening en de wijze van voortgang wordt na het onderzoek vastgesteld. Het onderzoek richt zich zowel op de haalbaarheid van de ruimtelijke als financiële planvorming. Eventueel kunnen al randvoorwaarden en uitgangspunten worden aangegeven.

### Anterieure overeenkomst of grondverkoopovereenkomst

Wanneer de stedenbouwkundige planvorming is afgerond wordt er door de gemeente:

1. Een anterieure overeenkomst opgesteld, wanneer het project volledig op eigen grond van de initiatiefnemer wordt gerealiseerd;
2. Een samenwerkingsovereenkomst al dan niet in combinatie met een gronduitgiftecontract opgesteld in geval de initiatiefnemer ook gemeentegrond nodig heeft om zijn initiatief te realiseren.

Een gronduitgiftecontract kan nog vooraf gegaan worden door een reserveringsovereenkomst. In de anterieure overeenkomst worden ook de afspraken over kostenverdeling- en kostenverhaal en de kwaliteitseisen vastgesteld. Indien er verandering plaatsvindt in (de oppervlakte van) het openbaar gebied, zal dit tevens in de overeenkomst worden opgenomen.

Het streven is erop gericht om minnelijk tot een anterieure overeenkomst te komen. Indien getwijfeld wordt aan de haalbaarheid van het initiatief, zal de gemeente de planologische procedure in beginsel niet starten.

Wanneer er planologisch gezien geen reden bestaat om medewerking aan het initiatief te weigeren, maar met de initiatiefnemer geen overeenstemming kan worden bereikt over de inhoud van de anterieure overeenkomst, kan de gemeente ertoe besluiten de planologische procedure te starten en een exploitatieplan opstellen

### Financieringsinstrumenten gebiedsontwikkeling

Om gebiedsontwikkeling mogelijk te maken heeft de gemeente enkele financiële instrumenten tot haar beschikking. In de eerste plaats kan de gemeente op zoek gaan naar rijksbijdragen,

provinciale bijdragen of subsidies bij andere overheden. Er zijn kansen voor specifieke plannen of projecten in de gebiedsontwikkeling waarvoor subsidies verstrekt kunnen worden, waaronder projectgebonden subsidies

### **Processen**

De rol van de gemeente bestaat uit een aantal onderdelen: toetsen, regisseren en faciliteren.

#### Toetsen

De gemeente toetst particuliere initiatieven aan de kaders van de structuurvisies, huidige bestemmingsplannen het gemeentelijke beleid en de uitgangspunten uit het Masterplan Nieuwvliet-Bad. Het is aan de initiatiefnemers om ervoor te zorgen dat de benodigde ruimtelijke ordeningsprocedures worden gevolgd, zoals formele inspraakmogelijkheden bij bestemmingsplanwijzigingen. De gemeente stimuleert de initiatiefnemers om betrokken partijen bij deze planontwikkelingen te betrekken. De gemeente zal erop toezien dat de uitgangspunten, zoals beschreven in het masterplan, tot uiting komen in de plannen van de initiatiefnemers.

Voor het toetsen van specifieke plannen wordt na een eerste toetsing op beleidsuitgangspunten door de gemeente een toetsing gedaan door een toetsingscommissie recreatieve ontwikkelingen.

Analoog aan de Zeeuwse kustvisie wordt getoetst op:

- Ruimtelijke kwaliteit : Kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven vindt plaats binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf met onder voorwaarden een beperkte uitbreiding van oppervlakte en eenheden is mogelijk indien het nieuw uit te breiden terrein (zie kustvisie)
- Economische haalbaarheid: Ontwikkelingen vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.
- Markt en onderscheidend vermogen van het concept: Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuws Vlaamse kust.

## 8. UITVOERINGSSTRATEGIE

- Sociaal maatschappelijke bijdrage: Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef) omgeving.

### Regisseren

De gebiedsontwikkeling van het openbaar gebied vindt plaats op het grondgebied van de gemeente Sluis, maar betreft ook onderdelen waarvoor het waterschap en Provincie Zeeland verantwoordelijk zijn. Vanwege de wens om meer samenhang en verbinding in Nieuwvliet-Bad te creëren en het mogelijk perceel overstijgende karakter van huidige en toekomstige particuliere initiatieven, is het noodzakelijk dat de gemeenten een regierol vervult in (de delen van) de gebiedsontwikkeling. Deze regierol heeft tot doel om:

- Betrokken partijen te informeren over de ontwikkelingen die in gebied gaande zijn, zowel vanuit andere delen van de gebiedsontwikkeling als vanuit overige relevante projecten en deze informatie op elkaar af te stemmen.
- Partijen die betrokken zijn bij (delen van) de gebiedsontwikkeling een vast aanspreekpunt te kunnen bieden.
- Informatie en processen van lopende en met elkaar verband houdende op elkaar af te stemmen. De ambitie is om voor Nieuwvliet-Bad een verantwoordelijk aanspreekpunt te hebben binnen de gemeente, die zich specifiek hier mee bezig houdt. Voor vragen van particuliere initiatiefnemers over bijvoorbeeld te volgen procedures, onderzoeken et cetera, bestemd voor vakspecialisten wordt gezorgd dat deze vragen bij de specialisten terecht komen.
- Toe te zien op de ruimtelijke uitwerking en beeldkwaliteit van de (deel) projecten..
- De duurzaamheidsambitie te bewaken en de integrale kwaliteit van de gehele gebiedsontwikkeling te bewaken

Om de samenhang tussen de ontwikkelingsrichting die het masterplan voorstelt en lopende projecten en initiatieven zo goed mogelijk te borgen, wordt zorggedragen voor een afstemmingsoverleg tussen gemeente en betrokken partijen

### Faciliteren

De gemeente maakt deel uit van een uitgebreid kennisnetwerk van verschillende vakinhoudelijke disciplines en heeft contacten met andere overheidslagen. Daarnaast hebben overheden expertise op het gebied van burgerparticipatie en het zorgen voor maatschappelijke betrokkenheid bij projecten. De gemeente kan partijen en organisaties zowel in het gebied als daarbuiten met elkaar in contact brengen, bijvoorbeeld rond thema's als duurzaamheid en voor uitwerkingen van specifieke componenten binnen het plan, zoals het voeren van een vervolgdialoog voor de precieze inrichting van de duinpromenade, van de St Bavodijk bij de entree van Nieuwvliet, et cetera.

## INVESTERINGEN EN KOSTENDRAGERS

### **Eerste opzet**

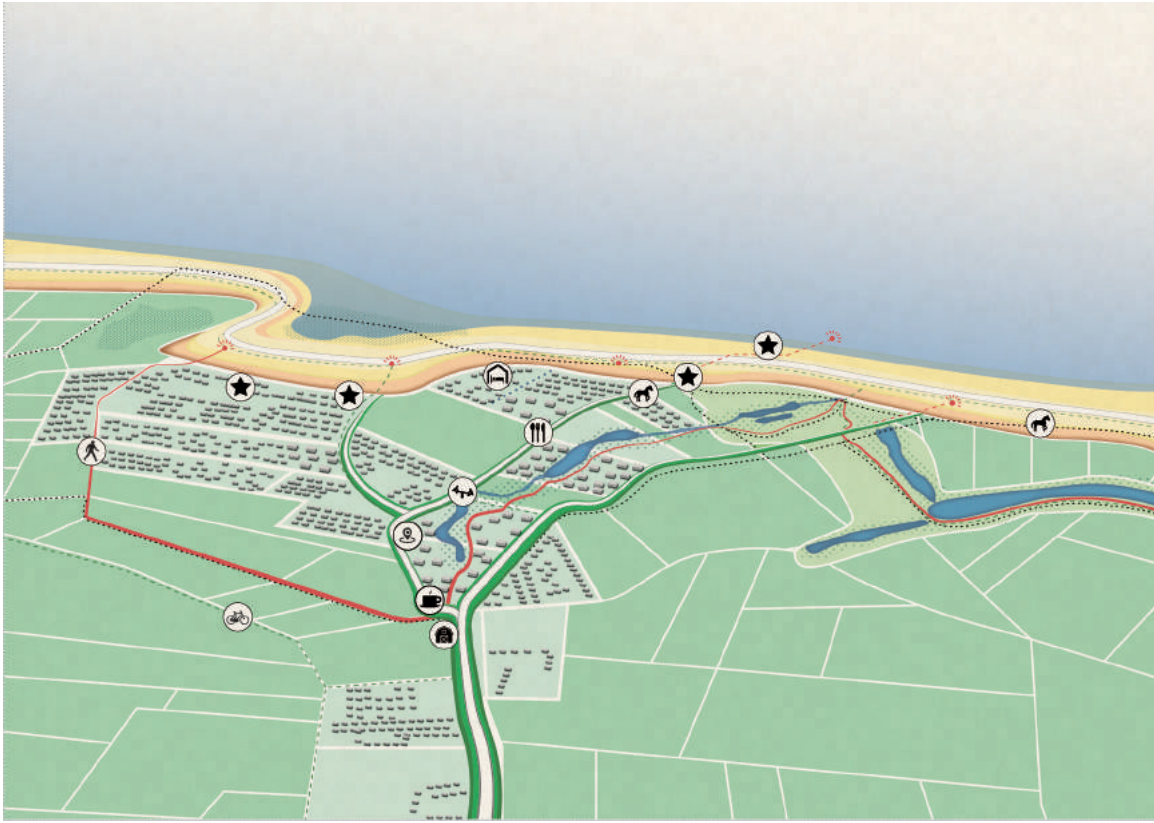
Voor de verschillende componenten zijn ruwweg kosten in kaart gebracht om de ontwikkelingen te relateren aan mogelijke budgetten die binnen de prioriteitsperiode in beeld zijn of kunnen komen. De plannen krijgen daarmee een realiteitsgehalte voor de prioritaire onderdelen, waarbij er nog kostenvoordelen mogelijk worden indien er werk met werk gemaakt kan worden of er aangesloten kan worden bij programma's van hogere overheden.

### **Vervolgonderzoek financiële haalbaarheid**

Het beschrijven van de ontwikkelingsrichting is een eerste en belangrijke stap in de verdere ontwikkeling van het openbaar gebied. Om de gewenste richting van deze ontwikkeling verder vorm te geven is onderzoek naar de financiële haalbaarheid van te realiseren publieke voorzieningen nodig.

De gemeente heeft de ambitie geuit om te willen investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte, bestaande uit meer groenvoorzieningen, een hoog kwaliteitsniveau van de inrichting van de openbare ruimte en aanleg van langzaamverkeersvoorzieningen. Dit ambitieniveau en de dekking en fasering van de investering zullen verder worden uitgewerkt. Het moment waarop het zinvol is om een realistische begroting op te stellen, de dekking van de kosten aan te geven en de planning van de aanleg van de publieke voorzieningen te bepalen zal naar verwachting op basis van een inrichtingsplan openbaar gebied met bijbehorend programma van eisen per deelgebied kunnen worden gemaakt.

## 8. UITVOERINGSSTRATEGIE



Masterplan Nieuwvliet-Bad

De investeringen rondom een doorgaande en deelgebied-overschrijdende groenstructuur vragen een verdere uitwerking waar in 2018 een begin mee zal worden gemaakt. De gemeente neemt daarvoor het initiatief.

De verwachting is dat in de eerste helft van 2019 de globale begroting, dekking en planning van de uitvoering van de publieke voorzieningen voor deelgebied overschrijdende groenstructuur en enkele deelgebieden in kaart kan worden gebracht. Dit is uiteraard afhankelijk van de voortgang van de uitvoering van overige initiatieven. Hierbij heeft de dekking van dergelijke voorzieningen in de context van een organische gebiedsontwikkeling speciale aandacht.

Het Masterplan geeft aan welke kansen er zijn in het kader van het investeringsfonds voor aanpassingen in de openbare ruimte en daarbij een globale inschatting van investeringskosten. Voor de kortere termijn zijn in te zetten:

- Vereveningsfonds, rood voor groen (inrichting recreatienatuur).
- Lampzinspolder, rood voor rood: breder in te zetten
- Onderhoud door Waterschap: beheergelden koppelen aan inrichting, werk met werk maken
- Voor Duin promenade wordt ingezet op De Regiogelden Provincie Zeelan





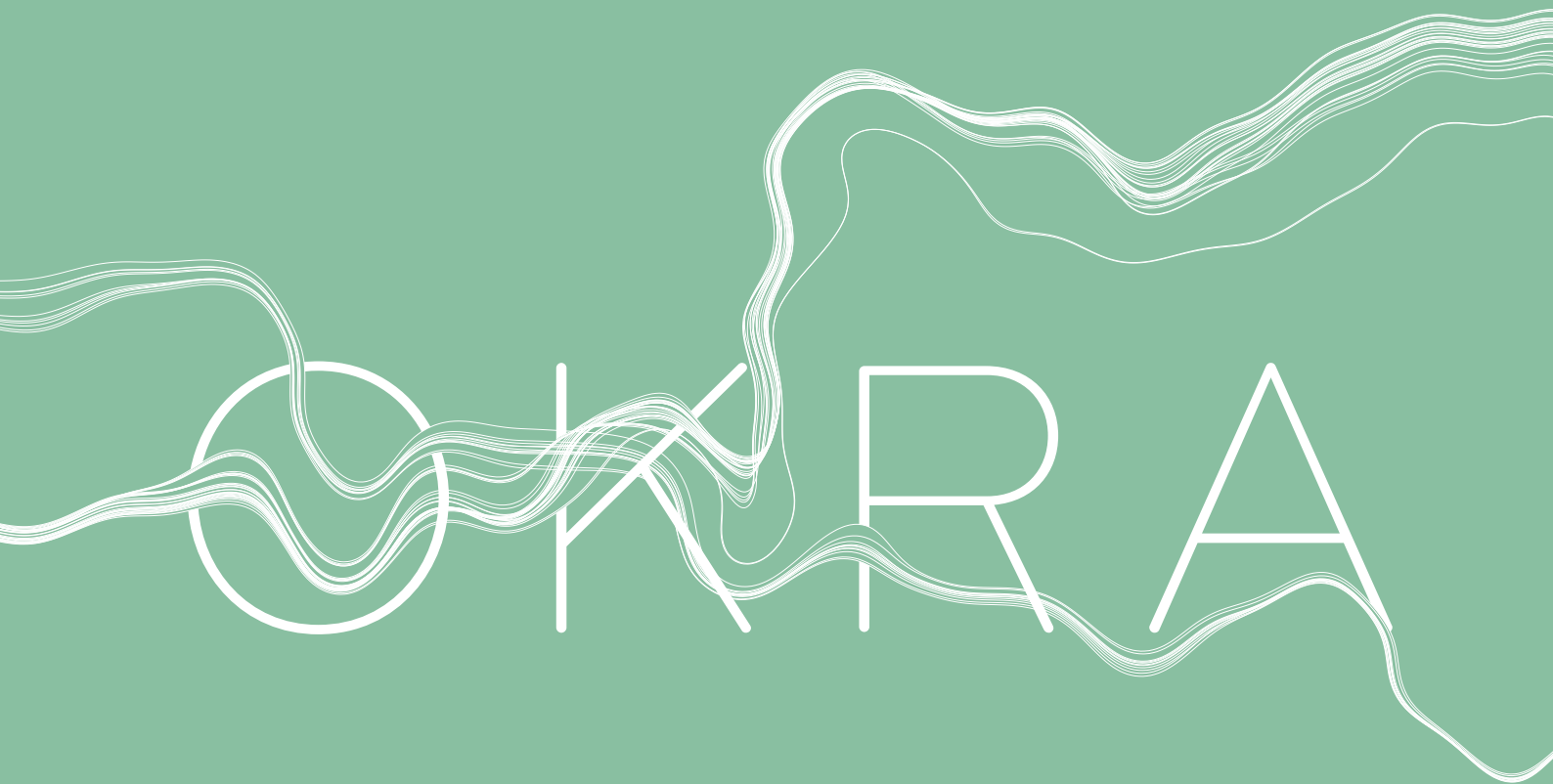




# LITERATUUR

- Antea – Haalbaarheidsonderzoek duinboulevard Nieuwvliet-Bad, 2014
- Ecologica – Habitatkartering Duinboulevard, 2014
- Gebiedscommissie West Zeeuwsch-Vlaanderen – Natuurlijk Vitaal, 2004
- Gemeente Sluis – Strandnota, 2010
- Gemeente Sluis – Krachtig verbonden, 2015
- Kenniscentrum Kusttoerisme - Natuur en toerisme; de Zeeuwse natuurbeleving. HZ University of applied sciences. Vlissingen, 2017
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu en ministerie van Economische Zaken - Deltaprogramma 2017; doorwerken aan een duurzame en veilige delta. Den Haag, 2017
- ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties - Deltaprogramma 2019; doorwerken aan de delta: Nederland tijdig aanpassen aan klimaatverandering. Den Haag, 2018
- Natuurbeschermingsvereniging 't Duumpje en RECRON Zeeuws-Vlaanderen – Kust in Kleuren
- OKRA i.s.m. E.J.J. Roelofsen – Integraal Kustzonebeheer West Zeeuws-Vlaanderen, 2002 i.o.v Gemeente Oostburg
- OKRA – Kansen voor Recreatienatuur in West Zeeuws Vlaanderen. I.o.v. Natuurbeschermingsvereniging 't Duumpje en RECRON Zeeuws-Vlaanderen, 2017
- Omroepzeeland – Twee ton voor onderzoek naar vervoer van toeristen 10 oktober, 2018. (<https://www.omroepzeeland.nl/nieuws/108691/Twee-ton-voor-onderzoek-naar-vervoer-van-toeristen>)
- Provincie Zeeland - Werkgroep Natuurontwikkeling – Uitwerking Natuurgebiedsplan Zeeland; Natuurontwikkeling Zwartegatsche kreek. Middelburg, 2004
- Provincie Zeeland – Kustvisie (eindconcept), 2017
- RBOI – Sluis. Kustwerk Nieuwvliet, Milieueffect rapport. Rotterdam, 2012
- ZKA – Streefbeeld Cadzand Bad, natuurlijk & stijlvol. Waalwijk, 2017
- ZLTO - Collectief Beheerplan Agrarisch Natuurbeheer Zeeland 2015 (uitgebracht door ZLTO namens de Agrarische Natuurverenigingen in Zeeland). Colijnsplaat, 2015





OKRA LANDSCAPE ARCHITECTS BV  
OUDEGRACHT 23 | 3511 AB UTRECHT  
THE NETHERLANDS | WWW.OKRA.NL