

# Westrand Domburg

Visie op de ontwikkeling van landschap en recreatie

Presentatie voor Stadsraad Domburg  
13 maart 2024



**Westrand Domburg B.V.**

**baljon**

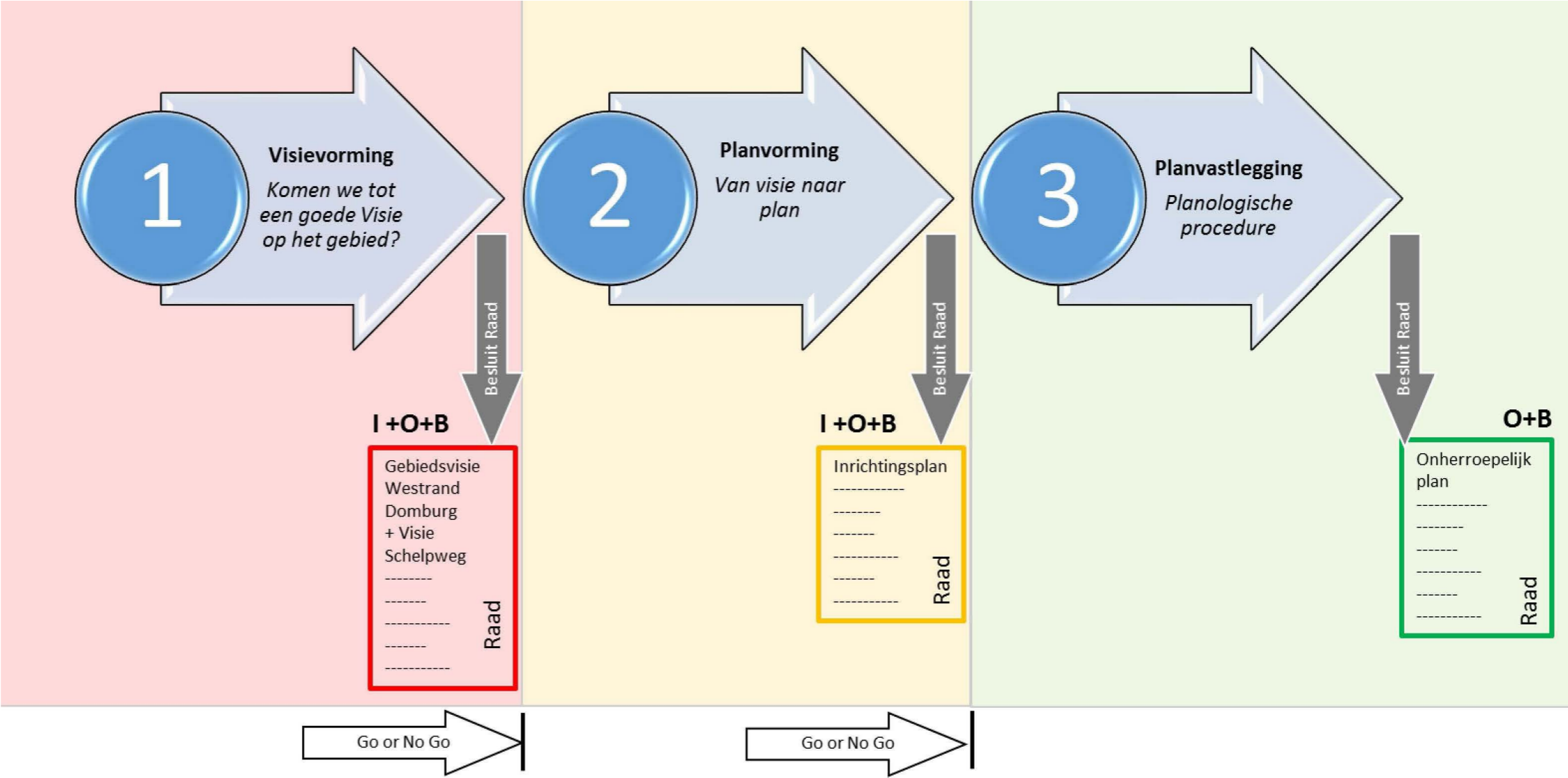
LANDSCHAPS  
ARCHITECTEN

# Fasering herontwikkeling Westrand Domburg

Op 28 februari 2019 stemde de gemeenteraad van Veere in met het hiernaast afgebeelde faseringsplan om te komen tot de herontwikkeling van de Westrand Domburg.

Elke fase wordt afgesloten met een besluit van de gemeenteraad om al dan niet door te gaan naar de volgende fase. Daarbij kan de gemeenteraad aandachtspunten benoemen die zij in de volgende fase belicht wil zien.

Dit document betreft de Visievorming. Na besluit van de gemeenteraad is het de bedoeling de Planvorming op te starten die weer voor besluitvorming wordt aangeboden aan de gemeenteraad.



De raad gaf in 2019  
onderwerpen mee die aan  
de orde komen in de visie

1. Vlekkenplan toekomstige functies en aantallen
2. Verkenning van huidig beleid (badstatus/beeldkwaliteit/Visie Domburg)
3. Visie op kampeer/recreatieproduct
4. Visie op natuur- en landschapontwikkeling
5. Hoe geven we de aansluiting op stad Domburg vorm
6. Visie op verbinding met het achterland
7. Toekomstbeeld voor de Domburgse Golfclub
8. Visie op entree Domburg
9. Mogelijkheden herplaatsing van KPN-ontwikkeling en achterblijvende locatie
10. Visie op duurzaamheid (energie/materialen/mobiliteit)
11. Visie op centrale bebouwing
12. Visie op verkeerstromen, ontsluiting en mobiliteit

# De gebiedsvisie kwam met participatie van stakeholders tot stand

De ontwikkeling van de Westrand gaat heel Domburg aan (het hart) . Bij het tot stand komen van de visie is een participatieproces gevolgd dat zowel ambtelijk, bestuurlijk als maatschappelijk draagvlak beoogt:

## **Stap 1 bepalen stakeholders**

De projectleider van de gemeente Veere en het hoofd projecten van Roompot hebben samen een lijst opgesteld van externe stakeholders (individuen en partijen) van de ontwikkeling van de Westrand. Dit liep uiteen van burens en Golfclub tot de ZMF en de Provincie Zeeland.

Daarnaast zijn er gemeentelijke vakspecialisten benoemd (stedenbouw / toerisme / civiel – verkeer) om bij het proces te betrekken

## **Stap 2 bepalen van vragen aan stakeholders**

De projectleider van de gemeente Veere en het hoofd projecten van Roompot hebben samen een lijst opgesteld van vragen aan de stakeholders betreffende de aard, omvang, effecten en kansen van de ontwikkeling van de Westrand.

## **Stap 3 inzicht verkrijgen in belangen en visie externe stakeholders**

Met alle externe stakeholders zijn door de projectleider van de gemeente Veere en het hoofd projecten van Roompot samen keukentafelgesprekken gevoerd aan de hand van de opgestelde vragenlijst. De oogst van de gesprekken is in een matrix gezet zodat er een compleet overzicht is.

## **Stap 4 opstellen visie rekening houdend met belangen en visies stakeholders**

De visie is opgesteld gebruikmakend van en rekening houdend met de belangen en visies die uit de gesprekken naar voren kwamen. Hierbij is nadrukkelijk ingezet op het maken van verbindingen en het bundelen van kansen.



De visie is diverse malen met het ambtelijk en bestuurlijk team van de gemeente Veere besproken en aangepast op de adviezen.

In 2022 heeft de gemeente Veere een projectwethouder benoemd wat het proces verbeterd en versneld heeft.

## **Stap 5 terugkoppeling aan externe stakeholders**

De visie is gepresenteerd aan de externe stakeholders en met hen besproken. Daarbij kwam aan de orde welke input bij hen is opgehaald en hoe deze is verwerkt in de visie.

# Huidige situatie en eigendom Westrand Domburg B.V.

-  weg in eigendom bij gemeente Veere
-  weg in eigendom bij waterschap Scheldestromen

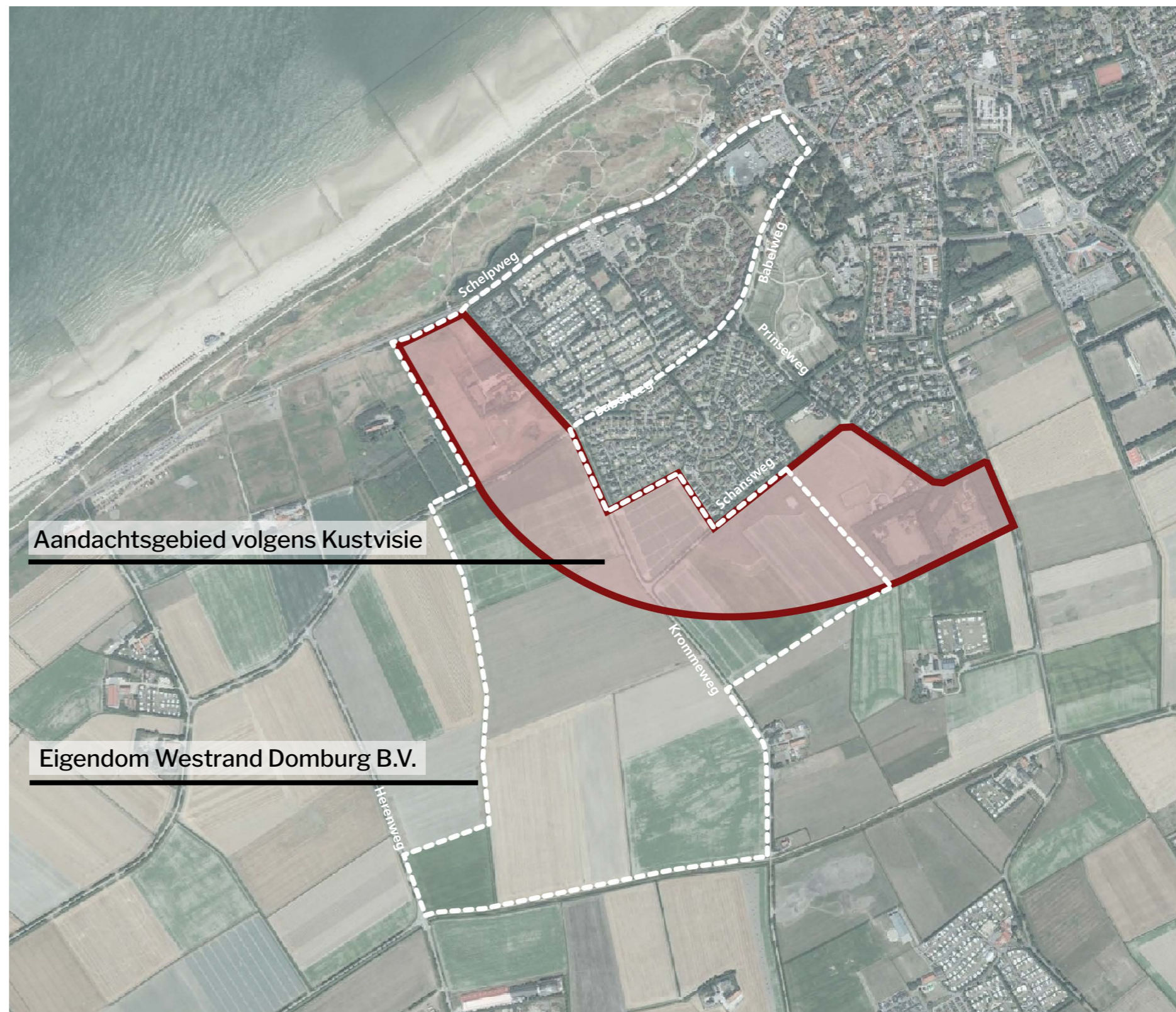


## Aandachtsgebied en eigendom

De Kustvisie benoemt aandachtsgebieden als gebieden waar de oorspronkelijke ruimtelijke kwaliteiten onder druk staan of al (deels) verdwenen zijn. Juist in deze gebieden liggen er kansen om integraal de kwaliteitskust opnieuw te ontwikkelen.

De Zeeuwse Kustvisie benoemt de westzijde van Domburg als aandachtsgebied met de volgende opgaven:

- Kwaliteitsverbetering Hof Domburg
- Uitbreiding golfbaan
- Verbetering entree van Domburg
- Goede overgang naar het buitengebied
- Integratie van (brede) duinlandschap
- Hoogwaardig product
- Openbreken van besloten parken
- Dorpse infrastructuur



## Gebiedsvisie ontsluiting en parkeren

Voor de verkeersafwikkeling van de verkeersstroom van het vakantiepark is adequate infrastructuur nodig. Een adequate ontsluiting is onderdeel van de ontwikkeling.

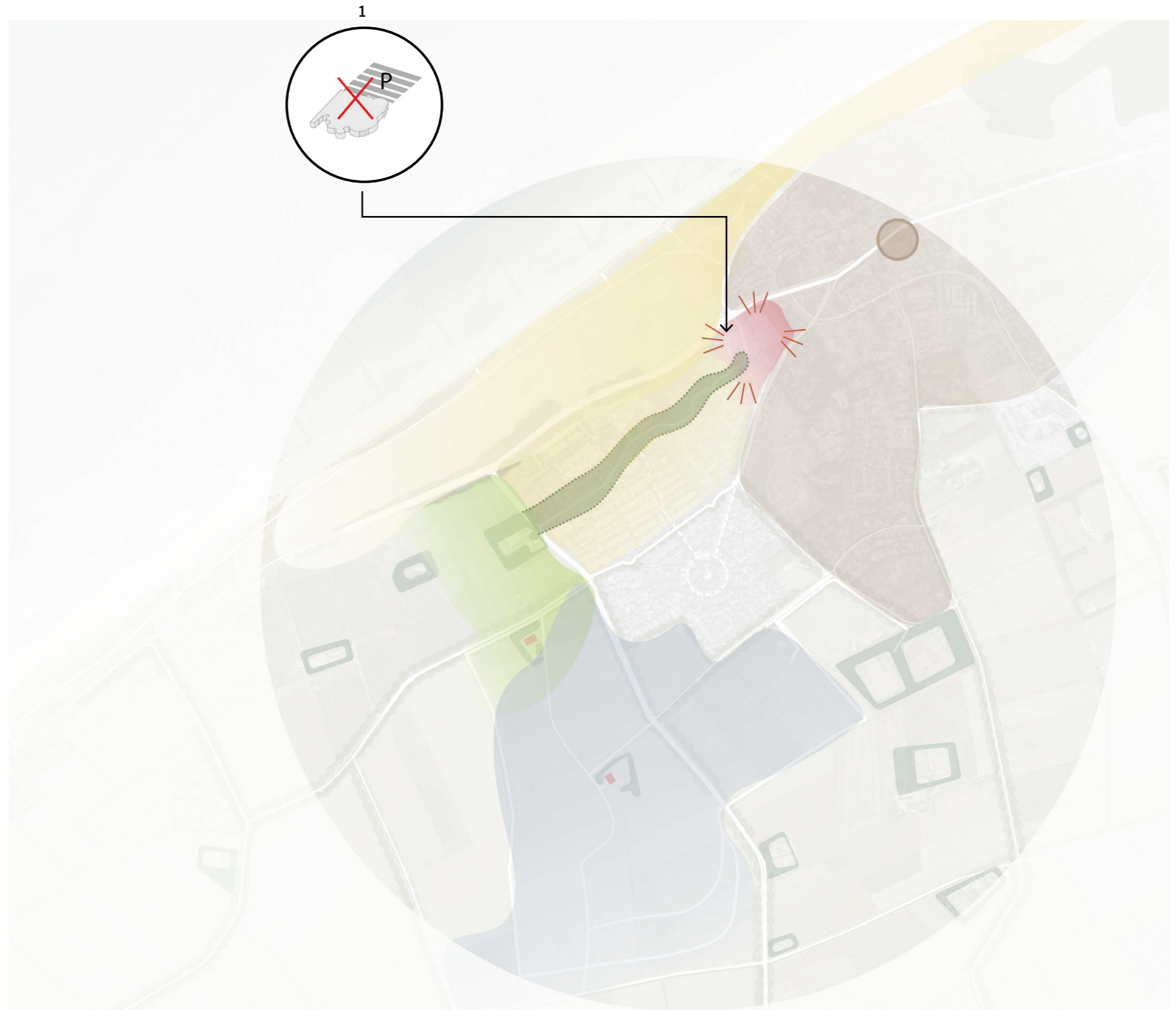
De gemeente Veere streeft ernaar dat de kern van Domburg leefbaar, veilig en aantrekkelijk is. De gemeente wil dit onder andere bereiken door het verminderen van de verkeersdruk en door meer ruimte te creëren voor de voetganger met kwalitatieve openbare ruimte. Daartoe stelt de gemeente Veere de Visie Verkeer en Parkeren Domburg op. Deze is nog niet gereed of vastgesteld. Voor de verkeersafwikkeling van de Westrand Domburg is het uitgangspunt dat er aangesloten wordt bij de in ontwikkeling zijnde Mobiliteitsvisie en de Visie Verkeer en Parkeren Domburg. Bij de planvorming zal hier meer duidelijkheid over zijn en wordt concreet uitgewerkt hoe Westrand Domburg hierop aansluit.



# Gebiedsvisie: de voordelen op een rij

## 1. Sloop verouderde Parel

- a. De huidige Parel (inclusief zwembad), grote vakantiewoning en parkeerplaats worden verwijderd.

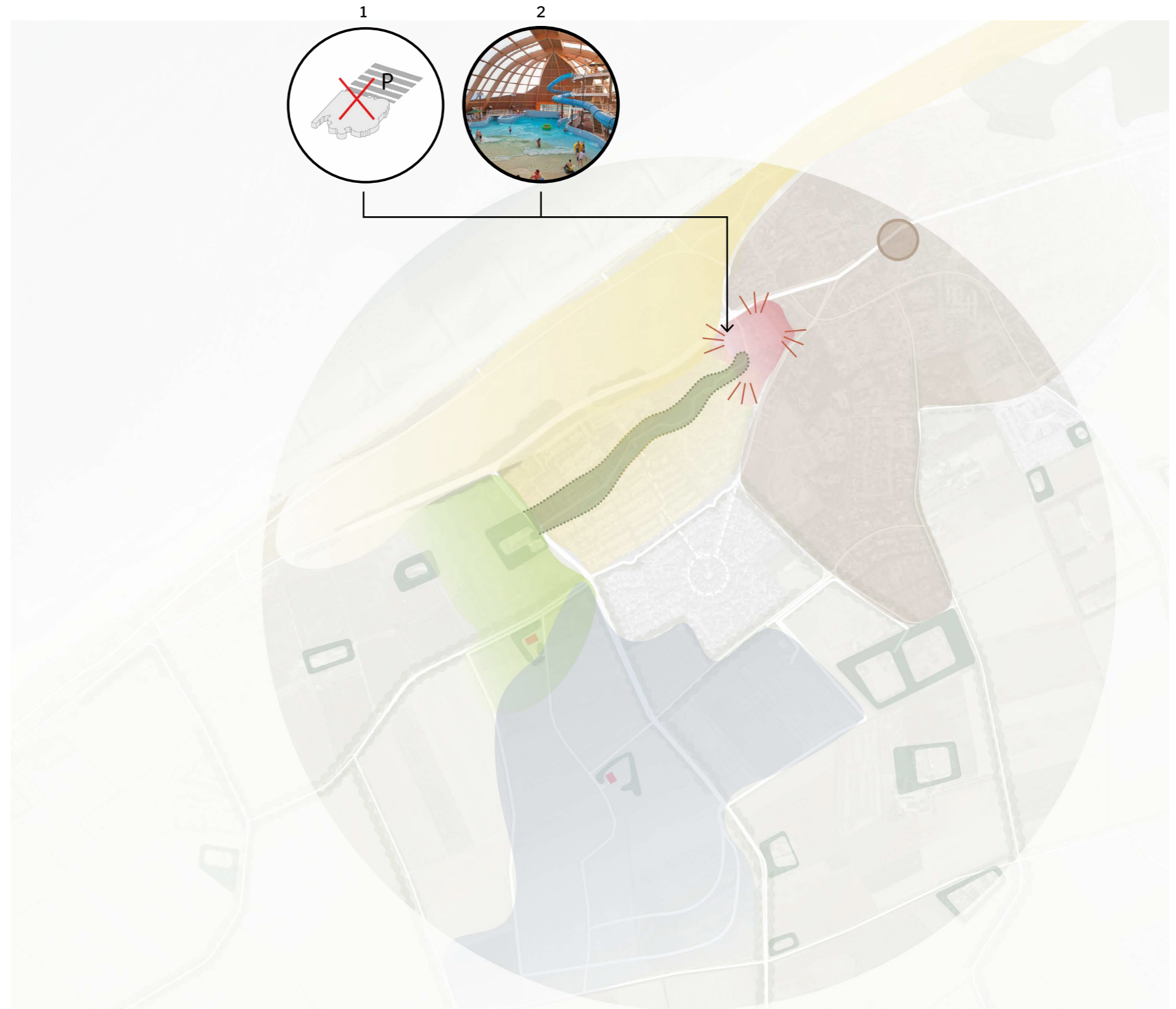




# Gebiedsvisie: de voordelen op een rij

## 2. Bouw nieuw zwembad met elk-weer-voorzieningen

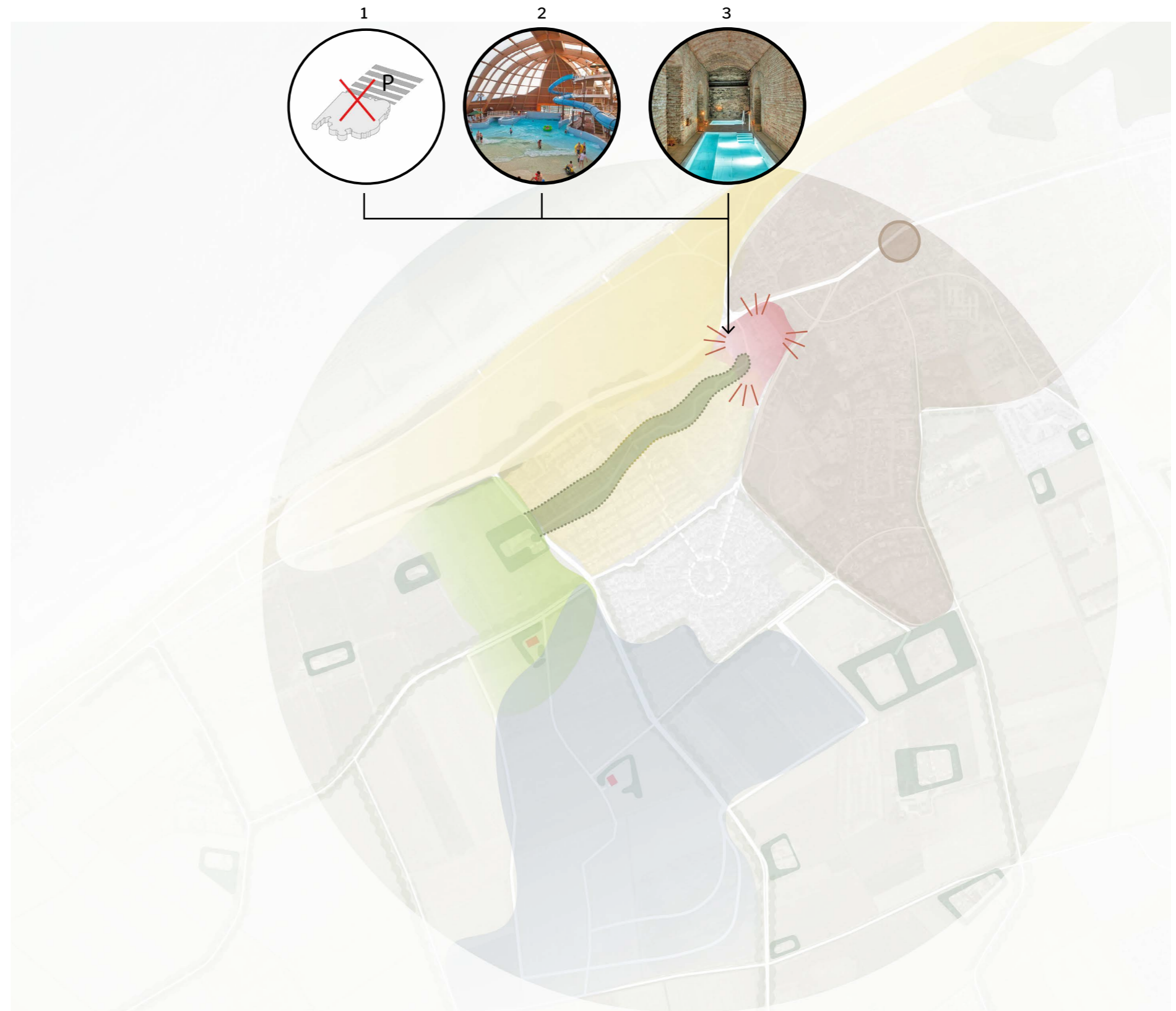
- a. Een nieuw zwembad wordt gerealiseerd
- b. Ook beschikbaar voor zwemlessen
- c. Onderzoek naar meer elk-weer-voorzieningen t.b.v. gasten en inwoners



## Gebiedsvisie: de voordelen op een rij

### 3. Realisatie hoogwaardige wellness

- a. Realisatie van een nieuwe, kwalitatief hoogwaardige, wellness.
- b. Ondersteuning en invulling van de Badstatus
- c. In separaat gebouw om openbare status te benadrukken
- d. Gespecialiseerde exploitant ter borging kwaliteit
- e. Arrangementen voor bewoners, hoteliers en private verhuurders



## Gebiedsvisie: de voordelen op een rij

### 4. Alternatieve plaats voor KPN-lokatie

- a. Mogelijke verplaatsing van de toekomstige hotelfunctie van het KPN-gebouw (Bommeljé)
- b. Vermindering (verkeers)druk in centrum van Domburg

De verplaatsing van de toekomstige hotelfunctie van het KPN gebouw (Bommeljé) is wenselijk en kan op de Parel gefaciliteerd worden. Het is een win-win, geen must.



## Gebiedsvisie: de voordelen op een rij

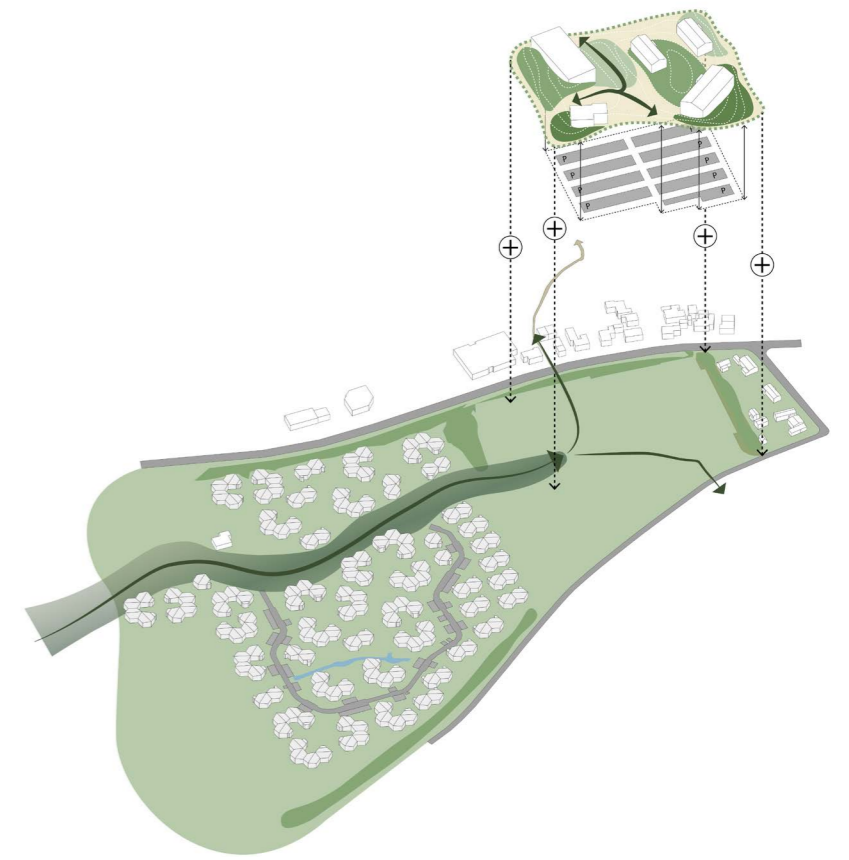
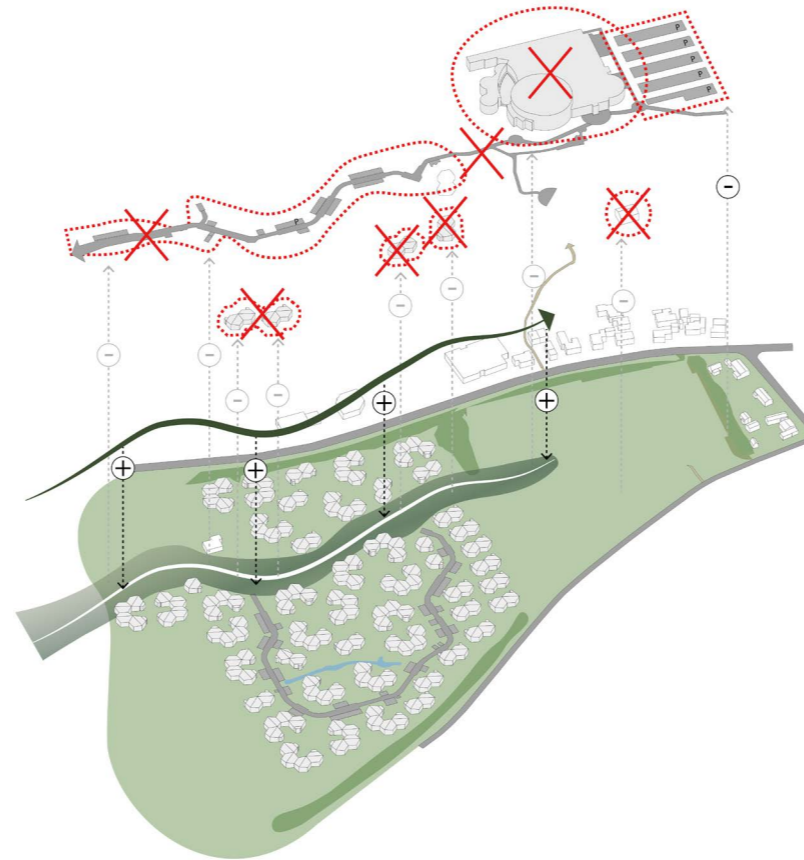
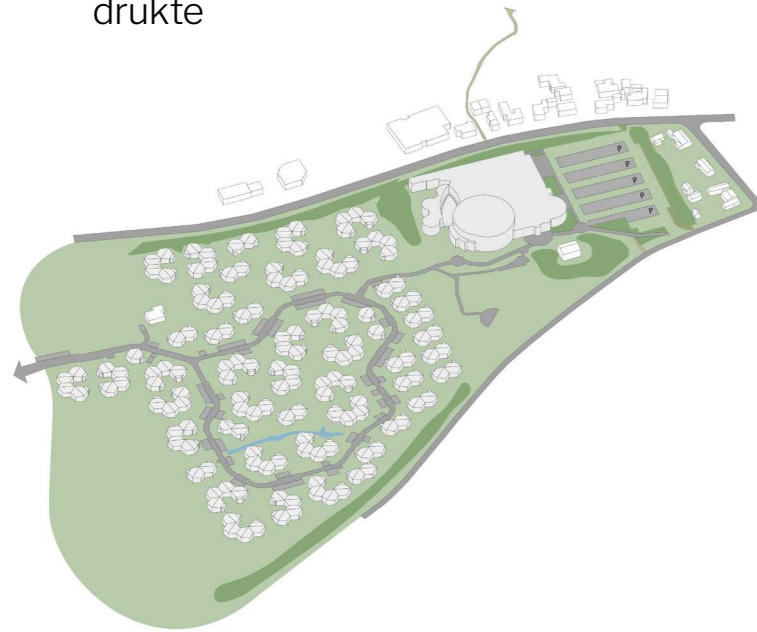
### 5. Parelplein: overdekt parkeren, 2e maaiveld, entree Domburg

- a. Overdekt parkeren, dus uit het zicht
- b. Op maaiveld daarboven de nieuwe Parel, wellness en KNP-ontwikkeling
- c. De zijde waar vanuit de ontsluiting van het overdekte parkeerterrein zal plaatsvinden is nader te onderzoeken
- d. Het deel van Babelweg dat eigendom van de gemeente is, moet bereikbaar blijven voor de daaraan gelegen woningen.
- e. Het aantal beschikbare parkeerplekken is conform de gemeentelijke parkeernota en afgestemd op de diverse functies op het terrein (o.a. zwembad en vakantiepark)
- f. Nader te bepalen of de overdekte parkeervoorziening ook te gebruiken is voor andere functies bijvoorbeeld parkeren voor specifieke hotels.
- g. Nog voldoende ruimte voor landschappelijk ingericht plein
- h. Schakel tussen stadskern en achterliggende landschap
- i. Kwalitatieve impuls van entree van Domburg
- j. In plinten van de bebouwing winkels/horeca gericht op gezondheidstoerisme zoals diëtist, fysio, dokter, masseur, schoonheidsspecialist, kapper, nagelstudio, fitness, yoga, smoothy bar, horeca gericht op lokale producten, etc.
- k. Hoogwaardig aanbod op Parelplein leidt tot spreiding winkelende en wandelende gasten en passanten
- l. Te onderzoeken of het Parelplein een geschikte locatie is voor een markt (vervangende locatie voor seizoenmarkt?) of kleine evenementen.
- m. Te onderzoeken of het Parelplein een verbinding kan maken tussen het park en het Marie Tak van Poortvliet Museum, bijvoorbeeld in de vorm van voorlichting, bieden van cursus- of expositieruimte en/of (combi-) kaartverkoop
- o. Ondersteuning en invulling van de Badstatus



# Wellnessplein de Parel

- a. schakel tussen kern, strand en achterland
- b. zorgt voor spreiding en voorkomt drukte



Bestaande situatie

## Stap 1.

- verwijderen Parelbebouwing,
- verwijderen maaiveldparkeren
- verwijderen enkele woningen en parkeerplaatsen in Hof Domburg

## Stap 2.

- realiseren overdekt parkeren,
- realiseren wellnessplein op tweede maaiveld met Zwembad, wellness, hotel en centrumvoorzieningen in landschappelijke setting
- realiseren groene as

## Gebiedsvisie: de voordelen op een rij

### 6. Verbeteren afslag golf

- a. Kwalitatieve verbetering van de oefenfaciliteit
- b. Mogelijk meer omvattend centrum met andere sportfaciliteiten
- c. Onderzoek alternatieve locatie van de oefenfaciliteit, bijvoorbeeld langs Schelpweg op huidige camping



## Gebiedsvisie: de voordelen op een rij

### 7. Verlaging verkeersdruk Stadskern Domburg

- a. Door de groei en wijziging van de ontwikkeling komen minder caravans naar Domburg om het vakantiepark te bereiken.
- b. Vakantiepark geheel ontsluiten vanaf de Krommeweg aan de Westzijde van het park.
- c. Hiervoor circa 12 woningen Binnenhof te slopen.
- c. Dit autoverkeer komt niet meer door de Stadskern Domburg
- d. Door verwijderen hoofdingang aan de Schelpweg verbeteren verkeersveiligheid en kwaliteit entree van Stadskern Domburg. Als alternatief kan de hoofdingang aan de Schelpweg ook in stand blijven als toegang tot het vakantiepark.
- e. Door wandelen en fietsen te stimuleren wordt bijgedragen aan de afname van het aantal verkeersbewegingen in de Stadskern.

Uitgangspunt: aansluiten op de definitieve Mobiliteitsvisie en Visie Verkeer en Parkeren Domburg (beiden in voorbereiding).



## Gebiedsvisie: de voordelen op een rij

### 8. Realisatie circa 31,7ha nieuwe **landschapsontwikkeling**

- a. Aan Westrand 31,7ha nieuwe (landbouwinclusieve) natuur
- b. Extra bijdrage aan geleidelijke overgang van openheid naar bebouwd gebied.

Over de invulling van het natuurgebied (type natuur) zal in een latere fase overleg plaatsvinden met de betrokken partijen (o.a. Provincie Zeeland, Gemeente Veere en belangenorganisaties).





# Gebiedsvisie: de voordelen op een rij

## 9. Verduurzaming

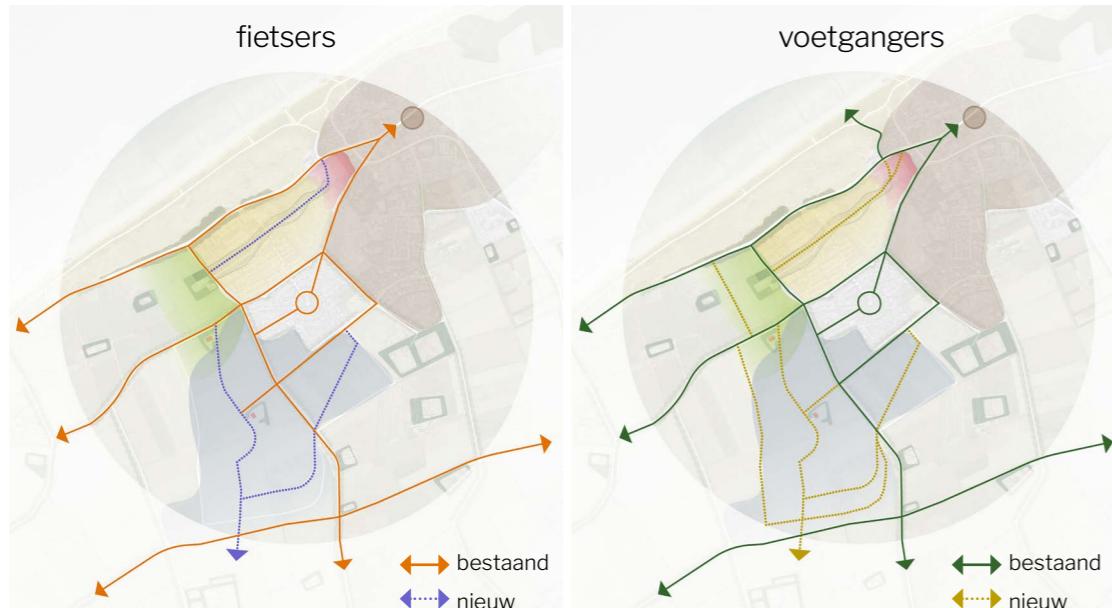
- a. Geen gasverbruik meer
- b. Opwekken hernieuwbare energie
- c. Stimuleren gebruik wandel- en fietsroutes naar Domburg Centrum
- d. Bevorderen biodiversiteit via 31,7ha nieuwe (landbouwinclusieve) natuur
- e. Gebruik herbruikbare materialen en up-cycling
- f. Behoud zoet water in gebied en watergebruik beperken
- g. Klimaatadaptief



# Gebiedsvisie: de voordelen op een rij

## 10. Netwerk van voet- fiets- en ruiterspaden

- a. Openbreken besloten park
- b. Vanaf Parel naar achterland realisatie van groene corridor, hiervoor circa 15 woningen Binnenhof te slopen, Binnenhof landschappelijk herinrichten en verschijningsvorm bestaande woningen aanpassen.
- c. **Verbinding van de kern met het buitengebied/achterland**
- d. Voor gasten en bewoners openbare en aantrekkelijke (fiets-) paden die integraal onderdeel uitmaken van het landschap en die qua route aansluiten op de Visie Verkeer en Parkeren Domburg
- e. ruiterspaden door het gebied



# Gebiedsvisie: de voordelen op een rij

## 11. Landschapscamping

- a. Aantrekkelijk en onderscheidend **kampeerproduct** op camping van circa 75 plaatsen
- b. Gericht op beleving in een ruimtelijke opzet
- c. Daarom niet ingebed tussen bebouwing
- d. Ingebed in groen zodat het van buitenaf niet herkenbaar is
- e. Landschapscamping wordt ontsloten vanaf de Krommeweg. De Kampeerder parkeert op het kampeerterrein.
- f. Exacte locatie nader te bepalen in Planvorming in relatie tot bestaande bebouwing en bewoners Krommeweg.



# Gebiedsvisie: de voordelen op een rij

## 12. Breed aanbod van kwalitatieve accommodaties

- a. Meer ruimte in Binnenhof Domburg door slopen circa 15 woningen
- b. Terrein Binnenhof Domburg landschappelijk opnieuw inrichten en aanzicht van bestaande woningen daarop laten aansluiten
- c. Zeeuwse hoeves met stevige windsingels en daarbinnen ruimte voor 10-13 eenheden met een onderscheidend verblijfsconcept
- d. Gedifferentieerd aanbod van accommodaties, hoogwaardig, maar gericht op breed publiek
- e. Realisatie landschapscamping als aantrekkelijke en onderscheidende vorm van kamperen

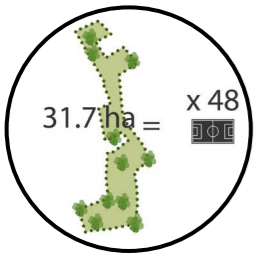
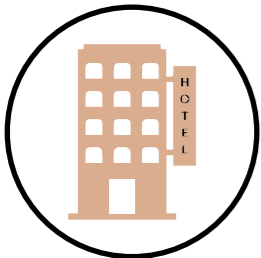
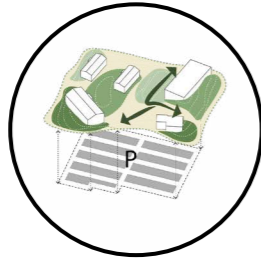


# Integrale kwaliteitsimpuls voor de Westrand Domburg

- a. Invullen Badstatus via hoogwaardige wellness en Parelgebied als knooppunt via groene corridor naar het achterliggende gebied met routes voor voetgangers en fietsers
- b. Kwalitatieve impuls van de entree Domburg door verwijderen ingang Schelpweg en aantrekkelijke inrichting Parelgebied
- c. Substantiële verlaging verkeersdruk door westelijke ontsluiting
- d. Alternatieve locatie voor KPN-ontwikkeling
- e. Grote verduurzaming
- f. Aanleg 31,7ha natuur
- g. Kwalitatieve afronding Westrand door productie landschap met naar buiten toe steeds lagere concentratie bebouwing



# De voordelen voor inwoners samengevat



## Leefbaarheid, welzijn en comfort voor inwoners

1. Bijdragen aan autoluwe Stads kern doordat er geen verkeer van het vakantiepark door de Kern gaat
2. Bijdragen aan autoluwe Stads kern doordat Hotel KPN locatie buiten de Stads kern wordt geplaatst
3. Nieuw zwembad met blijvende zwemlessen
4. Nieuwe wellness separaat van zwembad, ook open voor inwoners
5. Elk weervoorziening op Parelplein, ook open voor inwoners
6. Parelplein met voorzieningen in de plint gericht op welzijn en gezondheid (denk aan fysiotherapeut, diëtist, yoga,..) ook open voor inwoners
7. Landschapsontwikkeling aan westzijde Domburg met ommetjes vanuit de kern: dooradering van het gebied met fiets-, wandel- en ruiterroutes

## Duurzaamheid

1. Ontwikkeling landschap en natuur (minimaal 31,7 ha nieuwe natuur) aan westzijde Domburg
2. Betere luchtkwaliteit door afname verkeer door stads kern
3. Minder belasting Manteling door gasloos concept en daardoor aanzienlijk minder uitstoot dan in de huidige situatie.

## Verbeteren kwaliteit toeristisch product Domburg, ook toegankelijk voor inwoners

1. Nieuw zwembad met blijvende zwemlessen
2. Nieuwe wellness separaat van zwembad
3. Elk weervoorziening op Parelplein
4. Parelplein met voorzieningen in de plint gericht op welzijn en gezondheid (denk aan fysiotherapeut, diëtist, yoga,..)
5. Betere afslagvoorziening voor Golfclub
6. Representatieve westelijke entree van Domburg door Parelplein met parkeren uit het zicht
7. Landschapsontwikkeling aan westzijde Domburg met ommetjes vanuit de kern: dooradering van het gebied met fiets-, wandel- en ruiterroutes

# Toekomstige capaciteit uitgedrukt in slaapplaatsen i.p.v. eenheden

Ter voorkoming van misverstanden over wat een eenheid is en welke impact dat heeft op al dan niet toename van drukte, wordt er voor gekozen de capaciteit uit te drukken in slaapplaatsen.

De visie biedt een doorkijk op de aantallen. Finale aantallen komen terug in de volgende fase.

## **Uitgangspunten:**

- a) Het huidige aantal toegestane plaatsen conform het nu geldende bestemmingsplan
- b) Het CBS, Kenniscentrum Kusttoerisme en gemeente Veere hanteren 5 slaapplaatsen/bedden per campingplaats.
- c) Als woningen Binnenhof Domburg gesloopt worden mag deze capaciteit in bedden bovenop het voorgaande worden gerealiseerd in de nieuwe opzet
- d) Realisatie van het KPN-gebouw/wellnesshotel is niet in het voorgaande begrepen

## **Nader uit te werken :**

- a) Kustvisie stelt: “Een beperkte uitbreiding van eenheden is mogelijk ... er maximaal sprake is van 15% uitbreiding van eenheden” en “Ruimte voor maatwerk is mogelijk. Een hoger percentage landschapontwikkeling kan bijvoorbeeld gepaard gaan met een hoger percentage uitbreidingsoppervlakte.”  
Dit is geen afdwingbaar recht maar afhankelijk van de wijze waarop landschapontwikkeling en kwaliteitsverbetering wordt ingevuld. Eerst in de volgende fase kan hier een oordeel over gevormd worden en alsdan kan besluitvorming hierover plaatsvinden”.

# Aandachtsgebied

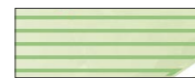
De opgave is transformatie door gebiedsgericht ontwikkelen waarbij:

- Het landschap een kwaliteitsimpuls verdient
- Verwevenheid van natuur, landschap en recreatie wordt nagestreefd in zowel landschappelijke structuur als routing.

Provinciale Omgevingsverordening stelt dat:

- De aandachtsgebieden “globaal aangegeven gebieden” zijn.
- Het nieuwe verblijfsrecreatieterrein binnen het bedoelde aandachtsgebied valt of, gezien de situeringskenmerken, “in voldoende mate daarop aansluit”.

In Kustvisie wordt met het aandachtsgebied een overgang beoogd tussen Domburg en het agrarische landschap. Dus geen nieuwe harde lijn. Het totale aandachtsgebied bedraagt 34,3ha.



huidige driving range en voorzieningen golf, blijft onbebouwd



geen wijzigingen voorzien, blijft onbebouwd



natuur met hoeve

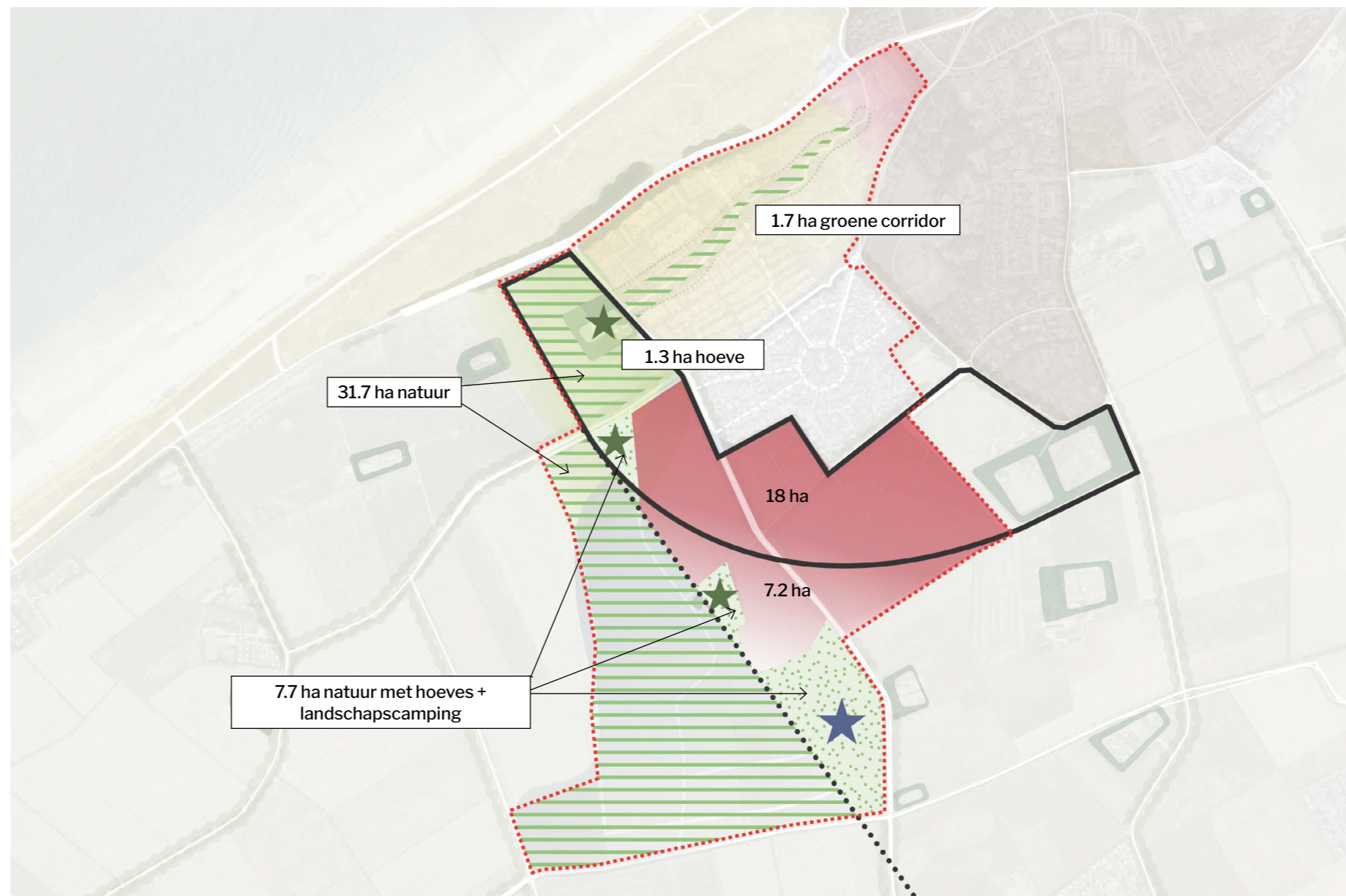


landschap produceren verweven met bebouwing, omvang en dichtheid van bebouwing passend bij de landschappelijke structuur en regionale identiteit

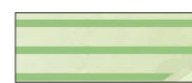


## Per saldo is de ontwikkeling niet groter dan het oppervlak van het aandachtsgebied

- Het aandachtsgebied Kustvisie beslaat ca. 34,3 ha
- Er wordt ca. 25,2 (18+7,2) ha landschap geproduceerd verweven met bebouwing. Inclusief de bestaande hoeve Hof Waterwijk met een oppervlak van 1,3 ha wordt dan 26,5ha binnen en buiten het aandachtsgebied gebruikt.
- Er wordt per saldo dus 7,8 ha (34,3ha - 26,5ha) minder benut dan het oppervlak van het aandachtsgebied. Dit komt overeen met 23% van het oppervlak.
- Er wordt ca. 31,7 ha natuur gerealiseerd en 7,7 ha natuur waarin 2 nieuwe hoeves en een landschapscamping liggen. In Binnenhof wordt bovendien een groene corridor van ca. 1,7ha gerealiseerd.
- De nieuwe hoeves en de landschapscamping liggen ten oosten van de stippellijn die de grens van het beschermingsgebied openheid aangeeft en de openheid van het landschap is daarmee gewaarborgd.
- De realisatie van de Westelijke ontsluiting over eigen gebied en realisatie groene corridor verminderen het oppervlakte van de huidige recreatieve bestemming. Hierdoor is de netto-uitbreiding kleiner dan de hierboven onder b genoemde 25,2ha en zal dit circa 22ha zijn. Zoals in de Kustvisie ook is aangegeven dient bedacht te worden dat dit geen vrije ontwikkelingsruimte is en de invulling daarvan dient te voldoen aan een gezamenlijk streefbeeld. In de Planvorming wordt dit nader uitgewerkt.



landschap produceren verweven met bebouwing, omvang en dichtheid van bebouwing passend bij de landschappelijke structuur en regionale identiteit



natuur: flora en faunarijk grasland dooraderd met routes voor voet-, fiets- en ruiterverkeer



natuur met hoeve of landschapscamping



grens beschermingsgebied openheid



hoeve, omvang nader te bepalen



landschapscamping, omvang en exacte locatie nader te bepalen



## Visie in lijn met beleidskaders

Van het Provinciaal beleid zijn voor de Westrand het Natuurnetwerk Zeeland en de Zeeuwse Kustvisie van belang. De verworven gronden ten westen van het huidige recreatiepark grenzen aan en vallen voor een klein deel binnen het Natuurnetwerk Zeeland met beheertype flora en faunarijk grasland. In de Zeeuwse Kustvisie is de Westrand van Domburg benoemd als aandachtsgebied waarbij het landschap een kwaliteitsimpuls verdient en verwevenheid van natuur, landschap en recreatie wordt nagestreefd in zowel landschappelijke structuur als routing. Daarnaast is het westelijk deel van het polderlandschap aangemerkt als beschermingsgebied openheid en het meer oostelijk gelegen deel als waardevol agrarisch landschap.

Van het beleid van de Gemeente Veere zijn het Bestemmingsplan, de Visie Domburg, de rapportage “Leefbaarheid en Toerisme” en het Beeldkwaliteitplan Domburg van belang. Voor de uitbreiding van het recreatiepark is een bestemmingsplanwijziging nodig. In de Visie Domburg wordt aandacht gevraagd voor het verbeteren van de westelijke entree van Domburg (Schelpweg, Parel) en voor de interne wegenstructuur van de recreatieparken die niet gericht is op de omgeving. In het GVVP stelt de gemeente Veere zich tot doel om stads- en dorpskernen te ontlasten van doorgaand verkeer. De rapportage “Leefbaarheid en Toerisme” vraagt aandacht voor het bevorderen van lokaal draagvlak voor toerisme door te zoeken naar een balans tussen druk en draagkracht, waarbij toerisme een middel kan zijn om te investeren in de leefomgeving. In het Beeldkwaliteitplan Domburg wordt uiteengezet wat het ruimtelijk en architectonisch DNA van Domburg is en opgeroepen daar bij aan te sluiten. Voor het buitengebied wordt aandacht gevraagd voor de entrees van de parken, de verbinding naar de duinen en het strand voor langzaam verkeer en het beeld vanaf de openbare weg.

