



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

Vlissingen, 18 april 2024

Beste vrienden,

In deze vriendenbrief willen wij jullie over 4 onderwerpen informeren:

1. Bouwplan Sauna
2. Informatiebijeenkomst Vrienden van het Nollebos over bouwplan Sauna
3. Oproep nieuwe bestuursleden
4. Wandelingen Nollebos

1. **Bouwplan Sauna**

De projectontwikkelaar VG-D vastgoedontwikkeling (hierna VGD) heeft op 02-04-2024 een bouw aanvraag ingediend voor de herontwikkeling van de sauna, zie: [gmb-2024-144552.pdf \(officielebekendmakingen.nl\)](#) .

Eerder heeft de heer Van Garderen van VGD het plan toegelicht aan het bestuur van Ons Nollebos. Hierna zullen we op hoofdlijnen het plan beschrijven en daarna aangeven hoe het bestuur ermee om wil gaan.

Kenmerken van het nieuwbouwplan:

- Huidige sauna en vakantie woningen worden gesloopt
- Er komt één gebouw voor in de plaats
- Gebouw zal bestaan uit sauna en wellness en 6 vakantiewoningen
- Daarbij worden op een binnenplein 125 parkeerplaatsen gemaakt, waarvan 1 laag ondergronds
- De vakantiewoningen hebben een bruto oppervlakte van 50 m² in 1 bouwlaag
- Het gebouw blijft binnen de bouwvlakbepalingen van het bestemmingsplan
- Gebouw komt volledig op eigen terrein
- Gebouw wordt 10 meter hoog, behalve bij de 6 vakantiewoningen, daar is de hoogte maximaal 5 meter
- Deze vakantiewoningen zullen grenzen aan het water
- Materialisatie/verbeelding: hoofdzakelijk hout en glas
- In een ambtelijk vooroverleg van de gemeente is het plan getoetst aan welstand en bestemmingsplan. Het resultaat daarvan was: plan kan ingediend worden.
- VGD zal geen beroep doen op de vrijstellingsbepaling die het bestemmingsplan biedt

Het plan ziet er zo uit:



©VG-D

Tot zover de beschrijving. Het is positief dat de ontwikkelaar de plannen met Ons Nollebos heeft gedeeld en alles open op tafel heeft gelegd. VGD doet dit om een bouwplan te ontwikkelen zonder langdurige procedures. Ons Nollebos heeft zich altijd op het standpunt gesteld: we zijn niet tegen bebouwing mits het binnen het bestemmingsplan blijft.

Wel zijn we erg geschrokken van de massaliteit van het complex dat vanuit alle kanten zeer nadrukkelijk aanwezig is. Dit in tegenstelling tot het huidige complex dat voor een belangrijk deel achter groen verscholen ligt. Wij hebben eerder, maar dus zonder succes gepleit voor een ligging centraal op het terrein, zodat het in het groen zou kunnen worden ingebed. U mag er op rekenen dat het bestuur van Ons Nollebos de plannen zal bestuderen voordat we een definitief oordeel vellen over het bouwplan. We hebben onlangs ons halfjaarlijks overleg met het college gehad en daarin o.a. over het bouwplan. Er is voornamelijk informatie uitgewisseld over de procedure, daarover verderop meer.

Zo hebben we nu al een aantal vragen en zorgen geuit naar VGD en de gemeente:

- Welke parkeernorm is gehanteerd voor sauna en vakantiewoningen?
- Laat de stikstof berekening zien, tijdens de bouw en tijdens het gebruik
- Hoe wordt al het groen op het terrein, dat volkomen weggevaagd wordt, gecompenseerd? (Natura 2000?)
- Hoe heeft men gemeten?
- Maak een inpassingsplan om het bouwplan beter op te laten gaan in de omgeving
- Hoe is de kwaliteit van de grond (er wordt een ondergronds parkeerdek gebouwd)?
- Kan de Zwanenburgseweg het verkeer dat gepaard gaat met de exploitatie sauna, wellness en vakantiewoningen wel aan?
- Hetzelfde geldt voor de aansluiting op de Van Woelderenaan

Procedure

De gemeente moet binnen een termijn van 6 weken de bouwvergunning verlenen, zodra de bouwaanvraag compleet is, dat is nu nog niet het geval. We kunnen dus nog niet zeggen wanneer de procedure gaat lopen. Nadat de vergunning is verleend, wordt deze gepubliceerd en gaat de bezwaartermijn lopen. Tegen de vergunning kan dan bezwaar worden ingediend.

Echter: alleen bezwaren die zozegd technisch van aard zijn, maken kans. Het gaat dan om :

- De bouw voldoet niet aan de [bouwvoorschriften](#), zoals regels over veiligheid, milieu of gezondheid.

- De bouw voldoet niet aan de gemeentelijke bouwverordening. Dit zijn de regels voor bouwen, verbouwen, gebruik en slopen.
- De bouw past niet bij de welstandseisen. Met deze regels bepaalt de gemeente hoe gebouwen eruit mogen zien, bijvoorbeeld welke vorm of kleur.

In eerste instantie kan bezwaar worden ingediend bij de gemeente, eventueel later bij de bestuursrechter. Een bezwaar gebaseerd op ruimtelijke aspecten echter is kansloos, dus een bezwaar indienen met als argument dat het gebouw te hoog is, maakt geen kans omdat het bestemmingsplan 10 meter hoogte toestaat.

2. Informatiebijeenkomst Vrienden van het Nollebos over bouwplan Sauna

Op maandagmiddag 6 mei aanstaande nodigen we u uit in de Burgerij (Van Hogendorpweg 58A Vlissingen). De zaal gaat om 13.45 u open en we beginnen om 14.00 u. We willen graag van onze vrienden horen of ze suggesties hebben op het bouwplan van VG-D vastgoedontwikkeling voor de sauna in het Westduinpark. Het gaat dan om suggesties op het gebied van parkeren, compensatie verdwijnend groen, vormgeving gebouw enzovoorts. Ook willen we graag van onze vrienden horen of er specialisten zijn op bepaalde vakgebieden, zoals stikstofberekeningen of (eisen) Natura 2000.

3. Oproep nieuwe bestuursleden

In korte tijd is ons bestuur flink kleiner geworden. Door het overleden van André Houwing en het stoppen van Ton Verschelling zijn er nog 3 bestuursleden over. Daarom nodigen we mensen nadrukkelijk uit om bestuurslid te worden. Dat vraagt maar een paar uur per maand en maakt ons werk lichter. Op de bijeenkomst in de Burgerij vertellen we u daar graag meer over!

4. Wandelingen Nollebos/Westduin

Het IVN organiseert weer een aantal wandelingen in het Nollebos/Westduin en wel op:

Datum	Tijdstip	Thema
Zondag 12 mei	10.30 uur	Vogels in het Nollebos
Zondag 30 juni	10.30 uur	Zomer in de lucht
Zondag 1 september	10.30 uur	Herfst komt eraan
Zondag 6 oktober	10.30 uur	Herfstwandeling

Het vertrekpunt voor de excursie is: vanaf de grote parkeerplaats Zwanenburg (bij de telefoonmast) aan de Zwanenburgseweg Vlissingen.

De wandeling zal ongeveer 1,5 uur duren.

Kosten: Volwassenen 3 euro; kinderen tot 12 jaar 1,50; leden van IVN en kinderen tot 6 jaar gratis. Graag ter plekke (gepast) contant betalen aan de gids.

Graag tot ziens op 6 mei aanstaande,

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