



Stichting Behoud en Beheer
Nollebos/Westduinpark
Hendrick Vroomlaan 78
4383 TN Vlissingen
onsnollebos@zeelandnet.nl
NL32TRIO0379631369 Stg Onsnollebos

Vlissingen, 31 juli 2024

Beste vrienden,

In deze vriendenbrief willen wij u informeren over de volgende onderwerpen.

1. Bouwvergunning Sauna
2. Sluiting kanovijver
3. Verslag vriendenbijeenkomst 06-05-2024
4. Plaatsing speeltoestellen Westduinpark

1. Bouwvergunning Sauna

De gemeente Vlissingen heeft een bouwvergunning verleend aan Vastgoedontwikkeling VG-D (VGD) voor het bouwen van een sauna en 6 recreatiewoningen. Zie hiervoor:

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2024-320873.html>

Het bestuur heeft alle bijbehorende stukken van de gemeente ontvangen en bestudeerd. Twee belangrijke rapporten hebben we laten beoordelen door deskundigen: het stikstof rapport en het flora en fauna onderzoek. Beide deskundigen komen tot het oordeel dat de rapporten “deugen” en geen problemen/schade toebrengen aan de omgeving. Het bestuur ziet dus geen aanleiding om bezwaar te maken tegen de verleende bouwvergunning.

Hiermee volgen we een consistente lijn: we hebben altijd gezegd niet tegen een plan te zijn dat binnen de grenzen van het bestemmingsplan blijft. Dat heeft niets te maken met onze constatering dat dit gebouw te groot en te massaal is voor het Nollebos, want bestemmingplanmatig mag het helaas. Een slag om de arm hierbij: we kijken nog of er een kapvergunning is aangevraagd en er een plan is voor aanplant nieuwe bomen, er geldt volgens ons namelijk een vergunningplicht voor kappen van bomen in dat gebied en ook een herplant plicht: voor iedere gekapte boom moeten er 2 terug komen. Daar zullen we de gemeente en ontwikkelaar op aanspreken

Het staat u natuurlijk vrij om zelf bezwaar aan te tekenen. Doet u dat dan wel vóór 29 augustus aanstaande. Dan loopt namelijk de indieningstermijn voor bezwaren af.

De stichting van Woelderenspark (de heer Van Isacker) heeft ons laten weten wel procedures aan te zullen spannen tegen gemeente en ontwikkelaar.

2. Sluiting Kanovijver

U heeft het vast al gelezen of gehoord: De Kanovijver is per 01-08-2024 definitief en voorgoed gesloten. Wij weten dat VGD het terrein gekocht heeft en er plannen voor zal

maken, deze plannen kennen wij echter nog niet. Wij willen niet speculeren of er op vooruitlopen. We volgen de ontwikkeling nauwgezet en komen bij u terug als we meer weten over de plannen.

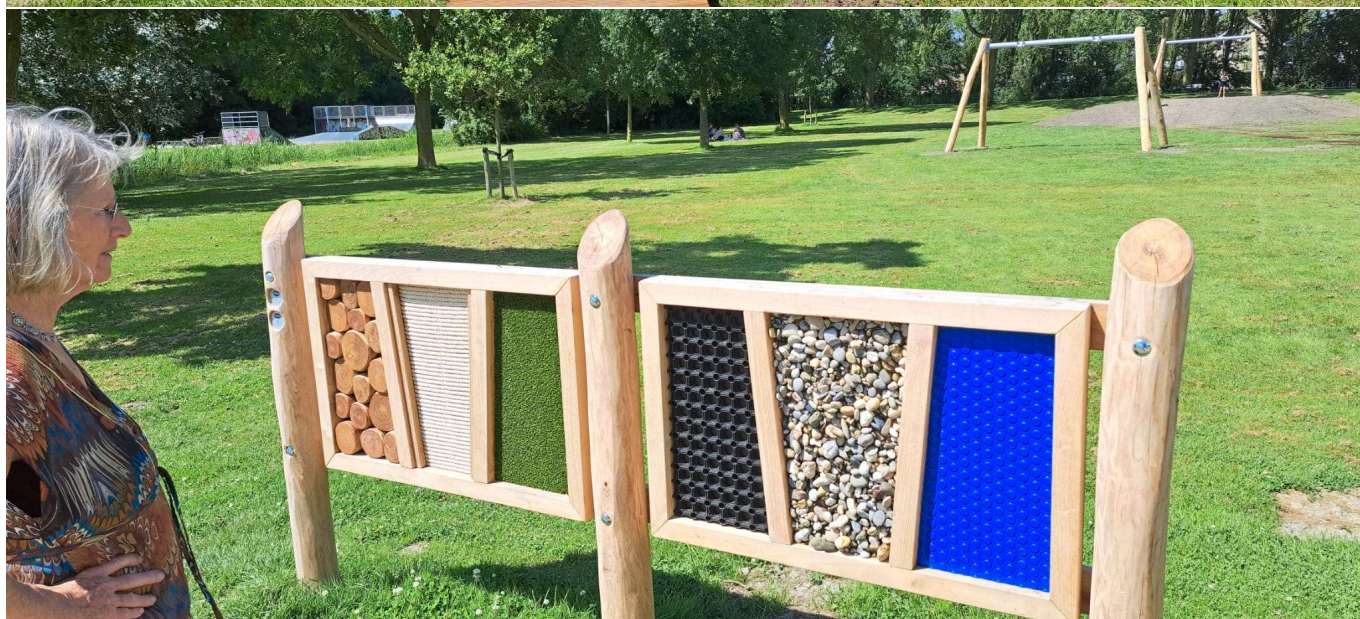
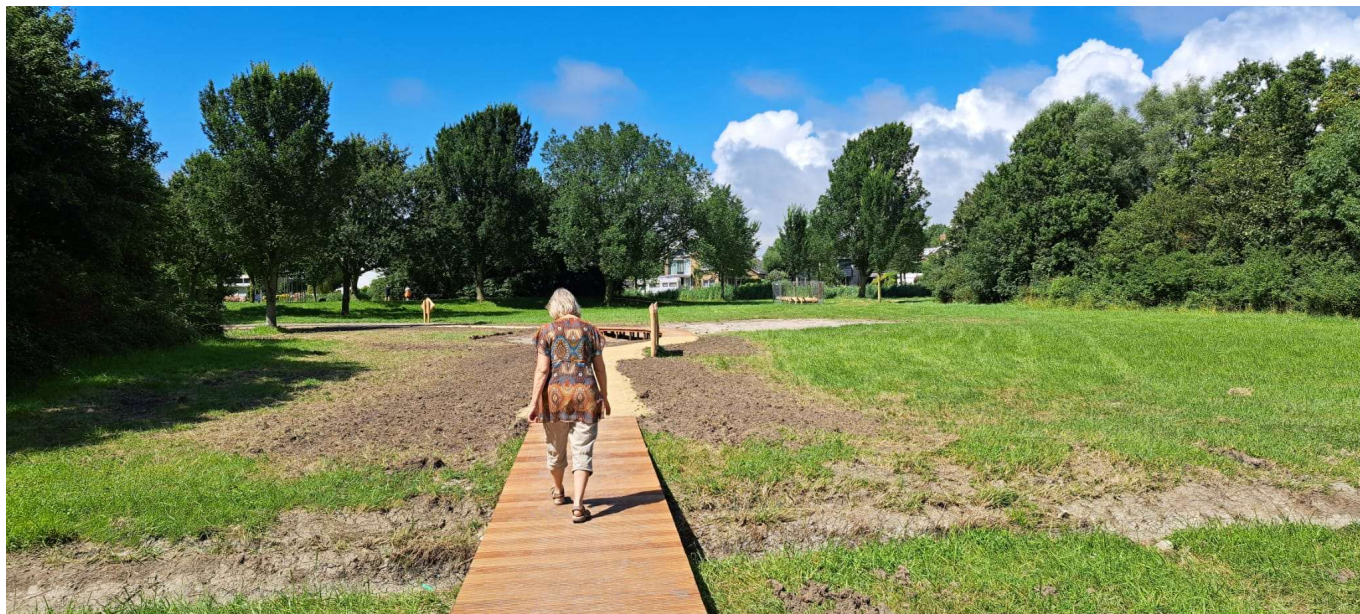
3. Verslag vriendenbijeenkomst mei 2024

Op 6 mei jongstleden hebben we een vriendenbijeenkomst gehouden in de Burgerij te Paauwenburg. Het verslag daarvan hebben we opgenomen als bijlage van deze vriendenbrief.

4. Plaatsing speeltoestellen Westduinpark

Het proces om nieuwe speeltoestellen te plaatsen is bijna gereed. Op de foto's zijn sommige toestellen al gebruiksklaar, andere nog niet. Dit is de huidige situatie. Hopelijk zijn alle toestellen binnenkort speelbaar. Het deel voor biodiversiteit (met vlonders en vijver) is ook al vergevorderd. Ga dat zien.





Het bestuur: Jack Dooms, Epjan Kwast en Frans de Reeper

Vriendenvergadering 6 mei 2024 van de Stichting behoud en beheer Nollebos/Westduinpark te Vlissingen

Plaats: Wijkcentrum de Burgerij, van Hogendorpweg 58A , Vlissingen

Onderwerp: Bouwplan Sauna

Aanwezig: Jack Dooms (voorzitter), Frans de Reeper, secretaris/penningmeester

Ton Verschelling (oud bestuurslid, verslag).

12 Vrienden.

Voorzitter opent de bijeenkomst en memoreert het overleden bestuurslid André Houwing, één van de initiatiefnemers van onze stichting. We zullen zijn inbreng als lid van het bestuur én als stedenbouwkundige missen.

Dan geven voorzitter en secretaris in samenspraak uitleg over het bouwplan: projectontwikkelaar Vastgoedontwikkeling VG-D heeft bij de gemeente een bouwaanvraag ingediend. Binnen de grenzen van het (vastgestelde en rechtsgeldige) Bestemmingsplan Nollebos-Westduinpark van 2011 wil hij op het terrein van de huidige sauna en de daarbij horende vakantiewoningen een gebouw laten neerzetten dat omvat: een nieuwe sauna met alles wat daar bij hoort ; 6 vakantiewoningen; op de binnenplaats: 126 parkeerplaatsen, gedeeltelijk ondergronds. Bouwhoogte: 10m, behalve op de plaats van de vakantiewoningen: daar is de bouwhoogte 5m.

Het bestuur toont bouwtekeningen en een *artist's impression* op de achterwand en via een groot scherm.

Het bestuur is zeer ongelukkig met het plan. Echter: een principieel bezwaar indienen heeft geen zin, omdat de bouwer zich strikt aan het bestemmingsplan houdt. Wat we wél kunnen doen: het plan op onderdelen controleren, b.v.: hoe staat het met de *stikstofdepositie* ; ook kunnen we de gemeenteraad proberen te bewerken.

Verder is er ook de Stichting van Woelderenspark: zij zijn principieel tegen dit plan.

De secretaris toont een deel van de Plankaart van het Bestemmingsplan en wijst op het artikel dat bepaalt dat hier ruimte is voor Cultuur en Ontspanning.

Ook toont hij op het scherm de desbetreffende plattegrond uit het Burgerinitiatief, onze reactie op het Streefbeeld Nollebos-Westduinpark van de gemeente uit 2021.

[In het nu volgende zijn kort de diverse opmerkingen van vrienden en de eventuele reactie van het bestuur weergegeven]

Vriend: Hoe groot is de horecaruimte? Antwoord: op de bouwtekening staan 30 tafels getekend. De oppervlakte is 168 m². De maat is ongeveer 7.6 m x 22 m.

Hoe veel parkeerplaatsen zijn er op het bestaande grote terrein en hoeveel komen er in de nieuwe sauna? *Antwoord:* op het grote P-terrein zijn er ca. 132 en in de nieuwbouw ca. 125.

Vriend: het gaat niet alleen om parkeerplaatsen, we moeten ook de verkeersbewegingen nagaan. Er komen meer auto's dan alleen van saunabezoekers.

Voorzitter: welke CROW richtlijnen (**aanbevelingen en richtlijnen voor onder andere de parkeernormen bij gebouwen**), hanteert de gemeente hier?

Vrienden vragen naar: het aantal openbare huidige parkeerplaatsen in het Nollebos; wat is de ambitie van de gemeente met dit plan? Wordt het gebouw inderdaad zoals op de *artist's impression*?

Voorzitter: groenverlies is onvermijdelijk.

Een vriend wijst op: geluidsoverlast door airco's en op lichtvervuiling tot 23:00u; stiltegebied: foetsie; is de grens inderdaad tot aan het water?

Voorzitter: ja.

Secretaris: Er is veel onderzoek beschikbaar (van de hand van o.a. Peter Meininger) over het dierenleven in het Nollebos. Zie: www.waarneming.nl

Vriend: Er zal voor de ondergrondse parkeergarage een damwand geslagen moeten worden, dat geeft enorm veel herrie. Waar gaat de overtollige grond naartoe?

Vriend: Hoe zit het met het totaalplan? Gaat er nog meer gebouwd worden? Nog meer auto's t.b.v. sport en spel?

Voorzitter: hij is ook eigenaar van de Kanovijver en ziet zijn saunaplan als een vliegwiel voor de ontwikkeling van de Kanovijver.

Voorzitter: wij dachten (hoopten) dat elektriciteit wellicht dit plan zou blokkeren (een sauna heeft veel stroom nodig). Is niet zo: in de huidige sauna is al een krachtstroomvoorziening aanwezig

Wat voor publiek gaat er komen? Is dit niet alleen voor rijke mensen?

Vriend: Wat is lichte horeca? Wat voor voorwaarden gelden er t.a.v. de openingstijden? Worden er partijen georganiseerd?

Vrienden vragen naar: is er voldoende water? Waar gaat VGD bomen kappen? De politiek: welke partijen staan kritisch t.o.v. dit plan?

Voorzitter: we hebben contact met Lilian Janse (SGP) en Pieter-Jan Mersie (CU). Het college is vooral juridisch/formeel bezig. Uitspraak Van Garderen: "er wordt geen boom gekapt"

Vriend: Wat is 40 % bebouwing? Kan het binnenterrein later ook nog bebouwd worden? De secretaris zegt dat wat er nu getekend is als vierkante rand maximaal 40% mag zijn van het totale terrein. Als er men meer wil bouwen moet het bestemmingsplan gewijzigd worden, dat kost een jaar of 3-4 voordat dat geregeld kan zijn.

Vrienden: we moeten vragen stellen, hoe meer vragen des te meer discussie. Stel: dit plan mislukt, de sauna is niet rendabel, dan komt misschien de ware bedoeling van de eigenaar boven tafel: een hotel!

Na de pauze:

Hoe wordt de bouwplaats ingericht? En hoe is de aan- en afvoer van alle materiaal e.d.? Oppassen dat het te handhaven groen niet beschadigd wordt!

Waar gaat de vrijkomende grond heen? Die moet nl. afgevoerd worden en mag niet gebruikt worden voor het opheffen van het terrein.

Wat is het peil waarop gebouwd wordt? Maaiveld moet op hetzelfde niveau N.A.P. blijven als het nu is.

Vriend: waarom dit plan niet op de plaats van de voormalige Tennisclub?

Secretaris: er is ooit gesproken over verplaatsing van de sauna. Echter: dan moet het bestemmingsplan worden gewijzigd en dat gaat jaren duren. De projectontwikkelaar heeft haast omdat sommige andere projecten van hem niet doorgaan of zwaar vertraagd worden (Britannia, de Zeelandtoren en een hotel in Domburg).

Voorzitter: als wij (Ons Nollebos) een gaatje zien: elk uitstel is winst. Bv. VGD moet de berekening van de stikstofdepositie tijdens de bouw overleggen.

Vriend: wie behandelt deze zaak bij de gemeente? Wat kosten al die bureaus die de gemeente regelmatig inhuurt? (Vroeg informatie op o.b.v. W.O.O.). Ook heeft hij het omvallen van bomen gemeld aan de gemeente. Daar is passend op gereageerd. Het Waterschap is verantwoordelijk voor het onderhoud van de waterpartijen, dat wordt verwaarloosd. Als er bronbemaling moet worden toegepast tijdens de bouw kan dat de kwaliteit van het (vis)water negatief beïnvloeden.

Dat is een punt voor de Hengelsportvereniging.

Voorzitter: in het coalitieakkoord wordt van alles aangekondigd. Vervolgens houdt men zich daar niet aan. Dan is er geen geld of geen personeel.

Vriend: hoe staat het met de Sport- en spelvoorzieningen?

Secretaris: er is een project hiervoor in het Westduinpark. Er zijn inspraakavonden geweest waar merkwaardigerwijs ook commerciële partijen aanwezig waren. Informatie hierover op Doemeevlissingen.nl De bedoeling is dat deze plannen voor sport en spel vóór de zomer worden uitgevoerd en die voor biodiversiteit in het najaar.

Vrienden: als deze sauna niet rendabel is, wat dan? Hoe lang moet de exploitant het in beheer houden voor hij mag verkopen? Krijgt hij subsidie?

Voorzitter: Subsidie is zeer onwaarschijnlijk.

Voorzitter sluit de bijeenkomst onder dankzegging voor de grote inbreng van de Vrienden.