Schilvisie Cadzand-Bad

een stedenbouwkundig ontwikkelingsperspectief voor de flanken

definitief rapport februari 2011

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Ruimtelijke visie op het programma	7
3	Cadzand-Bad als duindorp	12
4	Ruimtelijke hoofdstructuur	17
5	Gebiedsvisie oostflank	26
6	Gebiedsvisie zuidflank	36
7	Gebiedsvisie westflank	47
8	Financiële verantwoording	64
	Bijlage 1 notitie inspraak 2011	67
	Bijlage 2 amendement	93
	Colofon	

1 Inleiding

1.1 Doel en status

Dit rapport geeft een stedenbouwkundige visie op de toekomstige ontwikkeling van de flanken van Cadzand-Bad. Het gaat daarbij zowel om de uitbreiding van de badplaats aan de zuidzijde als om herontwikkelingen aan de oost- en westzijde van het bestaande dorp. De planhorizon van dit document loopt tot circa 2020.

Deze visie borduurt voort op het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad, waarin de basis is gelegd voor een verdere doorgroei en opwaardering van de badplaats. Behalve de concretisering van de in dat plan aangekondigde uitwerkingen en uitbreidingen blijft in dit rapport ook de aandacht bestaan voor de ruimtelijke en functionele samenhangen met de rest van het dorp.
De lopende planvorming voor Cavelot is in deze visie op een structuurniveau geïntegreerd.

Eenmaal vastgesteld biedt deze stedenbouwkundige visie een ruimtelijk beleidskader om lopende ontwikkelingen en initiatieven in de flanken vanuit de gemeente, ondermeer vanuit het Q-Team Cadzand-Bad, verder te begeleiden en door te ontwikkelen.

Vervolgens zal de hoofdlijn van deze stedenbouwkundige visie, samen met relevante componenten van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad, geïntegreerd worden in een structuurvisie (volgens de definities van de Wro) voor heel de kern. De structuurvisie voor heel de kern vormt vervolgens de basis voor de uitwerking in bestemmingsplannen.

1.2 Globale planning

De definitieve vaststelling van deze schilvisie is voorzien in het eerste kwartaal van 2011. Voor genoemde structuurvisie voor heel de badplaats wordt in beginsel een doorlooptijd tot en met het derde of vierde kwartaal 2011 voorzien. Uitgaande van de behandeling en vaststelling van die structuurvisie door de gemeenteraad in het vierde kwartaal van 2011, kan al in het najaar van 2011 met het voorontwerp van de benodigde bestemmingsplannen worden gestart .
Aangezien er sprake is van een aanmerkelijke kwaliteitsslag dient er rekening mee gehouden te worden dat in de inspraakronde veel reacties zullen worden ontvangen die afweging en beantwoording vergen. Een eerste globale planning voor de feitelijke vaststellingsprocedure van bestemmingsplannen wordt voorlopig voorzien in de eerste helft van 2012.

1.3 Opbouw van de visie

De visie is opgebouwd uit drie delen. Na deze inleiding volgen drie hoofdstukken die ingaan op het totale plangebied en de relaties met de badplaats als geheel. Vervolgens wordt aan iedere flank een hoofdstuk besteed die de algemene lijn uitwerkt tot het niveau van een gebiedsvisie. Voor deelgebieden en deelprojecten worden richtinggevende kaders geformuleerd.
Het laatste deel is een financiële verantwoording. In dit hoofdstuk wordt samenvattend ingegaan op de economische haalbaarheid van de voorgestelde ontwikkeling. De bijlagen bevatten de Notitie inspraak en het amendement.

1.4 Proces van planvorming

Nadat het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad was vastgesteld, zijn ook partijen in de flanken actiever en gerichter initiatieven gaan ontplooien. Er is niet voor gekozen om deze initiatieven 'in de wacht' te zetten totdat deze schilvisie afgerond en vastgesteld zou zijn. Tijdens het opstellen van deze stedenbouwkundige visie is daarom met een aantal van deze partijen meermalen contact geweest om op het basale niveau van concept, programma en ambitie vroegtijdig afstemming te bereiken tussen de initiatiefnemers met hun projecten en de gemeente cq deze schilvisie.

De totstandkoming van deze visie kenmerkt zich dus door zowel een *bottum-up* als een *top-down* benadering. Een voorbeeld van dit gelijktijdig werken op structuurniveau en projectniveau is het gevolgde proces van de planvorming voor Cavelot. Ook met het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen en de initiatiefnemers van een eventuele jachthaven is een dergelijk werkproces gevolgd.
Door deze manier van werken zijn de richtinggevende kaders voor de uitwerking van deelgebieden en projecten goed ingebed in de totale ruimtelijke visie op (de flanken van) de badplaats.

1.5 Inspraakreacties

Het conceptrapport heeft in het voorjaar van 2010 ter inzage gelegen. Op dit rapport zijn 30 inspraakreacties binnengekomen. Een samenvatting van die reacties en de overwegingen van de gemeente zijn nu als bijlage aan dit rapport toegevoegd.
Naar aanleiding van die inspraakronde is de Schilvisie gedeeltelijk aangepast. De belangrijkste inhoudelijke tekstuele aanpassingen zijn in deze versie van het rapport door middel van de typografie herkenbaar gemaakt. Verder zijn ook enkele tekeningen aangepast.

1.6 Besluitvorming

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 24 februari 2011 unaniem de geamendeerde versie van de Schilvisie vastgesteld. De tekst van het amendement is opgenomen als bijlage 2 in deze definitieve versie.

Voor de duidelijkheid van de lezer zijn in deze definitieve versie bij de relevante onderdelen verwijzingen (in de vorm van voetnoten) opgenomen waarin de wijziging op basis van het amendement is opgenomen."

1.7 Gebiedsafbakening

Op bijgaande kaart is de globale begrenzing van Cadzand-Bad inclusief de flanken aangegeven. Dit is ook het gebied waarvoor de genoemde structuurvisie voor heel het dorp opgesteld zal gaan worden.
Voor het bestaande gebied tussen de Noorddijk en de Boulevard de Wielingen is in het kader van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad al een ruimtelijke visie met beeldkwaliteitkaders opgesteld. Dit met uitzondering van de deelgebieden De Blommaart en De Lopinge.
Deze Schilvisie formuleert nu de ruimtelijke kaders voor de rest van het dorp, waarbij ook genoemde deelgebieden zijn betrokken.

Globale begrenzing van de badplaats met de flanken

2

Visie op het programma

2.1 Algemeen

Het toekomstige Cadzand-Bad is niet alleen afhankelijk van het zomerseizoen en enkele kleinere andere vakantiepieken. De combinatie van regionale kwaliteiten en kwaliteit van de badplaats zelf moeten uiteindelijk resulteren in een jaarronde aantrekkingskracht. Daarbij zorgt het strandtoerisme voor een extra dynamiek in het zomerseizoen.
Een dergelijke ambitie stelt eisen aan het aanbod, het kwaliteitsniveau en de openingstijden van diverse voorzieningen. Om dit te bewerkstelligen is een doorgroei van Cadzand-Bad nodig met kwalitatief hoogwaardige en comfortabele verblijfsaccommodaties, waardoor een draagvlak kan ontstaan voor dat aanbod en niveau van voorzieningen.
Bij de vrijetijdseconomie van de badplaats speelt de beleving een cruciale rol. Dat sfeeraspect geldt niet alleen voor de verblijfsaccommodaties, voorzieningen en services, maar zeker ook in de beleving van een aangename identiteit van de badplaats als geheel. Het motto *Natuurlijk Stijlvol* is voor de flanken dan ook onverminderd van kracht. Dit stelt net als voor het bestaande dorp eisen aan ruimtelijke samenhang en een herkenbare badplaatsidentiteit. Deze identiteit komt tot uitdrukking in de architectuur en de vormgeving plus inrichting van openbare ruimten.

De (her)ontwikkellocaties

2.2 Woonmilieus

Binnen de badplaats past een differentiatie aan recreatieve woonmilieus. Alle woonmilieus vormen tezamen het dorp Cadzand-Bad. Dit betekent dat er geen gesloten en geïsoleerde enclaves in de vorm van huisjesparken of resorts ontstaan. Nieuwe of te vernieuwen woonmilieus zijn totaalomgevingen met een hoge belevingswaarde van gebouwen, publiek domein en private buitenruimten. De stedenbouwkundige opzet kenmerkt zich door het leggen van relaties cq verbindingen met de omgeving.
De architectuur op de diverse ontwikkellocaties is gethematiseerd: er is sprake van een duidelijke badplaatsidentiteit. Dit geldt ook voor de (her)aanleg van openbare ruimten. Voor heel Cadzand-Bad wordt stapsgewijs gewerkt naar één inrichtingsconcept waarbij een stijlvol en natuurlijk kustkarakter van verhardingen en beplantingen de identiteitsdrager is.

Nieuwe woonmilieus

Nieuwe verblijfsrecreatieve woonmilieus[1] zijn voorzien tussen de Noorddijk en de Lange Strinkweg (Cavelot) als mede op de locatie Vlamingpolder. Het gaat daarbij om wonen in een lage dichtheid met een sterk landschappelijke setting. Slechts op uitgekiende plekken is het gewenst de stedenbouwkundige structuur iets te verdichten naar een dorpse of centrumdorpse sfeer om ruimtelijke samenhangen of bijzondere plekken te accentueren. Conform staand beleid bestaat deze nieuwe woningbouw grotendeels uit bedrijfsmatig geëxploiteerd beleggingsvastgoed.
Hoewel het gebruik niet bedoeld is voor permanente (eigen) bewoning, heeft de uitstraling van gebouwen en omgeving wel een permanent cq duurzaam karakter. Immers, gebouwen en omgeving zijn er 365 dagen per jaar en vormen gezamenlijk een continue fysieke verschijningsvorm van de badplaats.

[1] De gemeenteraad heeft bij amendement besloten: 'dat de woningbouw niet als verblijfrecreatief te beschouwen, maar gewoon als recreatieve woningen.' Dit heeft tot gevolg dat het 'verblijfsrecreatief' wordt vervangen door 'recreatief'.

Herontwikkelingen

Op termijn zijn herontwikkelingen gewenst voor de deelgebieden De Blommaart en De Lopinge. Beide woonbuurten liggen als betrekkelijk autonome enclaves in de structuur van het dorp. De appartementencomplexen lijden onder een proces van (woon)technische veroudering, waarbij gelijktijdig ook de openbare ruimte slijt en inrichting en gebruik niet meer met elkaar overeenstemmen. Recent is voor beide complexen nog gekozen voor uitvoering van een onderhoudsprogramma aan gebouwen.

Een ingrijpende herontwikkeling biedt kansen voor het opwaarderen van beide buurten, maar kan vooral structuurverbeteringen generen voor heel het westelijke deel van de badplaats. Verbeteringen zijn mogelijk in het leggen van ruimtelijke relaties tussen Cavelot via Noorddijk, beide buurten en de Blauwe Laan richting Rode Wielingen.

Beheergebieden

De bestaande woonbuurten ten westen van het Uitwateringskanaal en de woonmilieus in het uiterste oosten tussen Vlamingpolderweg en Tienhonderdsedijk zijn typische beheergebieden. Voor deze gebieden is het op peil houden van het woonmilieu de opgave voor de toekomst. Ingrijpende structuuringrepen zijn niet voorzien. Binnen de stedenbouwkundige hoofdstructuur zijn onderhoud en vernieuwing op het kleine schaalniveau aan de orde.
Ook voor de campings/chaletparken aan de uiterste grenzen van het plangebied geldt een zelfde noodzaak voor het bewaken van de kwaliteit van het recreatieve verblijfsmilieu.

Prioriteiten

De prioriteit in de ontwikkeling van de nieuwe grondgebonden woonmilieus ligt bij Cavelot. Deze omvangrijke planmatige ontwikkeling met circa 450 recreatiewoningen vereist een gefaseerde, maar doorlopende realisatie die binnen enkele jaren voltooid dient te zijn. Eén en ander heeft te maken met de gelijktijdige ontwikkeling van de groenblauwe structuur (openbaar toegankelijk recreatief groen) van het gebied, dat een onlosmakelijk geheel vormt met de geplande woningbouw. Door de ligging en de omvang gaat van Cavelot bovendien een enorme stimulans uit in de vernieuwing van het centrale bestaande deel van Cadzand-Bad.

Gelijktijdig met de ontwikkeling van Cavelot moet de herontwikkeling van de locaties langs de Boulevard de Wielingen plaats vinden. Ten eerste is dit van belang vanwege de samenhang met de kustversterking die voor 2016 plaats vindt. Ten tweede is dit van belang vanwege de ruimtelijke en functionele opwaardering van de centrale drager van het dorp. Voor wat betreft de woonfuncties gaat het hier nagenoeg uitsluitend om appartementen. Daardoor is er geen sprake van een concurrentie met Cavelot.

2.3 Hotels (en restaurants)

De hotelbranche neemt een prominente positie in binnen Cadzand-Bad. Er zijn vijf hotels. Alle vijf liggen direct aan de kustlijn op markante stedenbouwkundige posities binnen het dorp. De hotels hebben een hoog kwaliteitsniveau (4 sterren) en zijn te typeren als familiehotels.
Behoud en versterking van deze hotelbranche is van wezenlijk belang voor de badplaats. In het Ontwikkelingsplan voor Cadzand-Bad zijn de mogelijkheden voor verdere doorgroei van twee van de hotels al ingekaderd.
Dit beleidskader voor de flanken biedt kaders voor de verdere doorgroei van de drie andere hotels, mits deze gepaard gaat met een groei in kwaliteit van aanbod en services plus een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van gebouw en omgeving.

Binnen de bedrijfsvoering van de hotels is het hoofdaccent gericht op het bieden van overnachtingsmogelijkheden voor gasten en het verlenen van bijbehorende faciliteiten en services.
De bijbehorende component van restaurants, bars en terrassen is ook gericht op een breder publiek dan alleen de hotelgast. De hotels en hun voorzieningen fungeren immers door hun ligging en faciliteiten ook als semi-publieke plaatsen. Echter, de hotels blijven vooral toeristenhotels en ontwikkelen daarnaast niet een tweede publieksgericht hoofdprogramma in de sfeer van welnesscentra, congresaccommodaties etc. Dergelijke voorzieningen zijn, voor zover aanwezig, ondergeschikt en in hoofdzaak gericht op de eigen gasten. De ruimtelijke motivatie hiervoor ligt in het feit dat de fysieke omgeving van de hotels niet de opnamecapaciteit heeft om grote hoeveelheden extra autoverkeer uit de regio te verwerken en te voorzien van de bijbehorende parkeergelegenheid op eigen terrein.
De doorgroei van de hotelcomplexen kan gecombineerd worden met de ontwikkeling van luxe recreatieappartementen[2]. Deze mogelijkheid is ook geboden voor de twee hotels aan de Boulevard de Wielingen. Programmatisch kan daarbij de koppeling gemaakt worden met het gebruik van hotelfaciliteiten. Dergelijke concepten bieden een toevoeging in het gewenste hoogwaardige toeristisch-recreatieve aanbod van de badplaats.
Vestiging van nieuwe hotels en bijbehorende voorzieningen is in deze visie niet voorzien.

[2] Bij besluit van de gemeenteraad van Sluis in september 2007 is bepaald dat de nagestreefde verhouding 50/50 is. Dit betekent concreet dat voor iedere hotelkamer die gerealiseerd wordt, en waarbij binnen het hele hotel de gewenste kwaliteitsverbetering wordt doorgevoerd, de mogelijkheid bestaat om een appartement te realiseren ten einde de onrendabele top van de investering in de hotelkamers geheel of ten dele teniet te doen. Het gehele plan dient onderbouwd te zijn met een goed ondernemingsplan.

2.4 Verkeer en parkeren

Cadzand-Bad is voor haar functioneren als badplaats voor zowel de verblijfsrecreant als de dagjesmensen afhankelijk van een goede bereikbaarheid per auto. Echter, eenmaal op bestemming aangekomen is de automobilist vooral een recreatieve voetganger of fietser. Voor verplaatsingen binnen de badplaats is de auto ondergeschikt en heeft het langzame verkeer de prioriteit. Dit stelt eisen aan de structuur van het routenetwerk , maar ook aan de veiligheid en kwaliteit van de inrichting van alle openbare ruimten.
Vanwege de omvangrijke uitbreiding ten zuiden van de Noorddijk zal het nodig zijn dit gebied vanaf Ringdijk Noord van een nieuwe ontsluiting te voorzien.

De ruimtelijke kwaliteit van de badplaats mag niet onder druk komen te staan door onvoldoende of gebrekkige parkeervoorzieningen. Onnodig en ongewenst parkeren in de openbare ruimte moet worden voorkomen.
Voor de nieuw te realiseren (verblijfsrecreatieve) woonmilieus met grondgebonden eenheden betekent dit dat parkeren op eigen terrein als uitgangspunt geldt. De openbare ruimten zijn dan niet belast met geparkeerde auto's en kunnen groener worden ingericht. Bij de uitbreiding van hotels en realisatie van appartementen geldt eveneens dat alle auto's uit het zicht op eigen terrein geparkeerd dienen te worden. Dergelijke geïntegreerde parkeeroplossingen passen ook bij het beoogde kwaliteitsniveau van het aanbod.
Voor de geldende gemeentelijke beleidskaders voor verkeer en parkeren zal worden aangesloten bij de actuele (minimale) parkeernormen die ook in Bijlage 10 van *Cadzand-Bad Natuurlijk Stijlvol* zijn opgenomen.

Voor de opvang van auto's van dagjesmensen zullen nieuwe aanvullende parkeervoorzieningen aangelegd moeten worden. De voorzieningen zijn logisch gesitueerd ten opzichte van de invalswegen en beschikken over aantrekkelijke wandelroutes richting strand en dorp. De parkings hebben een verzorgde ruimtelijke uitstraling en zijn goed landschappelijk ingepast. Ook hier geldt het credo *Natuurlijk Stijlvol*. De parkeervoorzieningen vormen immers de eerste kennismaking van de automobilist met Cadzand-Bad. De indruk van deze ontvangst is net zo belangrijk als de beleving van de rest van het verblijf en hoort van eenzelfde kwaliteitsniveau te zijn.

- De visie projecteert twee nieuwe parkeervoorzieningen:
- Direct ten zuiden van de Noorddijk tussen de strandkerk en het boerderijperceel,
- In het noordwesten van de Tienhonderdpolder (in de oksel van Ringdijk Noord en de Tienhonderdsedijk).

2.5 Jachthaven

Op het moment van het opstellen van deze visie wordt de technische en financiele haalbaarheid van de realisatie van een jachthaven onderzocht.
De aanleg van een kleine buitendijkse jachthaven aan de kop van het Uitwateringskanaal, wordt door vele partijen gezien als een belangrijk toegevoegde waarde voor de badplaats. Hoewel de kwantitatieve betekenis van een dergelijke jachthaven voor de recreatievaart door de omvang beperkt is, is de kwalitatieve betekenis voor de badplaats juist groot. Door de beperkte omvang en het profiel van de beoogde haven zal er geen afbreuk worden gedaan aan de identiteit van het dorp als badplaats. Een dergelijke haven zal een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben. Zo'n jachthaven vereist dan geen aanpassingen in de verkeerstructuur van de badplaats en haar directe omgeving.

Een jachthaven zal zorgen voor een extra dynamiek en een aantrekkingskracht uitoefenen op de (verblijfs)recreanten in het dorp. Met een goed aangelegde openbare ruimte kan het haventje fungeren als een extra attractie van het 'maritiem balkon' en daarmee een impuls genereren voor verdere ruimtelijke en economische versterking van deze westelijke entree van Cadzand-Bad.

2.6 Multifunctioneel serviceterrein

Bij de beoogde doorgroei van Cadzand-Bad wordt het aantrekkelijk om enkele bijzondere en sterk verkeersaantrekkende functies uit het huidige dorp bij elkaar te brengen op een multifunctioneel serviceterrein. Een goede bereikbaarheid is, net als het voorkomen van (parkeer)overlast naar de omgeving, het belangrijkste criterium voor de locatiekeuze. Een dergelijk terrein ligt daarom net buiten het dorp aan de belangrijkste invalsroute.
Voor Cadzand-Bad wordt gedacht aan het samenbrengen van bijvoorbeeld de volgende bestaande en verspreid liggende functies:

- Verkooppunt van autobrandstoffen (verplaatsing van huidige voorziening in het dorp),
- Evenemententerrein,
- Multifunctionele openlucht voorziening (oa vervanging van bestaande strandkerk),
- Dancing (vervanging van de disco op Duinhof),

Deze voorzieningen vragen om voldoende parkeergelegenheid. De vraag naar parkeerruimte wisselt in de tijd per functie. Een dubbelgebruik van een centrale parkeervoorziening ligt daardoor voor de hand.

Daarnaast is er behoefte aan een grote parkeervoorziening voor de opvang van dagjesmensen. Dit mede vanwege het vervallen van bestaand parkeeraanbod in de kern. In het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad is het concept van een landschapsparking genoemd.
Een dergelijke parking kan goed gecombineerd worden met bovengenoemde programma's. Dit biedt vervolgens weer kansen voor het creëren van een extra services zoals verhuur van bolderkarren, fietsverhuur, fietstaxi 's naar strandopgangen etc.

Deze visie projecteert voor genoemde functies een locatie in het noordwestelijke deel van de Tienhonderdpolder nabij de oostelijke dorpsentree en Ringdijk Noord.

2.7 Strandpaviljoens

Door de zeewaartse kustversterking moet tenminste één strandpaviljoen verplaatst worden. Het gemeentelijke beleid, zoals onder meer verwoord in het ontwerpbestemmingsplan voor het buitengebied, verruimt de mogelijkheden voor de vestiging van strandpaviljoens.
Voor drie strandopgangen bij Cadzand-Bad is nu per opgang één paviljoen aanwezig. Het is ruimtelijk verdedigbaar om hier in de toekomst uit te gaan van twee paviljoens per strandopgang.
Dat nieuwe beleid wordt aangegrepen om ook ten aanzien van de uitstraling van deze objecten een kwaliteitsslag te maken die past bij de rest van de opwaardering van de badplaats.
De architectuur van de gebouwtjes en bijbehorende buitenruimten moeten hoogwaardig zijn. In ieder geval is per opgang de architectuur gethematiseerd.
De mogelijkheden voor extra paviljoens zijn:

- Een nieuw paviljoen bij Caricole, ter hoogte van Cadzandria.
- De Piraat wordt vernieuwd/verplaatst als gevolg van de kustversterking. Tussen de Piraat en de strekdam mag een nieuw paviljoen worden opgericht.
- Er mag een nieuw paviljoen worden opgericht als de jachthaven wordt gerealiseerd. Dit in combinatie met algemene voorzieningen voor de jachthaven.

3

Cadzand-Bad als duindorp

3.1 De polders, het dorp en de randen

Nabij Cadzand-Bad zijn de contouren van het oorspronkelijke ‘eiland van Cadzand’ binnen de Oudelandsche Polder al vervaagd en aangetast.
Het Uitwateringskanaal snijdt door de noordwestelijke punt van deze polder. De polderfragmenten aan de westzijde van het kanaal zijn vervolgens gevuld met bebouwing. Aan de noordzijde is de hoge Noorddijk nog een betrekkelijk zuivere grens tussen het agrarische polderlandschap en het dorp. Wel liggen pal ten zuiden van de dijk een gemaaltje, de sportvoorzieningen en de strandkerk in het open landschap.

De structuren en openheid van het polderlandschap zijn in het verleden ook op andere punten al aangetast. Het Afwateringskanaal heeft als nieuwe lijn in het landschap de historische polderlijnen doorsneden. Vanaf de 70-er jaren van de vorige eeuw hebben recreatieve ontwikkelingen in de polder plaatsgevonden met (mini-)campings.
In de omgeving van de badplaats hebben al deze ontwikkelingen geleid tot een verrommeling van het open landschap.

Met de uitbreiding van Cavelot wordt de betrekkelijke zuivere grens tussen dorp en open polder definitief geslecht. De kern ontsnapt hier uit de duinen en de verdichte Kievittepolder en zet een stap in het grootschalige open polderlandschap. Naar aard en omvang van programma heeft de ontwikkeling basiskenmerken van een ‘reguliere’ dorpsuitbreiding.

Ten oosten van Ringdijk-Noord voltrekt zich ook een proces waarbij de oude en heldere grens tussen dorp en de open agrarische Tienhonderdpolder diffuser wordt.
Vergelijkbaar met de Noorddijk is hier de Tienhonderdsedijk lang een harde en herkenbare grens geweest. Verscholen tussen deze hoge dijk en de hoge duinen liggen hier de oostelijke ‘buurtjes’ van het dorp met zomerwoningen en campings.
Door de groei en kwaliteitsslag van campings zijn ook recreatieve programma’s in dit deel van de Tienhonderdpolder geprojecteerd.
In het Gebiedsplan West Zeeuwsch-Vlaanderen (Natuurlijk Vitaal), is een verdere omvorming van het open polderlandschap voorzien. Dit door de aanleg van recreatienatuur (gebaseerd op de typologie van het duinlandschap), realisatie van landgoederen nieuwe stijl en de aanleg van een onthaalparking.

De ruimtelijke ontwikkelingen in een lange strook langs de zuidelijke randen van Cadzand-Bad vragen om een bezinning over de ruimtelijke verhouding tussen het dorp met aanverwante recreatieve programma’s, open polderlandschappen en (nieuwe) natuur.

3.2 Identiteit van de badplaats

Een belangrijke opgave die geformuleerd is voor de badplaatsontwikkeling is het creëren van een passende en herkenbare identiteit. Het bestaande Cadzand-Bad ‘leent’ haar identiteit nu vooral van het natuurlijke karakter van de omgeving. Het Zwin en de duinen met het strand zijn de leveranciers van deze identiteit. Voor het bestaande dorp is inmiddels een proces ingang gezet waarbij in eerste instantie voor de Boulevard de Wielingen door ingrijpende vernieuwingen en functieversterking ook de uitstraling van de architectuur en de openbare ruimte worden omgevormd naar een herkenbare badplaatsidentiteit (zie Bijlage 10).
In het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad is één en ander samengevat met het motto *Natuurlijk Stijlvol*.

Bij de planvorming voor de bestaande kern is de ruimtelijke vertaling van het motto in de typering van bebouwing en (openbare) buitenruimten gaandeweg samengevat in het begrip duindorp.
In stedenbouwkundige zin zijn met dit begrip twee belangrijke karakteristieken aan de badplaats gekoppeld. Ten eerste geldt dat Cadzand-Bad een dorps karakter moet behouden. Dit zegt iets over de schaal, maat en dichtheid van bebouwing. Daarbij kan een dorps karakter het spectrum beslaan van landelijk dorps tot centrumdorps. Als tweede geldt dat de ervaring en de karakteristiek van het duinlandschap ook in de badplaats voelbaar is. In de visie op de boulevard heeft dit geleid tot het onbebouwd laten van de duinen die tot in het dorp doordringen (De Groene Wielingen). Maar ook het ontwerpconcept voor de herinrichting van de openbare ruimten is geïnspireerd op de karakteristieken van het duinlandschap. Verder zijn er soortgelijke beeldkwaliteitseisen gesteld aan de inrichting van voortuinen.

Bij de ontwikkeling van de flanken is het motto *Natuurlijk Stijlvol* en de ruimtelijke doorvertaling daarvan in het begrip duindorp uiteraard ook van kracht. Alleen dan ontstaat immers een herkenbare en collectieve badplaatsidentiteit.

Voor de opgave in vooral de zuidflank heeft dit geleidt tot een wezenlijk keuzemoment.
Door de geplande ontwikkeling van Cavelot is er een uitbreiding geprojecteerd over de grens van de Noorddijk in het open polderlandschap. De omvang van dit plangebied betekent nagenoeg een verdubbeling van het oppervlak van het huidige dorp. Door de ophoging van het programma van 250 naar 450 recreatiewoningen bleken eerdere ontwerpconcepten van geconcentreerde bebouwingsclusters in een open landschap dat verwant was aan de ‘poldernatuur’ niet meer bruikbaar. De vraag diende zich aan welk basisconcept nu aan de ontwikkeling van de zuidflank ten grondslag moest liggen.
Het begrip *duindorp* heeft geleid tot een bruikbare benadering.

Eén landschappelijke onderlegger voor het duindorp

3.3 Een nieuwe landschappelijke onderlegger

De doorgroei van de badplaats moet resulteren in een heldere, aansprekende overgang van het polderlandschap en het duinlandschap en/of het dorp. Vooral aan de zuidrand kan de oorspronkelijke landschappelijke opbouw opnieuw gedefinieerd en verhelderd worden.

Herontwikkelingen binnen de bestaande badplaats en nieuwe ontwikkelingen in de vorm van uitbreidingen moeten voldoen aan de karakteristiek van het duindorp. Juist door ook de ondergrond bij grote projectmatige (her)ontwikkelingen al te bewerken naar een duinlandschap kan de identiteit van een duindorp letterlijk vanuit de basis worden aangezet.

Het concept van 'duinvorming in de polder' is een kunstmatige interventie en lijkt haaks te staan op de omarming van het oorspronkelijke karakter van het gebied. De huidige duinen zijn ontstaan in een langdurig proces van overstuivingen van en nabij de zeewerende dijk. Dit proces van duinvorming is aan de kant van het binnenland door ingrijpen van de mens tot stand gebracht. Zonder dat ingrijpen van de mens zou de kust er anders uitgezien hebben.

Toch is voorgestelde duinvorming niet nieuw voor de regio. Nieuwe duinen worden beoogd als onderdeel van het maken van nieuwe natuur (ten oosten van Cadzand Bad in het kader van Natuurlijk Vitaal) en als maatregel van de zeewaartse kustversterking (uitvoeringsproject van Zwakke Schakels). Voor het creëren van een aantrekkelijke badplaats met een eigen identiteit wordt nu het maken van duinen ingezet als landschappelijke basis bij grote nieuwe ontwikkelingen.

Op het hoge landschappelijke schaalniveau ontstaan dan drie schillen:

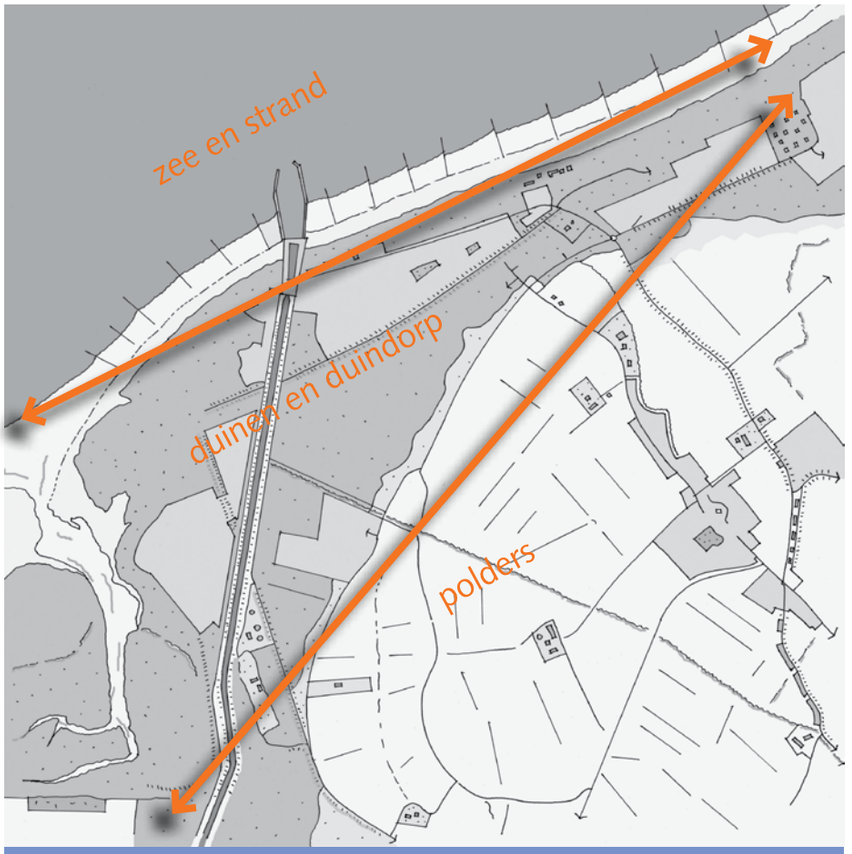
- Zee en strand: groots en open.
- Het duinlandschap met daarin opgenomen het duindorp: stijlvol en natuurlijk.
- Het agrarische polderlandschap: cultuurhistorisch waardevol.

De grenzen tussen deze schillen bestaan niet uit een harde rechte lijn, maar hebben het karakter van een natuurlijke (en dynamische) overgangszone.

Aan de noordzijde is de overgang tussen de landschapstypen doorgaans redelijk constant als gevolg van de vegetatie op de duinen. Door de invloed van het weer en het getij is er sprake van een zekere dynamiek op het grensvlak.
Aan de zuidzijde moet er ook sprake zijn van een natuurlijk verloop van polder naar duingebied. Het beeld van de vroongronden is hier de identiteitsdrager. Het is een overgangszone met een licht reliëf en een half open beeld door beplantingen van bijvoorbeeld meidoorn, hazelaar, es eik en wilg. Resten van oude doorbraakkreken vormen aanleidingen om het nieuwe landschap en de overgangszones vorm te geven.

In de zuidflank komt de overgang tussen het (verdichte) duinlandschap en het open polderlandschap te liggen in een zone langs de Lange Strinkweg. Daarmee ontstaat een heldere en herkenbare nieuwe polderrand en wordt de ringvormige structuur van de Oudelandsche Polder weer beleefbaar.
Bestaande functies en beoogde nieuwe ontwikkelingen in de zuidflank worden een vanzelfsprekend onderdeel van het duindorp Cadzand-Bad.
Verderop in dit rapport wordt het beoogde beeld van de gehele zuidflank nader uiteengezet.
Daarnaast geven de diverse plandocumenten die voor Cavelot zijn opgesteld ook al een meer gedetailleerde uitwerking en onderbouwing van de nieuwe landschappelijke onderlegger en de overgang naar het polderlandschap.

Voor het gebied in de Tienhonderdpolder wordt de overgang tussen dorp en polder en bijbehorende nieuwe ontwikkelingen verder uitgewerkt in het kader van het Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal.



De drie landschappelijke schillen

3.4 Openbare ruimte en buitenruimten

De sfeer en inrichting van buitenruimten is sterk van invloed op de beleving en identiteit van de badplaats. Het natuurlijke karakter van het duindorp Cadzand-Bad moet sterk aangezet worden door het consequent doorvoeren van een uitgekiend beplantingsbeeld.

Op alle (her)ontwikkellocaties heeft de nieuwe landschappelijke onderlegger bijna onvermijdelijke effecten op de ontwerpkeuzen voor de inrichting van de openbare ruimten. Juist waar het de groene componenten betreft zal het assortiment zich moeten beperken tot grassen, struikvormers en bomen die in onze duinlandschappen voorkomen. Een consequente en natuurlijke identiteit van Cadzand-Bad als badplaats wordt zo ook in de inrichting van haar openbare ruimten herkenbaar.

Maar ook op locaties waar de onderlegger niet bewerkt kan of zal worden, is het consequent doorvoeren van het beoogde beplantingsbeeld een sterk en effectief middel zijn om de badplaatsidentiteit te versterken.

bron beeldmateriaal: Buro Lubbers, 's Hertogenbosch

den

den

duinroos

meidoorn

kruipden

duindoorn

duinroos

duinroos

helmgras

kruipwilg

4 Ruimtelijke hoofdstructuur

4.1 Algemeen

Een heldere en herkenbare ruimtelijke hoofdstructuur is van belang voor de leesbaarheid van het dorp. De hoofdstructuur is het fundament onder de ruimtelijke samenhang, de verbindingen en relaties van de kern of deelgebieden met de omgeving en de ruimtelijke identiteit.
Voortbordurend op het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad kan nu met de visie op de flanken het beeld van de hoofdstructuur gecomplementeerd en verfijnd worden.

4.2 De schillen en bijbehorende lange lijnen

De hoofdstructuur van de badplaats wordt in eerste instantie sterk bepaald door de landschappelijke onderlegger. In het vorige hoofdstuk is die landschappelijke basis van Cadzand-Bad gedefinieerd in een samenstelling van drie schillen met ieder een eigen karakteristiek.
De gelaagde opbouw van de schillen is een afgeleide van de kustlijn. Binnen dit systeem is een stelsel van lange oostwest gerichte lijnen aanwezig die opbouw van de landschappelijke onderlegger van het duindorp verder accentueert.

Boulevard de Wielingen

De boulevard is als structuurdrager beeldbepalend voor het centrum van de badplaats. Van alle lange lijnen heeft de boulevard door de schaal van de bebouwing het meest stedelijke karakter. De boulevard is opgespannen tussen twee markante punten: Het Maritiem Balkon in het westen en het Duinhof in het oosten.
De toekomstige identiteit van de boulevard en haar twee pleinen is in het recente verleden al uitgewerkt in een streefbeeld voor de bebouwing en openbare ruimte. Mogelijkheden voor intensivering van de bebouwing versterken de ruimtelijke structuur en bieden financiële spankracht voor de noodzakelijke vernieuwing. Het beeldkwaliteitplan borgt de totstandkoming van een stijlvolle badplaatsidentiteit. Het ontwerp voor de herinrichting van openbare ruimten zet onder meer in op versterking van het natuurlijke duinkarakter

Noorddijk

De Noorddijk is een cultuurhistorisch waardevol lijnelement. Met de geplande doorgroei van Cadzand-Bad ligt de dijk in het dorp in plaats aan de rand daarvan. Behoud van de herkenbaarheid van de dijk als zelfstandig landschapselement is vanwege de bovengenoemde waarde van belang. Wezenlijk daarbij is ondermeer de instandhouding van de boombeplantingen.
Door de toekomstige ligging midden in het dorp zal de betekenis van het pad over de kruin als route voor langzaam verkeer verder toenemen. Daarnaast moet de dijk niet als scheiding of barrière in het dorp ervaren worden. Dit vereist realisatie van knooppunten met badroutes die haaks op de dijk staan.
Op structuurniveau is verder de verbetering van de verbinding over het Uitwateringskanaal van belang, alsmede een goede verknoping met de infrastructuur aan de oostzijde.
Tot slot vervult de dijk als lijnelement ook een rol als migratieroute voor amfibieën. Ook deze betekenis dient behouden en versterkt te worden.

Vlamingpolderweg

Binnen de wigvormige structuur van het duindorp komen ter hoogte van Ringdijk Noord de structuurlijnen van de Boulevard de Wielingen en de Noorddijk bij elkaar. Vanaf dit knooppunt worden beide structuurlijnen eigenlijk voortgezet door de Vlamingpolderweg als drager door de smalle oostflank van het duindorp. Bij de toekomstige ontwikkeling van de Vlamingpolder stelt dit eisen aan het realiseren van een passend bebouwing- en inrichtingsbeeld van de Vlamingpolderweg. In de gebiedsvisie voor de oostflank wordt hier dieper op ingegaan.

Lange Strinkweg en Tienhonderdsedijk

Beide lange lijnen vormen de dragers binnen een overgangszone aan de zuidrand van het duindorp naar het polderlandschap. Op structuurniveau hebben beide lijnen een overeenkomst in de betekenis als route die aanliggende gebieden ontsluit. Tezamen markeren ze de overgangen van het duindorp naar de polders. De ruimtelijke identiteit van beide lijnen verschilt wel.

De Tienhonderdsedijk trekt een scherpe grens tussen de gebieden ten noorden en ten zuiden van de dijk. De te realiseren landschappelijke overgang van duindorp naar polder zal geheel aan de zuidzijde van de dijk, in de Tienhonderdpolder, liggen. Immers, aan de noordzijde liggen buurtjes met woningen en campings al pal tegen de dijk aan.

De Lange Strinkweg ligt als oude Middeleeuwse kade nauwelijks meer hoger dan het omringende maaiveld. Door de geplande ontwikkeling van Cavelot ligt de overgangszone tussen de landschapstypen hier vooral aan de zijde van het dorp. Met de aanpassing van het tracé tussen de Badhuisweg en de Ringdijk Noord ontstaan kansen om bij de belangrijkste dorpsentree de overgang tussen de polders en het duindorp sprekend vorm te geven.

Boulevard de Wielingen met belangrijke knooppunten

Noorddijk met belangrijke knooppunten

Vlamingpolderweg

Lange Strinkweg en Tienhonderdsedijk

4.3 De lange lijnen naar de kust

Haaks op het hiervoor besproken systeem van schillen en lijnen kenmerkt de hoofdstructuur van Cadzand-Bad zich door een stelsel van lange lijnen die vanuit de polder naar de kust lopen. De drie lijnen hebben verschillende karakters en betekenissen. Toch kunnen ze alle drie getypeerd worden als badroutes.

Uitwateringskanaal

In het westen ligt het Uitwateringskanaal dat als een diep ingesneden rechte lijn in het landschap ligt. De naam van het kanaal verraadt al de primaire functie. Aan weerszijden van het kanaal liggen routes die voor autoverkeer en langzaam verkeer belangrijke verbindingen vormen van en naar de kust. Deze structuurlijn eindigt op een markant recreatief knooppunt in het dorp: het Maritiem Balkon. Naast de te behouden functionele betekenis van deze drager, zal in deze visie de identiteit van deze lange lijn verder worden uitgewerkt.
De kern van de identiteit van deze lijn blijft het diep gelegen kanaal met zijn onbeplante taluds. De lange brede open zichtlijn zorgt voor een visuele verbinding tussen een belangrijk knooppunt van het dorp en de polder.
Langs de oostzijde zal vanaf de Bastingweg met bebouwing langs de Scheldestraat het binnenkomen van het dorp gemarkeerd worden. In aansluiting op het beeldkwaliteitplan wordt hier het maritieme thema van de architectuur aan deze Blauwe Laan voortgezet.
Aan de westzijde markeert de omgeving van de Zwinparking de entree tot het dorp. Dit is ook nu al een markant punt omdat de weg hier wisselt van een ligging onder aan de dijk naar een positie op de dijk. Verdere versterking van dit ruimtelijke moment kan plaatsvinden door een slimmere positionering van de voetgangersbrug over het kanaal.

Ringdijk Noord

In het oosten ligt de Ringdijk Noord. Als dijk is het één van de grenzen van de Oudelandsche Polder. De dijk heeft verder een betekenis als de hoofdontsluitingsroute van de badplaats.
Voor de toekomst staat voor het noordelijke deel van deze dijk de profilering als entree van de badplaats centraal. Vanaf de Tienhonderdsedijk tot het knooppunt met de boulevard moet een omvorming plaatsvinden naar een groene entreezone die het duindorp representeert.

Badhuisweg

Een derde lange lijn naar de kust heeft een betekenis op een iets lager schaalniveau. Het gaat om de Badhuisweg die een belangrijke verbinding vormt tussen Cadzand (dorp) en Cadzand-Bad. Als verbindende route heeft de weg een betekenis voor met name fietsverkeer. De inrichting is hierop afgestemd.
De Badhuisweg is de drager van een lange lintbebouwde uitloper van Cadzand (dorp). De lintbebouwing eindigt bijna 400 meter voor de kruising met de Lange Strinkweg (tevens de toekomstige rand van polder en dorp). Die openheid aan weerszijden van de weg is vanuit een landschappelijk oogpunt van belang. Het

Uitwateringskanaal

Ringdijk Noord

voorkomt dat de beide dorpen, die een verschillend karakter hebben en moeten houden, aan elkaar vastgroeien. Ook voor de ervaring van de eenheid van de Oudelandsche Polder is behoud van die openheid cruciaal.

Met de ontwikkeling van de zuidflank is het voor het fietsverkeer belangrijk dat de verbinding tussen de centra van beide dorpen blijft bestaan. De kruising Badhuisweg / Lange Strinkweg moet ook voor fietsers een veilige entree tot de badplaats worden. Het patroon van straten en paden in de zuidflank moeten vervolgens verbeterde verbindingen met het bestaande dorp bieden.

Badhuisweg

Externe en interne ontsluiting autoverkeer

4.4 Verkeersstructuur

Circulatie

De hoofdopzet voor de circulatie van het autoverkeer zal met de ontwikkeling van de flanken niet wezenlijk veranderen.
Ringdijk Noord is de belangrijkste invalsweg voor het dorp. Naar schatting gebruikt meer dan 80% van het externe verkeer van deze route. De weg langs de westzijde van het Uitwateringskanaal is de andere invalsroute van Cadzand-Bad. Deze weg wordt vooral gebruikt door het externe verkeer van en naar de omgeving van Retranchement.
Vanwege de ligging aan de kust zijn er geen doorgaande wegen in het dorp. Het autoverkeer over beide invalsroutes heeft haar herkomst of bestemming in Cadzand-Bad. De Boulevard de Wielingen vormt weliswaar een fysieke verbinding tussen de genoemde ontsluitingswegen van het dorp, maar heeft in verkeerskundige zin enkel een betekenis als erftoegangsweg.
De Tienhonderdsedijk fungeert als ontsluitende route van de Brabander. Het oostelijke deel van de Lange Strinkweg wordt aangepast als ontsluitende route voor de zuidflank. De aanpassing van dit tracé loopt vanaf de Ringdijk Noord / Tienhonderdsedijk tot en met de kruising van de Badhuisweg.
Alle gebieden binnen de kern zijn verblijfsgebieden waar voor het autoverkeer een snelheidsregime van 30 km/u geldt.

Parkeren

De opvang van het parkeren van dagjesmensen bij de badplaats hoort aan twee belangrijke liggingcriteria te voldoen. De parkeervoorzieningen moeten in de directe nabijheid van de invalswegen liggen en de afstand tussen de parkings en het strand mag niet te groot zijn.
Aan de westzijde liggen reeds twee bestaande parkings. De aanleg van een derde kleine parking voor specifieke doelgroepen op het Maritiem Balkon wordt onderzocht.
Aan de oostzijde zullen de locaties en de omvang van het parkeeraanbod in de toekomst veranderen.
Ter vervanging van de parking op de locatie Duinhof Zuid wordt in de zuidflank, in de omgeving van de strandkerk, een parkeervoorziening aangelegd met een capaciteit van 600 - 800 plaatsen. De planologische procedure voor deze voorziening en de bij behorende verlegging van het oostelijk deel van de Lange Strinkweg is in voorbereiding. Een snelle realisatie is noodzakelijk vanwege de geplande bouwactiviteiten op Duinhof Zuid en Cavelot. In belangrijke mate wordt hiermee voorzien in de totale parkeerbehoefte voor de badplaats. De bij motie van de gemeenteraad gevraagde 250 extra parkeerplaatsen worden hierdoor gerealiseerd.

Langparkeren dagrecreanten

Netwerk van hoofdroutes voor fietsverkeer met belangrijke knooppunten

4.5 De korte lijnen naar de kust

Gelet op het specifieke karakter van het dorp is aanwezigheid van een fijnmazig routenetwerk voor langzaam verkeer binnen de kern een vereiste.
De besproken lange lijnen in de eerdere paragrafen zijn van belang voor het fietsnetwerk in de regio en als onderdeel van de recreatieve wandelrondjes door de badplaats. Daarnaast is, mede door het uitbreidingsgebied in de zuidflank, het doorontwikkelen en verbeteren van noordzuid gerichte badroutes van belang. Voor alle ontwikkellocaties geldt daarom dat het realiseren van deze badroutes één van de leidende ontwerpprincipes moet zijn.

Voor Cavelot is het tot stand komen van een verbinding via de Kievitenlaan met het Duinplein cruciaal. Deze badroute, voor enkel langzaam verkeer, verbindt het hart van Cavelot met het centrum van de badplaats.
Meer naar het westen zijn in Cavelot koppelingen met de Noorddijk van belang voor de fijnmazigheid van het netwerk. Deze knooppunten met de Noorddijk zijn vervolgens weer ontwerpaanleidingen bij eventuele herstructureringen in het bestaande dorp.

Vanaf de parkings voor dagjesmensen moeten er directe, comfortabele en veilige routes lopen naar het dorp en van daaruit naar het strand. De routes dienen ook voldoende maat (breedte) te hebben om pieken in het gebruik te kunnen verwerken.
In het recente verleden is een thematische studie uitgevoerd naar de gewenste aard en inrichting van deze badroutes. Onder de noemer ‘familielint’ zijn voor Cadzand-Bad suggesties gedaan voor de wijze waarop deze badroutes herkenbaar, aantrekkelijk en veilig kunnen worden ingericht.

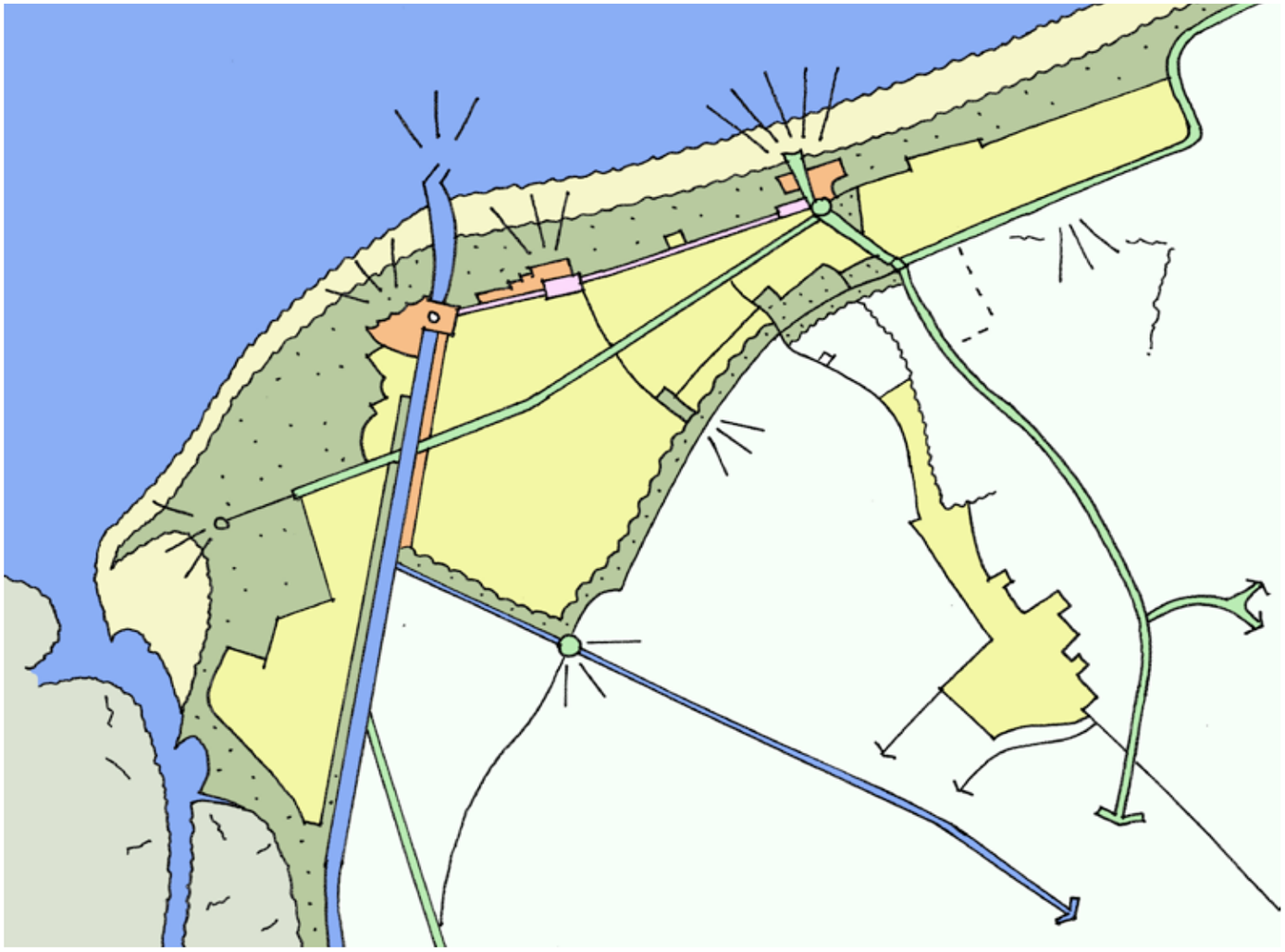
Bij de toekomstige ontwikkeling van de Vlamingpolder wordt als voorwaarde gesteld worden dat vanuit De Brabander ook badroutes ontstaan via de ontwikkellocatie naar duinen en strand.

In de zone tussen Boulevard de Wielingen en het strand geldt dat de kwaliteit van de routes (de duinovergangen) verbeterd moet worden. Die verbetering heeft ook een directe relatie met de heraanleg van routes door de duinen en verplaatste strandopgangen als gevolg van de zeewaartse kustversterking.
Paragraaf 4.7 gaat hier specifieker in op dit aspect.

In de omgeving van Ringdijk Noord en Tienhonderdsedijk is op termijn de aanleg van een grote parking voorzien. Dit ter vervanging de huidige parking op de locatie Kikkerput (450 plaatsen) en de doorgroei in de capaciteit van het parkeeraanbod.

4.6 Het netwerk en de panorama's

Het verdichte deel van het duinlandschap, het feitelijke duindorp, heeft lange grensvlakken met het omringende landschap. Alle randen hebben een natuurlijk karakter.
De lange hoofdstructuurlijnen door het dorp eindigen in fantastische panorama's op natuur, polderlandschappen, strand en zee. Het zijn aanleidingen voor stedenbouwkundige verbijzonderingen. Soms juist om de bebouwing iets te verdichten, maar ergens anders weer om bebouwing achterwege te laten en uit de openbare ruimte en de weidsheid van het landschap de kracht van de plek te ontlenen.
Door het netwerk van structuurlijnen met allerlei knooppunten en de panorama's zijn de natuur en het landschap altijd dichtbij en overweldigend aanwezig.
De doorgroei van Cadzand-Bad borgt op deze manier haar verbintenis met het natuurlijke basiskapitaal.



4.7 Effecten van de kustversterking

De versterking van de kust heeft zowel op structuurniveau als lagere schaalniveaus gevolgen voor de badplaats.

Op het hoogste schaalniveau zal de zeewaartse versterking resulteren in een robuustere duinzone. Tussen de omgeving van het Maritiem Balkon en villa Leopold aan de boulevard zal het duinlandschap plaatselijk 60 meter breder worden. Het strand wordt met behoud van haar huidige breedte verlegd. Dit betekent dat het duinlandschap in het westelijke deel van de kern aanmerkelijk groter wordt. De identiteit van Cadzand-Bad als duindorp wordt hierdoor versterkt.
Onderdeel van de kustversterking is ook het verlengen en verhogen van de strekdammen. De dammen zullen in tegenstelling tot nu een één hoogte hebben en bij elk tij in de volledige lengte waarneembaar zijn. De ruimtelijke impact zal groot zijn, ongeacht het gegeven of met deze werkzaamheden ook de aanleg van een optionele jachthaven wordt geïntegreerd.
De strekdammen zullen een ruimtelijke versterking zijn van het beoogde Maritiem Balkon. Toegankelijkheid van deze dammen voor voetgangers is gewenst, en kunnen een uniek attractiepunt en uitzichtpunt voor Cadzand-Bad betekenen.

Door het aanleggen van een verbrede duinzone zal ook het routestelsel van paden door de duinen aangepast moeten worden. Badroutes en strandopgangen moeten verknoopt worden met de routes die in lengterichting door de duinen lopen (de duinboulevard). Meer dan nu het geval is moeten de knooppunten een expressie krijgen. Verbredingen van de paden op deze plekken kunnen resulteren in knooppunten die gelegenheden bieden voor een korte rust of een spelaanleiding voor kinderen.
Door de bredere duinzone ontstaat ook de kans om een rondje door de duinen te realiseren tussen de bebouwingsclusters van het Maritiem Balkon en het Strandbalkon. Routevorming door een dubbel padenstelsel, één over de duintoppen en één min of meer parallel op een lager niveau voorkomen dat een wandeling heen en terug over hetzelfde pad gelopen moet worden. Een ander aspect van de inrichtingsopgave is om het dubbelgebruik van het routestelsel door wandelaars, fietsers en onderhoudsverkeer van het Waterschap in goede banen te leiden.
De vormgeving van de aansluitingen van het padenstelsel op de her in te richten Boulevard de Wielingen is onderdeel van de opgave. De badroutes horen immers een vanzelfsprekende continuïteit te hebben.
Geadviseerd wordt om de ruimtelijke afwerking van de kustversterking als een integrale ontwerpopgave te benaderen. Een nauwe samenwerking tussen gemeente en Waterschap is hierbij een vereiste.

Op het kleinste schaalniveau betekent de kustversterking dat tenminste één bestaand strandpaviljoen verplaatst moet worden (de Piraat). Voor de gemeente is dit mede een aanleiding geweest om het planologische beleidskader voor deze voorzieningen te actualiseren. Het (toekomstige) bestemmingsplan voor het buitengebied geeft de mogelijkheid om meer paviljoens te realiseren dan in de huidige situatie aanwezig zijn. Ook de maximaal toegestane oppervlakte van de paviljoens wordt in het kader van dit bestemmingsplan heroverwogen en vastgesteld.
Net als elders in de badplaats wordt de verruiming van planologische mogelijkheden gekoppeld aan een verplichte ruimtelijke kwaliteitsslag. Voor de paviljoens zal dus gelden dat ze een stijlvolle bijdrage moeten leveren aan de hooggeprezen kwaliteit van de stranden van Cadzand-Bad. Een uniforme identiteit voor alle paviljoens is niet noodzakelijk, echter een thematisering per cluster (west, midden en oost) is gewenst. Het zal een zal een ondersteuning betekenen in de ruimtelijke opbouw van de badplaats juist op die punten waar lange lijnen vanuit het achterland naar de kust lopen.

De paviljoens pal ten westen van de strekdammen zullen een uitstraling moeten krijgen die past bij het eigentijdse maritieme thema. De architectuur van de Blauwe Laan, van civieltechnische kunstwerken en van schepen kan hier als inspiratiebron dienen.

In het uiterste oosten, nabij Hotel De Blanke Top en Restaurant Cadzandria zal de architectuur verwant zijn aan die van het genoemde horecacluster. Omdat de bebouwing op de duinen en op het strand hier relatief dicht bij elkaar staat is één architectonisch stijlthema gewenst.
Een belangrijk aspect is ook de zorgvuldige afwerking van het dak. Immers, vanaf het strandbalkon dat een belangrijke verblijfsplek is in het knooppunt van routes, is er direct zicht op de bovenkant van de paviljoens. De volumes hebben daarom een kap.
De hoofdkleuren bestaan uit rood voor de kappen en witte voor de (houten) geveldelen en hekwerken van trappen en terrassen.

De paviljoens in het centrale strandgedeelte van de badplaats, ter hoogte van het Strandhotel, hebben ofwel een neonormandische stijl of een eigenzinnige, moderne of zelfs sculpturale stijl.
In het eerste geval wordt sterk aangesloten bij de uitstraling van de Boulevard de Wielingen en laat de architectuur zich aflezen als voorpost van het achter de duinen gelegen Duinplein.
In de tweede optie is het belangrijk dat de beide ondernemers gezamenlijk bereid zijn een zelfde architectuurthema te kiezen.

5 Gebiedsvisie Oostflank

5.1 Algemeen perspectief

De stedenbouwkundige visie zet in op het vernieuwen en doorontwikkelen van de belangrijkste entree van de badplaats. Daarbij gaat het zowel om het maken van een kwaliteitslag in het publieke domein, als het bieden van ruimte voor (her) ontwikkelingen die de motor vormen onder de economie van de badplaats.

Als entree van het dorp heeft de openbare ruimte een spilfunctie voor de afhandeling van diverse verkeersstromen. De functionele prestatie is te typeren met de begrippen: ontvangen, begeleiden en verdelen. De ruimtelijke prestatie die geleverd moet worden is die van representatie van de badplaats. Het publieke domein zelf en het zicht op de eerste bebouwing van Cadzand-Bad moeten het visitekaartje van de badplaats zijn.

Voor de horecabedrijven op de duintoppen biedt de visie mogelijkheden voor doorgroei, mits gecombineerd met een forse kwaliteitsslag in het toeristisch recreatieve aanbod en de ruimtelijke uitstraling.

De driehoekige spie in de oksel van Ringdijk Noord en Vlamingpolderweg (de Kikkerput) blijft onbebouwd. In ruimtelijk opzicht is het een onderdeel van de groene entree van de badplaats.

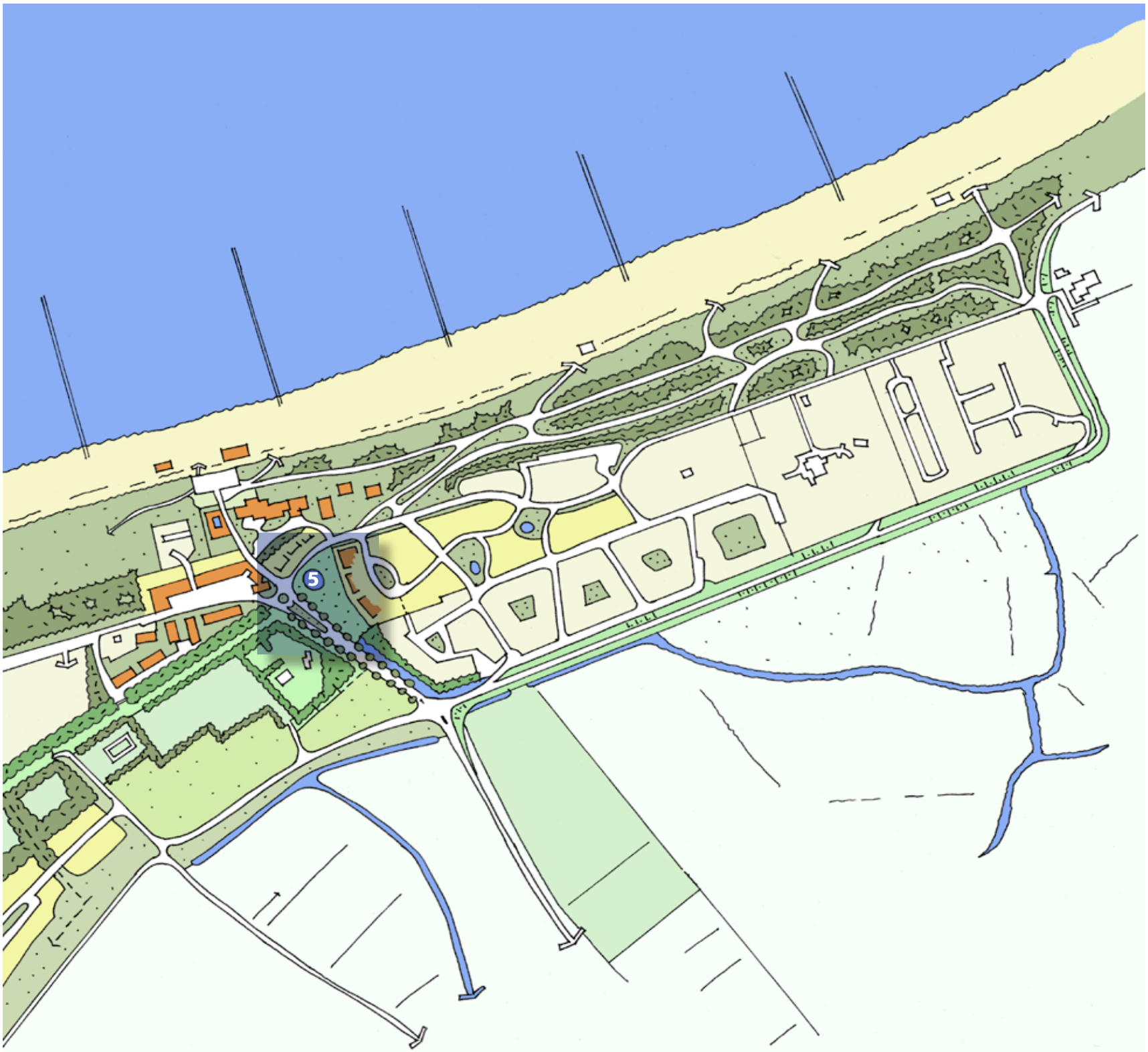
De nu onbebouwde gebieden van de Vlamingpolder mogen vanaf ± 2016[3] ontwikkeld worden tot een (verblijfsrecreatief)[4] hoogwaardig en dorps woonmilieu. Echter, deze ontwikkeling moet aan een aantal bijzondere voorwaarden voldoen:

- Aanwezige poelen en bijbehorende natuurwaarden en natuurpotenties moeten in het plan geïntegreerd worden.
- Het ontwerp moet een bijdrage leveren in een betere stedenbouwkundige verankering van de bestaande wijk De Brabander in dit deel van het dorp. Het ontwikkelen van fijnmazige verbindingen via het nieuwe woonmilieu richting duinen en strand is daarbij cruciaal.

Door de ontwikkelingsmogelijkheden in de Vlamingpolder en de reeds ingezette ontwikkeling van Duinhof Zuid zullen één of meer nieuwe hoogwaardige parkeervoorzieningen gerealiseerd moeten worden voor de 'dagjesmensen'. Deze visie beoogt daartoe ondermeer de ontwikkeling van een multifunctioneel terrein met landschapsparking in de noordwest hoek van de Tienhonderdpolder.
De eigenaren cq. de ontwikkelende partijen van de Vlamingpolder zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de realisatie van deze parkeervoorziening.

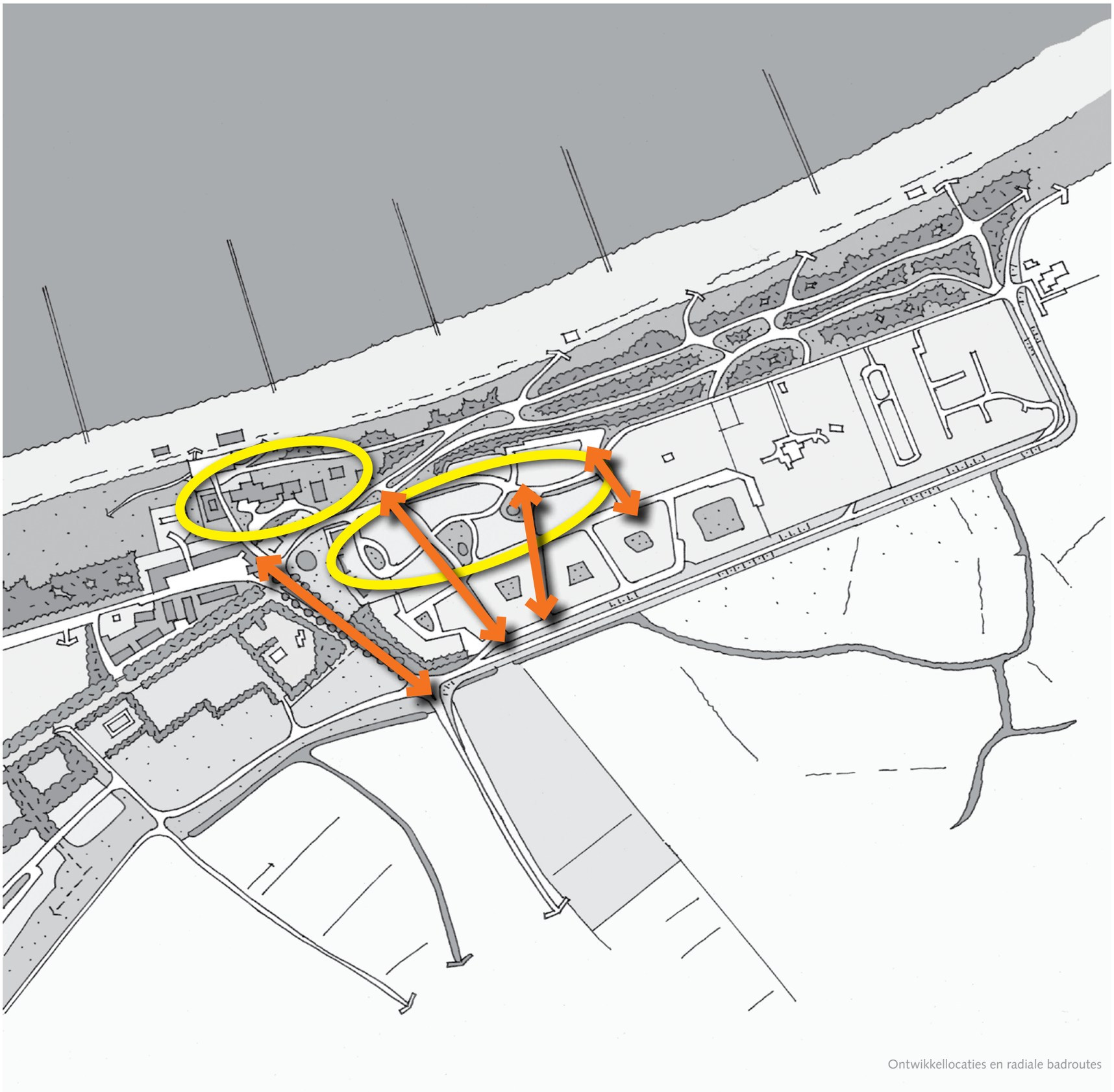
[3] De gemeenteraad heeft bij amendement besloten: 'dat de start van de verschillende bouwprojecten gelijktijdig moet kunnen verlopen zodat de marktwerking en aanvangsdatum voor elk project binnen de Schilvisie gelijk dient te zijn'. Dit houdt in dat de bepaling over de termijn vanaf welke datum de ontwikkeling tot stand mag worden gebracht is komen te vervallen.

[4] De gemeenteraad heeft bij amendement besloten: 'dat de woningbouw niet als verblijfrecreatief te beschouwen, maar gewoon als recreatieve woningen' Dit heeft tot gevolg dat het 'verblijfsrecreatief' wordt vervangen door 'recreatief' .



[5] 'De visie is gewijzigd en aangepast aan op grond van het door de gemeenteraad vastgestelde amendement– zie bijlage 2 –. Hierdoor wordt het beeld van de bebouwing van de Kikkerputten ten oosten van de Ringdijk-Noord wederom mogelijk. Dit laat onverlet de wettelijk noodzakelijk toetsen voor flora- en fauna zoals ook onder "poelen"op pagina 33 expliciet is aangegeven.'

Structuurbeeld oostflank



Ontwikkellocaties en radiale badroutes

5.2 De duintoppen

Het ensemble van bebouwing op de duintoppen fungeert, zowel vanaf zee, strand, duinen en vanuit de polders, als een landmark van de badplaats. Het ensemble wordt momenteel gedomineerd door de bebouwing van hotel De Blanke Top.
De Blanke Top en Cadzandria markeren als horecabedrijven tevens een belangrijke duinovergang. Beide bedrijven hebben teven hun ontsluiting via deze badroute.
Voor beide horecaondernemingen geldt dat zij profiteren van één van de mooiste duinlocaties aan de Zeeuwse kust. Echter, door hun gebouwen en buitenruimten dragen zij echter nauwelijks bij aan de kwaliteit van de omgeving.

Het iets westelijker gelegen volume van een rijtje zomerwoningen, op de locatie waar in 1866 het eerste badhuis van het dorp geopend werd, is bereikbaar via een doorsteek in de pleinwand van Duinhof Noord. Op het schaalniveau van deze duintoppen leveren de zomerwoningen door hun positie, ontsluiting en functie geen stedenbouwkundige bijdrage aan dit knooppunt van voorzieningen en routes. Ondanks de historie van de plek geeft de aanwezigheid van deze huisjes tegenwoordig de indruk van een stedenbouwkundige toevalligheid. De betrekkelijk geïsoleerde en enigszins verstopte ligging in de duinen heeft een kwaliteit voor de woningen zelf, maar biedt geen stedenbouwkundige aanleiding of noodzaak om hier een grotere herontwikkeling te wensen.

De visie zet in op een ruimtelijke (architectonische) en economische versterking van het knooppunt, dat in samenhang met de beoogde ontwikkeling van Duinhof een gevarieerd aanbod van (horeca)voorzieningen aan deze zijde van de badplaats biedt.
Om de doorgroei en kwaliteitsslag van de beide ondernemingen mogelijk te maken, wordt tevens ruimte geboden voor de ontwikkeling van hoogwaardige appartementen. Bij deze kwaliteitsslag hoort ook een verbetering van het stelsel van private en publieke buitenruimten.
De bebouwing van Cadzandria en Hotel De Blanke Top, die al van veraf zichtbaar is, zal een duidelijke ensemblekwaliteit moeten hebben. Een overtuigende badplaatsidentiteit en een harmonisch silhouet zijn daarbij wezenlijke kenmerken. Deze noodzakelijke ruimtelijke prestatie zal een onderlinge afstemming vergen in het architectonische ontwerp van beide projecten.

Het horecacluster vraagt om een goede inpassing in het duinlandschap. Als streefbeeld geldt dat de duinen als het ware doorlopen tot aan de gevels of de bouwkundig gemarkeerde perceelsgrenzen. Ook reageert de bebouwing op het onderliggende reliëf.

De verscholen wandelroute via de achterzijde van Duinhof Noord richting Cadzandria komt te vervallen. De kwaliteit van deze route is slecht en biedt als verbinding geen toegevoegde waarde. Ingezet wordt op een verbetering van de hoofdbadroute. Een gewijzigde aanhaking op het knooppunt bij de Ringdijk is voor de toekomst gewenst om routestructuren en de hiërarchie daarvan te verduidelijken. De kwaliteit van de badroute moet voorts verbeterd worden door de vormgeving van de perceelsgrenzen hierlangs van Duinhof, Cadzandria en Hotel De Blanke Top.

Hotel De Blanke Top

De planvorming voor de doorgroei van deze onderneming is reeds opgestart en bevindt zich in een verkennend stadium. De stedenbouwkundige analyse en richtinggevende kaders voor de herontwikkeling zijn verwoord in aparte documenten. Het gaat daarbij ondermeer om de voorwaarden die het Waterschap stelt vanuit het belang van een veilige kustverdediging.
Hieronder zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt samenvattend de belangrijkste randvoorwaarden geschetst:

- De doorgroei van het hotel bestaat uit een programma van extra hotelkamers en de realisatie van luxe appartementen. Bij deze groei en kwaliteitsslag past ook een nieuwe grotere welnessvoorziening. Een bijkomende conditie is dat het parkeren van alle hotelgasten en appartementsbewoners plaatsvindt in een gebouwde ondergrondse voorziening.
- Ook de componenten als restaurant, ontbijtzalen, lounge, keuken en overige voorzieningen worden uitgebreid en/of vernieuwd. De faciliteiten zijn, net als nu, in hoofdzaak gericht op serviceverlening voor de gasten van het complex.
- Het aanbod van een vergaderaccommodatie blijft bestaan, maar wordt niet structureel uitgebreid. Het is een ondergeschikte faciliteit in het totale aanbod van services.
- Binnen het vernieuwde complex mogen net als in de huidige situatie twee bedrijfswoningen (permanente bewoning) aanwezig zijn.
- In de private buitenruimte, nabij de hoofdentree van het complex, is een kleine parking beschikbaar voor bevoorradend verkeer, taxi's en incheckende gasten.
- De uitbreiding van het complex vindt plaats aan de oostzijde. Onder de duinen moet een volume van meerdere lagen gerealiseerd worden ten behoeve van een parking en andere algemene ruimten. Er zijn technische eisen gesteld die het veiligheidsniveau van de waterkering waarborgen.
- De uitbreiding van het hotel sluit direct aan op de oostgevel van het bestaande hotelvolume. De appartementen worden in meerdere volumes los van het hotelcomplex gerealiseerd. Dit om te voorkomen dat een te massaal aaneengesloten bebouwingsfront op de duintoppen ontstaat. Het duinlandschap loopt als het ware tussen de verschillende volumes door.
- Om de impact van de bebouwing op de omgeving zoveel mogelijk te reduceren zijn de welnessvoorziening en anderen algemene ruimten geheel of

gedeeltelijk onder de duinen gesitueerd.

- De toegang tot de parking wordt gerealiseerd vanaf de Vlamingpolderweg, zodat de badroute niet belast wordt met extra verkeer van het complex. Deze toegang wordt bij voorkeur gecombineerd met een voorrij route voor expeditieverkeer, taxi's en incheckende gasten. Uitrijden kan via de badroute die door een dergelijke circulatie minder belast wordt met autoverkeer.
- Het huidige entreeniveau van 13.50+ NAP (8,50 meter boven het peil van de boulevard nabij Duinhof) geldt als referentiepeil voor het bepalen van de bouwhoogten van de nieuwbouw. De maximale hoogte bedraagt 15 meter vanaf dit referentiepeil (28,50+ NAP cq 23,50+ peil boulevard).
- Alle samenstellende delen van het complex zijn afgedekt met (kloeke) kappen. Een kap kan meerdere bouwlagen bevatten voor zover de maximaal aangegeven bouwhoogte niet overschreden wordt.
- Het te realiseren complex kent een ruimtelijke geleding door een herkenbaarheid van de samenstellende componenten. Het reliëf van het duinlandschap wordt gebruikt om de geleding van de massa's verder door hoogteverschillen te benadrukken.
- Door de ligging vereist de bebouwing een alzijdige architectonische kwaliteit. Geen van de gevels is te typeren als achterkant of zijkant.
- De architectonische stijl levert een bijdrage aan de badplaatsidentiteit van Cadzand-Bad. Het is niet verplicht om dezelfde stijlreferenties te hanteren ('Normandisch') zoals die gelden voor Boulevard de Wielingen). Er moet echter wel sprake zijn van een harmoniërend beeld met het naastgelegen beoogde nieuwe complex van Cadzandria. De te hanteren kleurstelling voor beide projecten speelt daarbij een belangrijke rol. Rood voor daken en wit (of witnuances) voor de gevelvlakken zijn leidend. Het Q-team zal een rol vervullen in de ruimtelijke afstemming.
- Aanpassingen in het uiterlijk van de bestaande bouwdelen zorgen voor een ruimtelijke opwaardering en een architectonische integratie met de nieuwbouw.
- Alle afschermingen van buitenruimten zoals balkons en horecaterrassen zijn geïntegreerd in de architectuur. Windschermen rond terrassen hebben een stijlvol en transparant karakter. Alle perceelsgrenzen hebben een natuurlijk duinkarakter. De toegangen tot het perceel mogen gemarkeerd worden met in de architectuur geïntegreerde poorten en hekwerken.

Cadzandria

De stedenbouwkundige analyse en richtinggevende kaders voor de herontwikkeling zijn verwoord in een aparte notitie voor dit deelproject. Hier wordt volstaan met een resumé van de belangrijkste ontwikkelingsvoorwaarden.

- De kwalitatieve doorgroei van de horeca mag resulteren in een aparte componenten van een restaurant en een café. De focus van een café is die van een voorziening tijdens de uren overdag en in de vroege avond. Dit vanwege de gewenste rust van de recreatieve woonfuncties tijdens de late avond en nacht.
- De horecacomponent is georiënteerd op zeezijde en de badroute. De horeca dient hier een aantrekkelijke, uitnodigende uitstraling te hebben.
- Ruimtelijk is het acceptabel om de huidige kavel iets te vergrootten om zo betere condities voor de herontwikkeling te creëren. Aan de zijde van het dorp kan de driehoekige overhoek bij het perceel betrokken worden. Aan de westzijde zal het openbare pad vervallen. De vrijkomende ruimte kan aan het perceel toegevoegd worden.
- Aan zeezijde geldt de huidige bebouwingslijn als uiterste rooilijn. Aan de oostzijde, langs de badroute, mag tot in de perceelsgrens gebouwd worden. De breedte van het bouwvlak is maximaal 30 meter.
- Voor de nieuwe kavel wordt door inmeting en overleg het gemiddelde peil bepaald. Dit peil dient als referentiepunt voor het bepalen van de bouwhoogten. De totale bouwhoogte overschrijdt nergens de 15 meter vanaf dit referentiepeil. Dit geldt ook voor ondergeschikte architectonische volumes ten behoeve van installaties, stijgpunten etc. Dit betekent dat aan zeezijde de bebouwing ongeveer dezelfde maximale hoogte heeft als het naastgelegen bouwdeel van Hotel de Blanke Top.
- Het horecagedeelte heeft een extra hoge bouwlaag (minimaal 3,5 meter).
- Passend bij de aard van de plek worden de te realiseren appartementen in een hoogwaardig segment gerealiseerd. Dit betekent ondermeer dat de oppervlakte per appartement minimaal 100 m2 bvo is. Met uitzondering van één vervangende bedrijfswoning, is permanente bewoning in het complex niet toegestaan.
- Alle samenstellende delen van het complex zijn afgedekt met (kloeke) kappen. Het volume kan gecomponeerd worden uit 1, 2 of 3 bouwlagen plus kap. Een kap kan meerdere bouwlagen bevatten voor zover de maximaal aangegeven hoogte van 15 meter niet overschreden wordt.
- Het te realiseren volume kent een geleding door differentiatie in de massa, verschillen in goot- en nokhoogten, en het inspelen op terreineigenschappen.
- Het parkeren voor de horeca en de appartementen moet geheel opgelost worden op het eigen terrein (naar berekening volgens de vastgestelde parkeernormen van de gemeente). Door bouwkundige voorzieningen is het parkeren uit het zicht weggewerkt.
- De bevoorrading vindt plaats vanaf eigen terrein. De badroutes dienen altijd beschikbaar te zijn voor voetgangers, fietsers en calamiteitenverkeer.

- Door de ligging vereist het complex een alzijdige architectonische kwaliteit. Geen van de gevels is te typeren als achterkant of zijkant.
- De architectonische stijl levert een bijdrage aan de badplaatsidentiteit van Cadzand-Bad. Het is niet verplicht om dezelfde stijlreferenties te hanteren ('Normandisch') zoals die gelden voor Boulevard de Wielingen). Er moet echter wel sprake zijn van een harmoniërend beeld met het naastgelegen complex van De Blanke Top.
- Alle afschermingen van buitenruimten zoals balkons, horecaterrassen en markeringen van de perceelsgrenzen, zijn geïntegreerd in de architectuur. Windschermen rond terrassen hebben een stijlvol en transparant karakter. De buitenruimte is vrij van reclame-uitingen van producten en/of leveranciers. Naamsvermeldingen van het complex zelf zijn stijlvol geïntegreerd in de architectuur.
- In verband met de belangen van de primaire waterkering zullen de veiligheideisen vanuit het Waterschap leidend zijn voor de positie van de bebouwing en de constructieve opzet (funderingen, verdiept parkeren).

De zomerwoningen

Zoals in de introductie van deze paragraaf al is aangegeven, worden voor de zomerwoningen geen extra ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Een andere functie dan de recreatieve woonfunctie is hier ongewenst. De stedenbouwkundige positie vraagt bovendien om een bestendiging van het huidige bescheiden volume en het aantal wooneenheden. Een toename in de verkeersaantrekkende werking is ongewenst vanwege de ontsluitingsroute en de negatieve effecten die dat zou hebben op het beoogde verblijfsmilieu van de pleinruimte van de Duinhof. Binnen de hoofdcontouren van deze massa is vernieuwing en modernisering altijd toegestaan. De verschijningsvorm van het complex zal bij veranderingen altijd een badplaatsuitstraling moeten hebben. Belangrijk daarbij is een verwantschap met de beoogde nieuwbouw van Cadzandria en Duinhof Noord. Overeenkomst in kleurstelling is daarbij (rood voor het dakvlak en wit voor staande gevels) een belangrijke voorwaarde.

Openbare ruimte

Het routestelsel in de omgeving van dit bebouwingsensemble op de duintoppen zal als gevolg van de beoogde ontwikkelingen aangepast moeten worden. Nabij Cadzandria speelt het opheffen van het wandelpad tussen duintop en Duinhof, terwijl bij De Blanke Top het verleggen van fiets- en voetpaden noodzakelijk is. Op het knooppunt van langzaam verkeersroutes bij het 'strandbalkon' kunnen de inrichting van publieke en private buitenruimten (horecaterrassen) beter op elkaar afgestemd worden, zodat het geheel zich presenteert als een hoogwaardige verblijfsruimte en 'poort' aan het strand.

5.3 Kikkerput en Vlamingpolder eo.

Ontwikkelingsbeeld

Het streefbeeld voor dit gebied is tweeledig. De groene ruimte van de Kikkerput blijft vrij van bebouwing. Dit wigvormige gebied met poel is een fraaie groene ruimte op de kop van de dorpsentree[6]. Het is een ruimtelijk scharnierpunt tussen Duinhof, de bebouwing op de duintoppen en de woonmilieus in de Vlamingpolder. Langs de lange randen is er ruimte om de structuur van fietspaden en wandelroutes te verbeteren.
De onbebouwde percelen van de Vlamingpolder, waaronder het huidige parkeerterrein, mogen omgevormd worden tot één samenhangend verblijfsrecreatief[7] woonmilieu. Dit woonmilieu bestaat uit voornamelijk grondgebonden woningen in een lage dichtheid. Alleen aan de rand met een oriëntatie op de Ringdijk Noord staan eventueel wat grotere volumes met appartementen om grotere ruimte van de dorpsentree in juiste schaal en maat te begeleiden.

Het woonmilieu met de grondgebonden woningen heeft een dichtheid van circa 10 woningen[8] per hectare. Op het grensvlak met de centrumdorpse sfeer van de dorpsentree, Duinhof, de kloeke bebouwing op de duintoppen, en het robuuste duingebied, is het gewenst dat hier een luchtig, stijlvol, ontspannen en groen woonmilieu ontstaat dat zich voegt in het losse bebouwingsbeeld langs de Vlamingpolderweg.

De ondergrond van het woonmilieu kenmerkt zich door een licht reliëf van lage duinen. De beplantingen versterken vervolgens de sfeer van deze nieuwe 'duinbuurt'. Een robuuste groenstructuur zorgt voor de integratie van de aanwezige poelen in de Vlamingpolder.

[6] De visie is gewijzigd en aangepast aan op grond van het door de gemeenteraad vastgestelde amendement– zie bijlage 2 –. Hierdoor wordt het beeld van de bebouwing van de Kikkerputten ten oosten van de Ringdijk-Noord wederom mogelijk. Dit laat onverlet de wettelijk noodzakelijk toetsen voor flora- en fauna zoals ook onder "poelen"op pagina 33 expliciet is aangegeven.

[7] De gemeenteraad heeft bij amendement besloten: 'dat de woningbouw niet als verblijfrecreatief te beschouwen, maar gewoon als recreatieve woningen.' Dit heeft tot gevolg dat het 'verblijfsrecreatief' wordt vervangen door 'recreatief'.

[8] De gemeenteraad heeft bij amendement besloten dat het aantal van 10 woningen per hectare wordt vervangen door 20 -25 woningen per hectare.

Aan de zuidzijde haakt het patroon van straten en paden aan op de openbare ruimte van De Brabander. Op deze manier ontstaat in dit deel van de oostflank een betere dorpse stedenbouwkundige structuur, die voor De Brabander ook betere verbindingen biedt voor fietsers en voetgangers naar de duinen en het strand. Een dergelijke stedenbouwkundige verweving van de woonmilieus kan ook voor De Brabander zelf een impuls betekenen voor vernieuwingen van openbaar gebied en private eigendommen.
Langs de noordzijde van de locatie staan woningen georiënteerd op de Vlamingpolderweg. Dit om te voorkomen dat vanaf deze weg het beeld ontstaat van een geïsoleerde woonenclave. Het nieuwe woonmilieu is op enkele punten ontsloten vanaf de Vlamingpolderweg.

De architectuur van de nieuwe duinbuurt is gethematiseerd en draagt bij aan het beoogde stijlvolle badplaatskarakter. Het aanbod van grondgebonden woningen, in één of twee lagen met kap, is divers en hebben het karakter van duinvilla's. Er is een mix van vrijstaande duinvilla's en villa-achtige volumes die uit twee tot vier woningen bestaan. Een op het reliëf geënte verkaveling en een gevarieerd 'dakenlandschap' voorkomt dat er een te homogeen projectmatig beeld ontstaat.

De openbare ruimte is eenvoudig en groen van opzet. Het ontwerp van het stratenpatroon bevat enkele grotere groene plekken, die als pocketparks ruimtelijke kwaliteit toevoegen aan het woonmilieu, maar ook speelgelegenheid bieden voor kleine kinderen.
De straatprofielen zijn eenvoudig van opzet, maar bieden wel ruimte voor de aanplant van naaldbomen. De woonstraten beschikken aan één zijde over een smalle loopstrook.
Als uitgangspunt geldt dat het parkeren op de eigen terrein plaatsvindt. Juist op deze locatie is dat van belang. Immers, als de openbare weg parkeergelegenheid biedt bestaat de kans dat op zomerse dagen dit ongewenst parkeren uitlokt van dagjesmensen. Het ontwerp van de openbare ruimte moet dergelijk ongewenst parkeren onmogelijk maken.
De eventuele reeks kleine appartementengebouwen aan de driehoekige groene ruimte op de kop van de Ringdijk Noord beschikken over een gebouwde parking. Boven op deze parkeerlaag kunnen wisselend 3 of 4 woonlagen gerealiseerd worden.
De gebouwen zijn afgedekt met een kloeke kap. De totale bouwhoogte (vanaf bovenkant parkeergarage) is maximaal 13 meter. Dit betekent dat de kap minimaal één woonlaag bevat.
De appartementen hebben een alzijdige architectonische kwaliteit, waarbij aan de zijde van de Ringdijk Noord de architectuur de entree van de badplaats ondersteund. De gebouwen hebben weliswaar een duidelijke oriëntatie op de dijk, maar zijn ontsloten vanuit het buurtje.

Architectuurreferentie Kikkerput / Vlamingpolder (De Haan, België)

Bestaande bebouwing Vlamingpolderweg

De bestaande bebouwing van Vlamingpolderweg 1 t/m 3 mag geheel vernieuwd worden. Op ieder kavel mag één nieuwe duinvilla ontstaan die bestaat uit 3 woonlagen inclusief een kloeke kap. De nokhoogte is maximaal 10 meter. Deze villavolumes kunnen grondgebonden woningen bevatten en/of opgedeeld zijn in enkele appartementen. De architectonische stijl heeft een duidelijke badplaatsidentiteit en sluit aan bij de architectonische stijl van de beoogde bebouwing in de Vlamingpolder. Het parkeren voor bewoners en bezoek moet volledig opgelost worden op het eigen terrein aan de zij- of achterkanten van de percelen (auto's zo veel mogelijk uit het zicht van de openbare weg).

Poelen

Als uit actueel onderzoek naar de flora en fauna blijkt dat de aanwezige poelen in de Vlamingpolder op de locatie geen beschermde of unieke natuurwaarden hebben, dan kunnen ze bij de ontwikkeling van het woonmilieu betrokken worden. Indien er wel wettelijk beschermde natuurwaarden aanwezig zijn, dan dient de planvorming hierop afgestemd te zijn. De natuurtoets zoals die in het kader van het bestemmingsplan doorlopen dient te worden zal uitsluitsel moeten geven over de eventuele natuurwaarden en passende inrichtingsmaatregelen.

5.4 Multifunctioneel serviceterrein

In het noordwestelijke deel van de Tienhonderdpolder, nabij Ringdijk Noord, zal op termijn het multifunctioneel serviceterrein voor de badplaats tot ontwikkeling moeten komen. De functionele componenten van het terrein zijn:

- Verkooppunt van autobrandstoffen (verplaatsing van huidige voorziening in het dorp),
- Evenemententerrein,
- Multifunctionele openlucht voorziening (oa vervanging van bestaande strandkerk),
- Dancing (vervanging van de disco op Duinhof),
- Een grote parkeergelegenheid voor dagjesmensen.
- Beperkte aanvullende voorzieningen voor deze laatste doelgroep (verhuur van bolderkarren, fietsen, aanbieden van collectief transport naar duinopgangen etc).

De realisatie van een dergelijk terrein biedt ruimte voor diverse herontwikkelingen op andere locaties.

De concentratie van deze voorzieningen vraagt om een adequate en veilige toegang. Voorgesteld wordt om het terrein bereikbaar te maken via een centrale toegang vanaf de Tienhonderdsedijk, zodat op Ringdijk Noord geen extra verkeersmaatregelen nodig zijn. Het verkeer van en naar het terrein wordt afgewikkeld via het aan te passen kruispunt van de nieuwe dorpsentree op de Ringdijk Noord.

De opzet en inrichting van het terrein vragen om een sterk landschappelijk concept. Het parkeerterrein zal gerealiseerd moeten worden in de vorm van een landschapsparking. Gebouwde voorzieningen zullen zorgvuldig ingepast moeten worden in het nieuwe landschap dat kenmerken heeft van vroongronden.

Gelet op de samenhang met de ontwikkelingen van de rest van de Tienhonderdpolder zoals voorgesteld in het Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal en de complexiteit van de planvorming van de te verplaatsen functies en te bepalen ruimtebehoeften, is in deze visie het terrein niet verder ruimtelijk uitgewerkt. De locatie heeft de status van een zoekgebied en zal in de komende periode als apart project verder worden uitgewerkt.

5.5 Ringdijk Noord

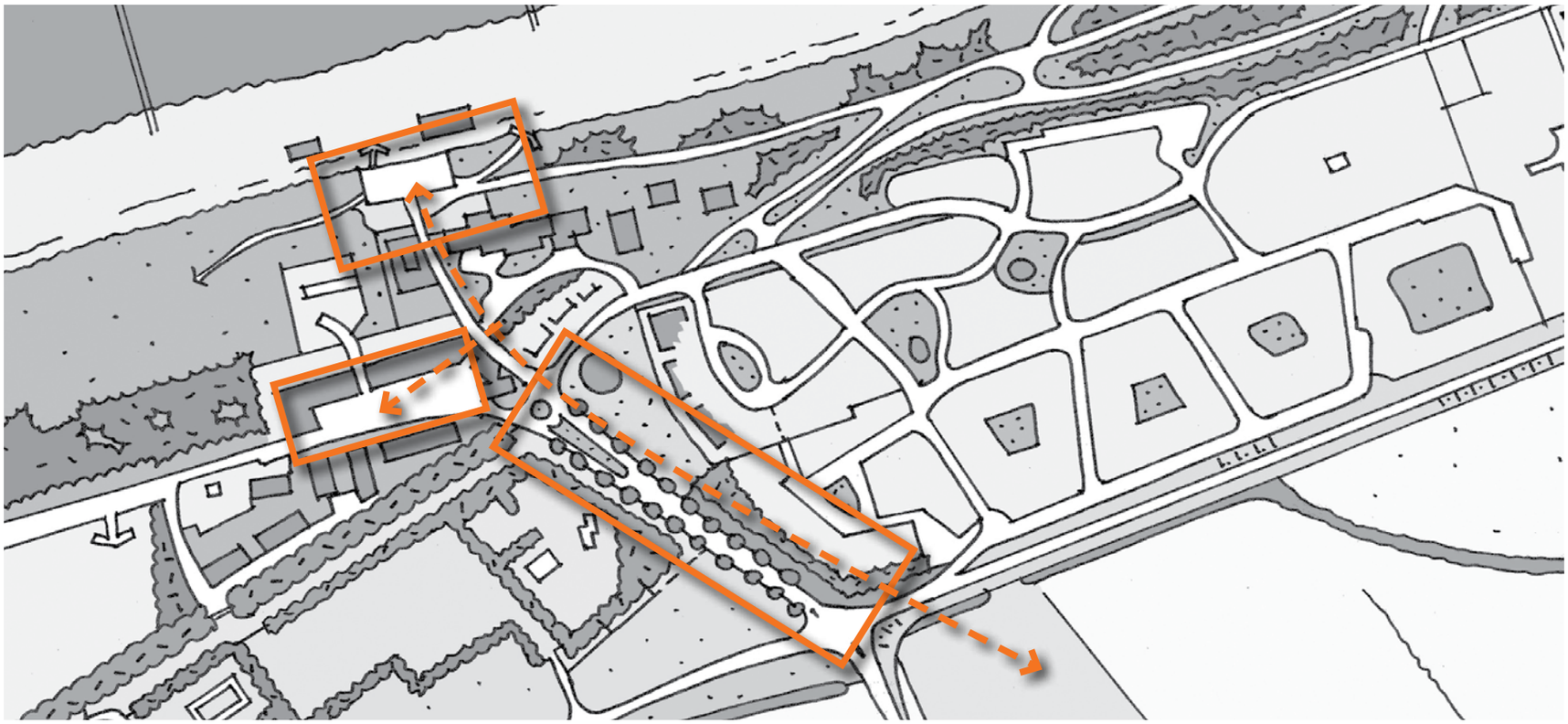
Tussen de Tienhonderdsedijk en Duinhof bestaat het streefbeeld voor de Ringdijk Noord uit een aantrekkelijke entree van de badplaats als parklaan. Het totale wegbeeld van deze inkom vraagt om een sterk, rustig, stijlvol en groen karakter. Een sterke eigen identiteit van dit wegbeeld is van belang, omdat de aanliggende gebieden aan weerszijden van de dorpsentree niet of nauwelijks door bebouwing ondersteund worden.
In ruimtelijke en verkeerskundige zin zijn de beide uiteinden van deze korte parklaan knooppunten in de stedenbouwkundige structuur van het dorp, die tevens samenvallen met belangrijke ruimtelijke overgangen in sferen.

Het zuidelijk uiteinde is de landschappelijke overgang van buitengebied naar dorp en valt samen met de aanhaking van 'randwegen' die De Brabander, het servicecluster en Cavelot ontsluiten.
De noordelijke kop is een verdeelpunt naar verschillende bestemmingen binnen het dorp. Het is zowel een knooppunt in de routestructuren voor autoverkeer als langzaam verkeer.

Om de beoogde verkeerskundige en stedenbouwkundige betekenis te kunnen waarmaken is een reconstructie van dit tracé van Ringdijk Noord noodzakelijk. De reconstructie kent de volgende programmatische uitgangspunten:

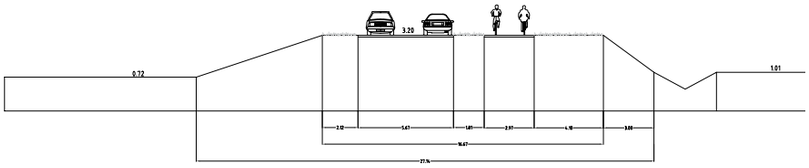
- aanpassing van de T-kruising van de Tienhonderdsedijk naar een knooppunt waar ook de nieuwe ontsluiting van de zuidflank op aantakt.
- verbetering van de fietsvoorziening van het parklaantracé, in combinatie met de aanleg van een aantrekkelijke wandelroute tussen de parkeervoorziening bij het servicecluster en omgeving Duinhof/duinovergang.
- het aanplanten van bomen in de bermen langs de rijweg en een eventuele (gedeeltelijke) middenberm om het laankarakter te realiseren.
- aanpassing van het wegontwerp aan het noordelijke uiteinde van de parklaan tot een helder en veilig knooppunt van routes .
- de inrichting van de rijweg als gebiedsontsluitende weg binnen de kern met een snelheidsregime van 30 km/uur.
- geen directe erf- of kavelontsluitingen vanaf de parklaan.

Deze opgave vraagt om een integrale ontwerpbenadering vanuit de vakdisciplines landschaparchitectuur en verkeerskunde.

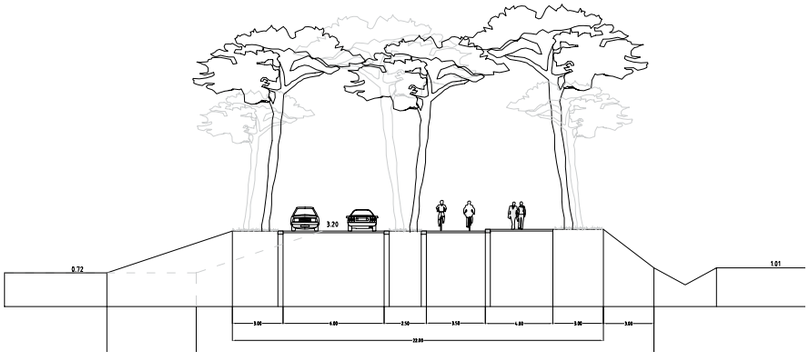


Parklaan, plein, strandbalkon en voetgangersverbindingen

Principeprofiel nabij De Brabander



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

bron beeldmateriaal: Buro Lubbers, 's Hertogenbosch

6 Gebiedsvisie Zuidflank

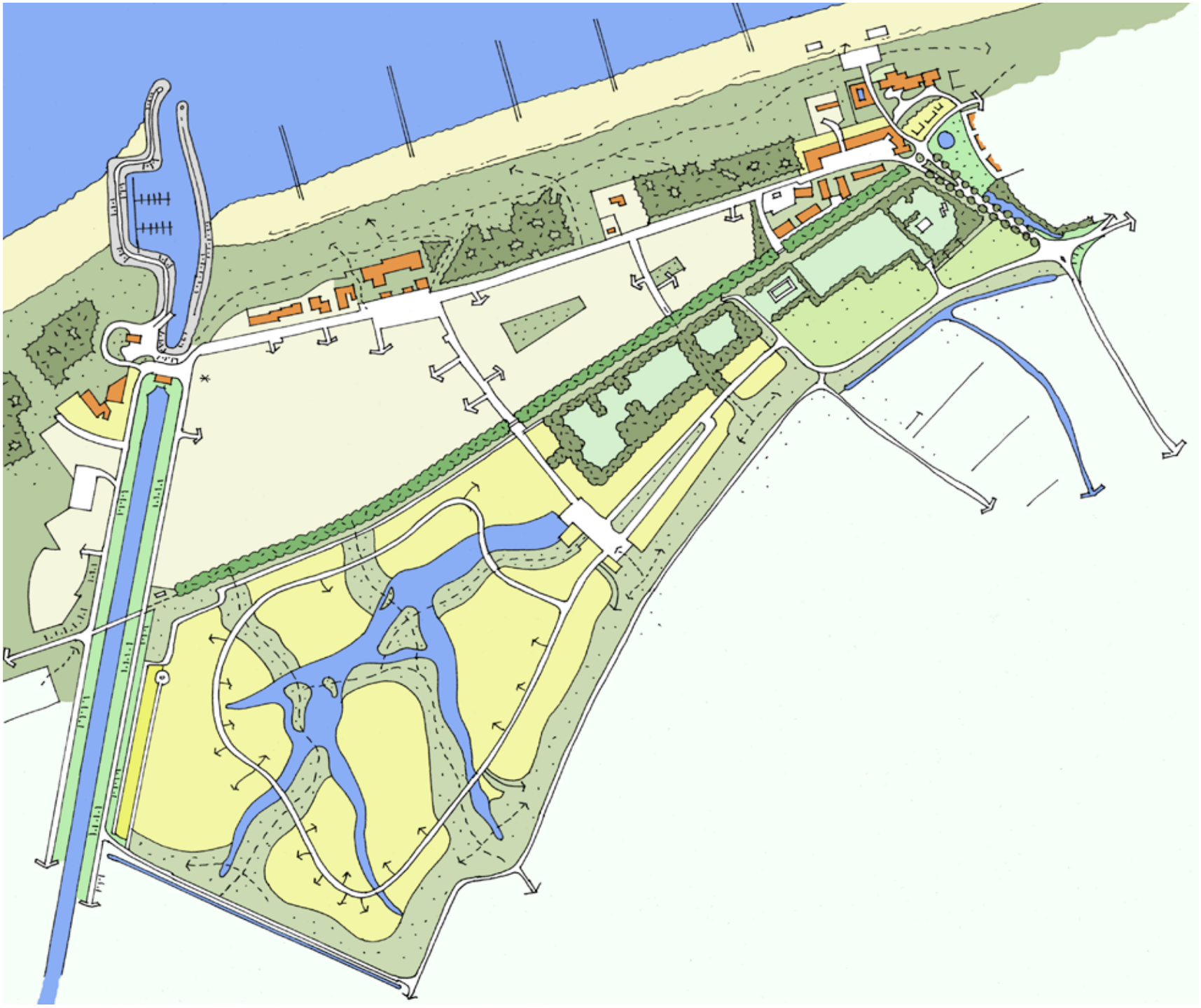
6.1 Algemeen perspectief

De zuidflank is de grote ontwikkellocatie van het dorp. Tussen Noorddijk en Lange Strinkweg is een omvangrijke uitbreiding van de badplaats voorzien. Deze omslag van buitengebied naar dorp betekent naar oppervlakte ongeveer een verdubbeling van Cadzand-Bad.

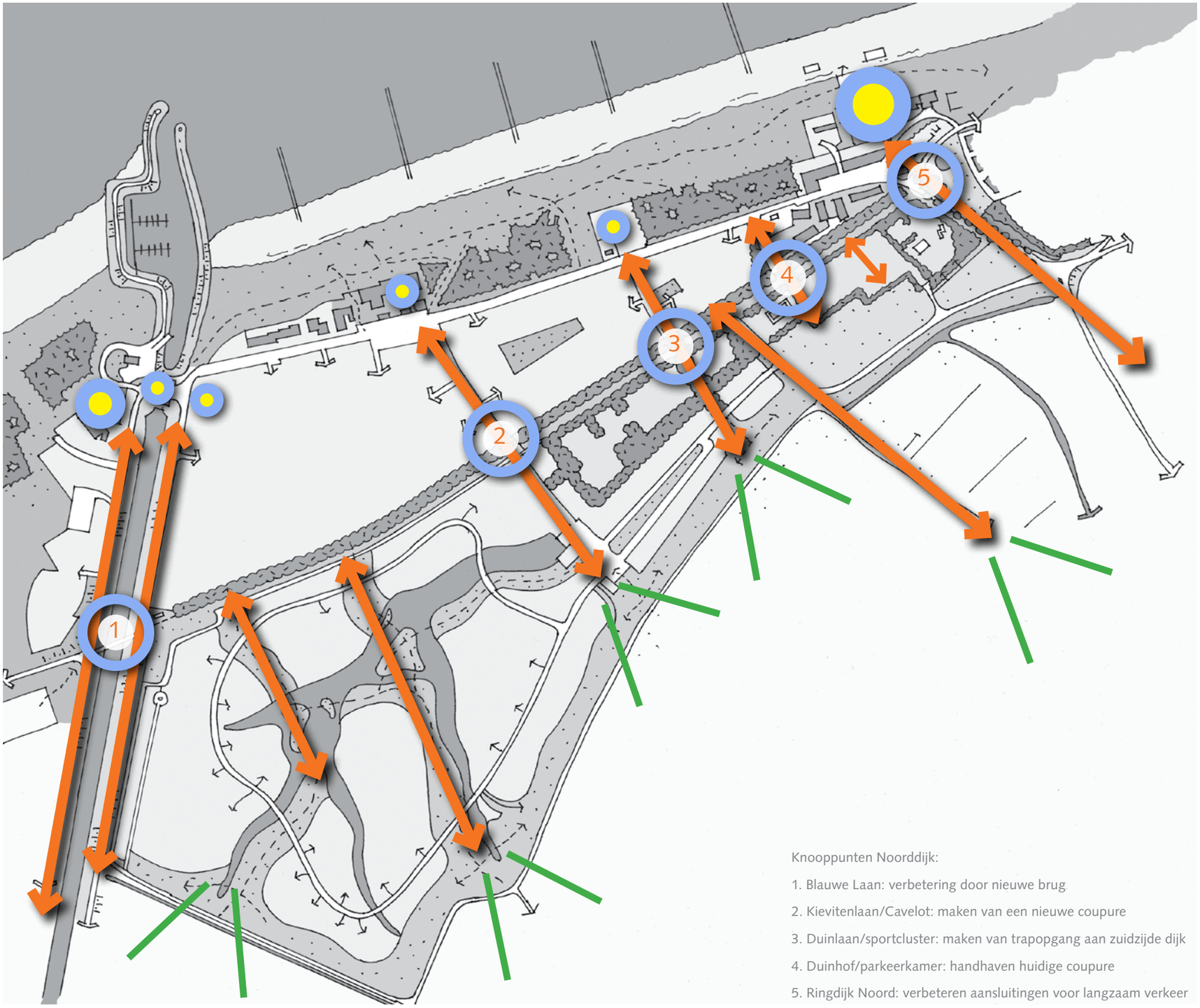
Het grootste deel van de nieuwe ontwikkelingen wordt in beslag genomen door Cavelot. Tevens worden bestaande sportvoorzieningen deels vernieuwd, uitgebreid en geïntegreerd in de totale ruimtelijke opzet. Verder is ten oosten van Cavelot de aanleg van een parkeervoorziening gepland voor de bezoekers aan het strand en/of het dorp. Ook is hier ruimte voor de aanleg van een dagrecreatieve voorziening.
Voor de bereikbaarheid van de zuidflank is de verbetering van de ontsluiting voor autoverkeer noodzakelijk. Tussen de zuidflank en het bestaande dorp ontstaan nieuwe en verbeterde verbindingen voor langzaam verkeer.

De zuidflank heeft een landschappelijk - dorps karakter door de hoeveelheid groen en de lage bebouwingsdichtheid van de nieuwe (recreatieve) woonmilieus. Door het aangebrachte reliëf van de binnenduinrand, de stedenbouwkundige opzet, de architectuur en de beplantingen, geeft deze flank een flinke bijdrage aan de identiteit van Cadzand-Bad als een duindorp.
Bestaand groen dat nu nog geïntegreerd wordt in de nieuwe ontwikkelingen zal in de loop der tijd ook omgevormd moeten worden naar het beeld dat bij Cadzand-Bad past.
De zuidflank is grotendeels ingebed en begrensd door robuuste groen/blauwe structuurlijn die een heldere rand aan de polder geeft.

Structuurbeeld zuidflank



Radiale (bad)routes, orientatiepunten, landschappelijke vensters en te vernieuwen knooppunten



Knooppunten Noorddijk:

1. Blauwe Laan: verbetering door nieuwe brug
2. Kievitenlaan/Cavelot: maken van een nieuwe coupure
3. Duinlaan/sportcluster: maken van trapopgang aan zuidzijde dijk
4. Duinhof/parkeerkamer: handhaven huidige coupure
5. Ringdijk Noord: verbeteren aansluitingen voor langzaam verkeer

6.2 Cavelot

Tijdens het opstellen van deze stedenbouwkundige visie voor de schil van Cadzand-Bad is ook de planvorming voor Cavelot in een stroomversnelling geraakt. Er zijn inmiddels diverse plandocumenten beschikbaar die ingaan op de beschrijving en onderbouwing van deze nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.
Het bestemmingsplan voor Cavelot is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 februari 2010.
Hier wordt volstaan met het geven van een samenvatting van de ruimtelijke - functionele hoofdlijnen.

Programma

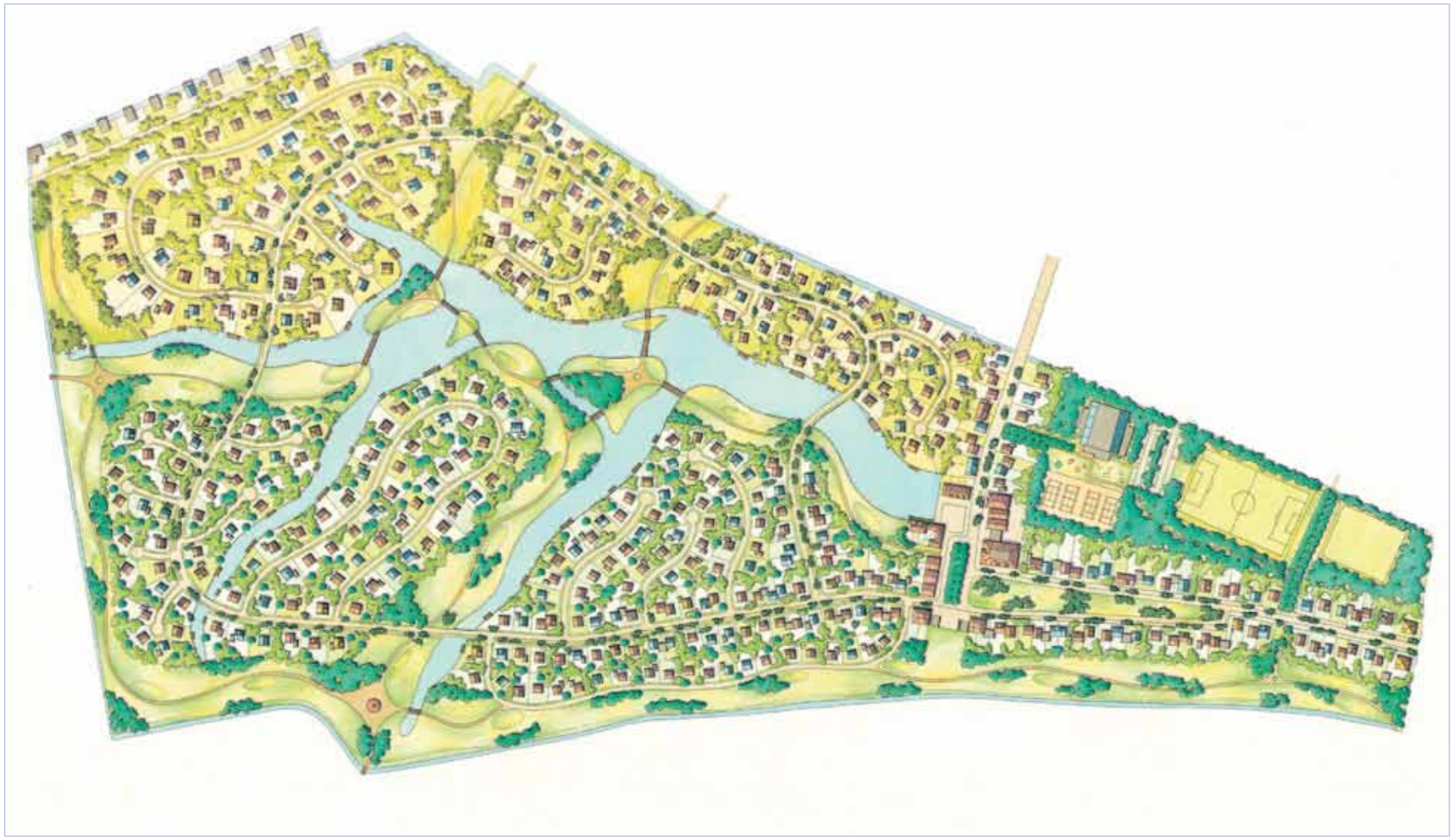
Cavelot wordt een hoogwaardig verblijfsrecreatief gebied met 450 recreatiewoningen. In het 'centrum' van Cavelot is er ruimte voor een beperkte centrale voorziening met de reguliere functies voor een dergelijk woonpark. De aard en omvang van de voorzieningen zijn in het bestemmingsplan zo gereguleerd dat er geen concurrentie ontstaat met de voorzieningen in het bestaande dorp.
Het bestaande sportcluster is in de ontwikkeling geïntegreerd. De buitenaccommodaties worden verbeterd. De tennisvelden worden verlegd en het trainingsveld voor voetbal vergroot. De sportvoorzieningen staan behalve voor de sportverenigingen ook ter beschikking voor de verblijfsrecreanten op Cavelot.
In de noordwestelijke hoek van het plangebied blijft het bestaande kavel met pompgemaal gehandhaafd.

Ruimtelijke aspecten

Met het uitgangspunt van een gesloten grondbalans wordt, conform de ambitie om Cadzand-Bad als duindorp te profileren, in Cavelot een reliëfrijke onderlegger gecreëerd. De 'leverancier' van het benodigde zand is een nieuw aan te leggen kreek. Deze grote waterpartij is een afgeleide van een historische doorbraakkreek die in de bestaande ondergrond nog enigszins herkenbaar is. De nieuwe duinen zijn het hoogst in het noordelijk deel van het plangebied en worden lager in het zuidelijk en oostelijk deel.

Deze nieuwe onderlegger biedt ruimte aan de ontwikkeling van een gedifferentieerd, bijzonder en aantrekkelijk woonmilieu, waarvan de gemiddelde dichtheid circa 9 woningen per hectare bedraagt.
Op de hogere en lagere duinen in de westelijke helft ontstaan woonsferen met vrijstaande woningen. Verschillende bebouwingsclusters zijn gescheiden door een robuuste recreatieve groenstructuren en de genoemde waterpartij. Langs de Scheldestraat ontstaat een smalle strip met bijzondere woningen.
Het oostelijk deel van Cavelot heeft een meer traditionele dorpsere opzet. Woningen liggen hier langs brede groene staten en pleintjes. Hier ligt ook het 'hart' met de genoemde voorzieningen. Tussen de Noorddijk en de woningen is het sportcluster in een nieuwe lay-out van velden geïntegreerd.
De ruimtelijke hoofdstructuur in dit oostelijk deel van Cavelot creëert door een coupure in de Noorddijk, via de Kievitenlaan, een vanzelfsprekende verbinding met het centrum (omgeving Duinplein) van de badplaats.

De recreatieve groenstructuur met een omvang van circa 18 hectaren is openbaar toegankelijk. Daardoor heeft het een betekenis voor heel de badplaats. Ook het watersysteem in Cavelot dient een belang dat uitstijgt boven de projectlocatie: het biedt ruimte voor een oplossing van de wateropgave in Cadzand-Bad.
De recreatieve groenblauwe structuur van Cavelot bestaat uit de genoemde kreekzone en de en de zones langs de buitenranden van het gebied langs de Bastingweg en de Lange Strinkweg.
Voor het autoverkeer is Cavelot toegankelijk vanaf het noordelijk deel van de Badhuisweg. Er is dus sprake van één hoofdtoegang. Alleen voor de smalle woonstrip langs de Scheldestraat, de maritieme parade, wordt voorzien in een aparte toegang vanaf de Bastingweg.
Het sportcluster blijft bereikbaar via de Badhuisweg en de (weg onder aan de) Noorddijk.
Tussen Cavelot en het bestaande dorp zijn er geen verbindingen voor autoverkeer.



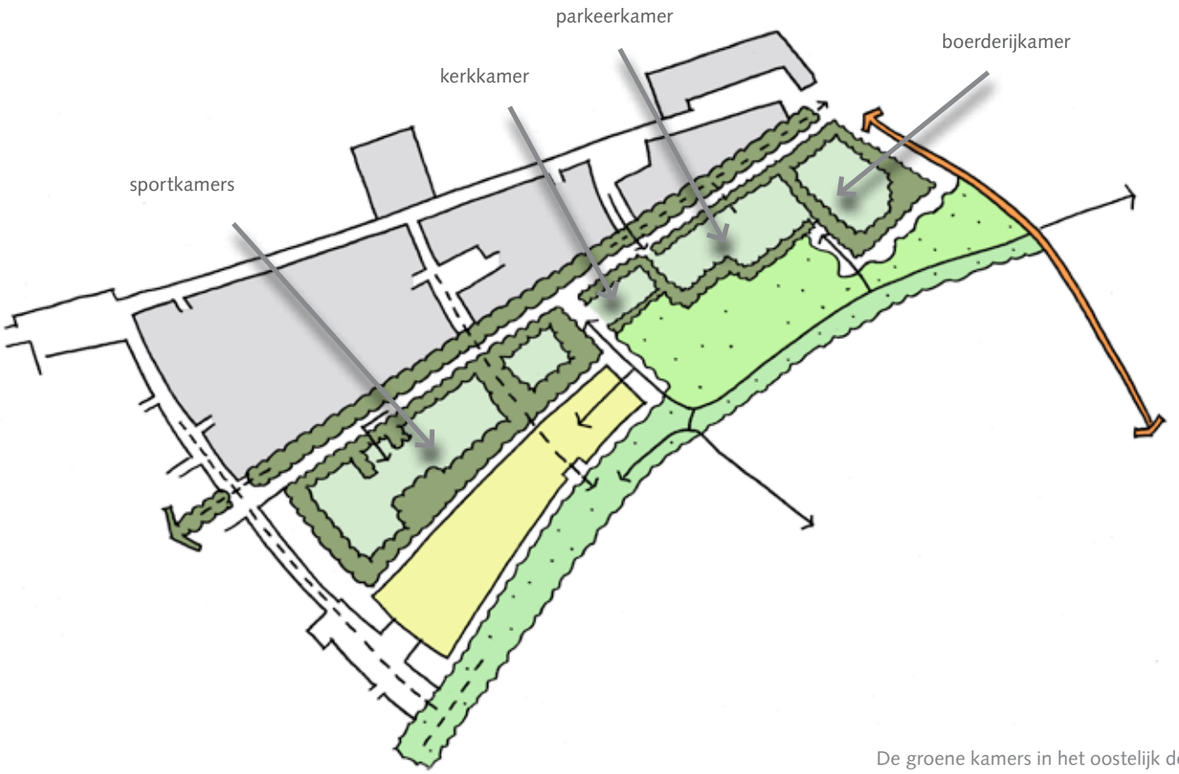
Stedenbouwkundig plan Cavelot, december 2008 (bron: Wissing stedebouw en ruimtelijke vormgeving)

6.3 Oost

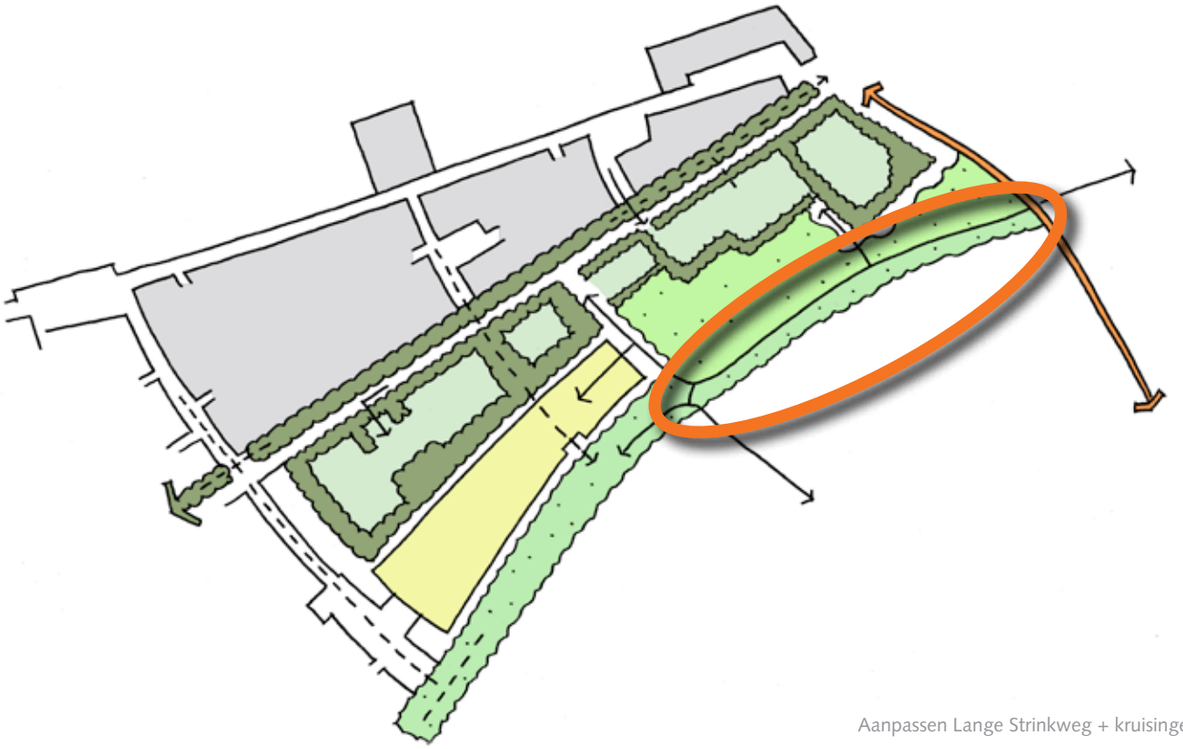
In het gebied ten oosten van Cavelot vinden eveneens een aantal nieuwe ontwikkelingen plaats. De belangrijkste structuuringreep bestaat uit de aanleg van de eerder genoemde nieuwe ontsluitingsweg tussen Ringdijk Noord en de Bastingweg. Vervolgens is in dit projectgebied de aanleg van een parkeervoorziening gepland. Verder is er ruimte voor de aanleg van een dagrecreatieve voorziening.

De oostelijke groene kamer is een bestaand element. Deze boerderijkamer blijft in de huidige vorm en functie behouden. Dit geldt ook voor het beeld van de beplantingen die deze boerderijkamer omzoomen. Het perceel is in de toekkomst via het nieuwe tracé bereikbaar.
De strandkerk zal in eerste instantie gehandhaafd blijven. Op termijn is een verplaatsing denkbaar naar het multifunctioneel serviceterrein in de oostflank.

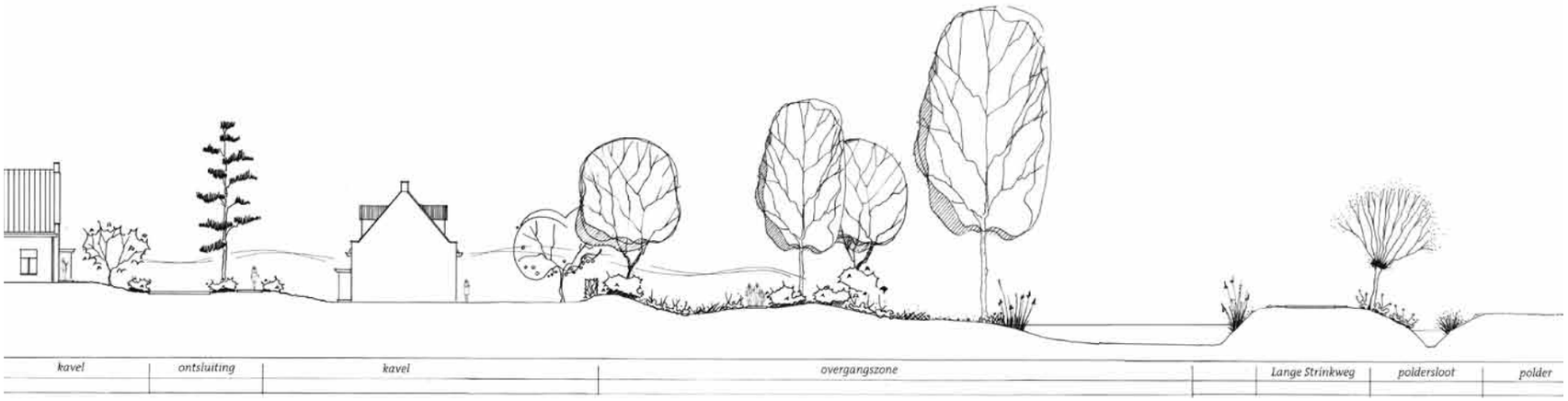
De ontwikkelingen kunnen gefaseerd plaatsvinden. De prioriteiten liggen bij de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg en de realisatie van de parkeervoorziening voor dagjesmensen.
De parkeervoorziening biedt op korte termijn een directe compensatie voor de voormalige parkeercapaciteit op Duinhof-Zuid, maar moet in samenhang gezien worden met de ontwikkeling van het serviceterrein in de Tienhonderdpolder.
De parkeervoorziening kan echter ook dienst doen als opvang van pieken in de parkeerbehoefte bij evenementen in het sportcluster of het dorp.
Als op termijn de strandkerk als voorziening verplaatst wordt naar het multifunctioneel serviceterrein in de Tienhonderdpolder, kan de parkeervoorziening desgewenst nog uitgebreid worden.
Het parkeerterrein heeft een eigen ontsluiting die pal ten westen van de boerderijkamer ligt. Op deze manier wordt het bestemmingsverkeer voor Cavelot en het parkeerterrein zo snel mogelijk van elkaar gescheiden na het verlaten van de Ringdijk Noord. Het terrein is ook bereikbaar vanaf de boulevard via de bestaande coupure. Dit geldt alleen voor personenauto's vanwege de hoogtebeperking van deze doorgang.
Uiteraard zijn er vanaf het parkeerterrein directe voetgangersverbindingen richting Noorddijk en het dagjescentrum.
Bij de aanleg van de dagrecreatieve voorziening moet het inrichtingsplan voorzien in de landschappelijke inpassing. Hierbij is het van belang dat het beeld van de groene rand van Cavelot doorgezet wordt tot aan de Ringdijk Noord. Het thema van de groene kamers wordt ingezet om de grens tussen het parkeerterrein en de dagrecreatieve voorziening vorm te geven.

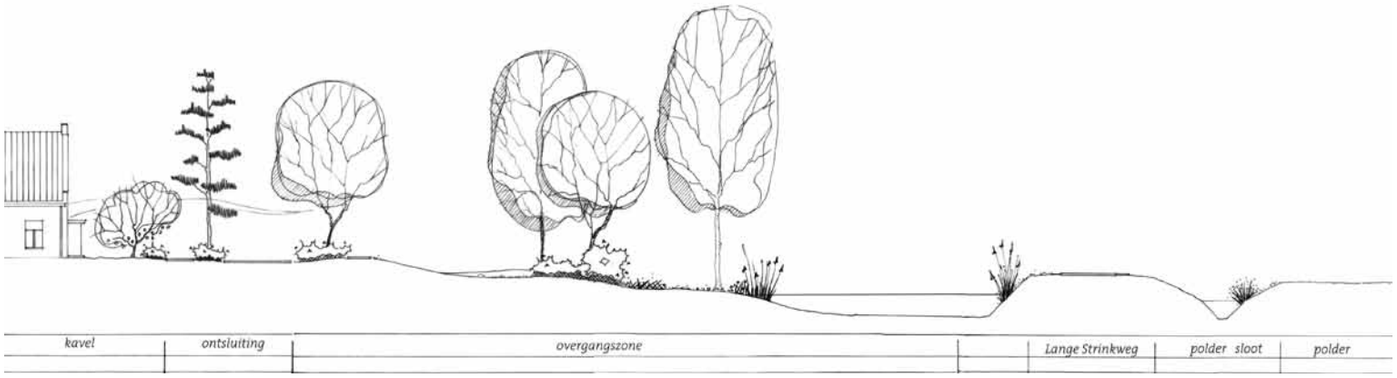


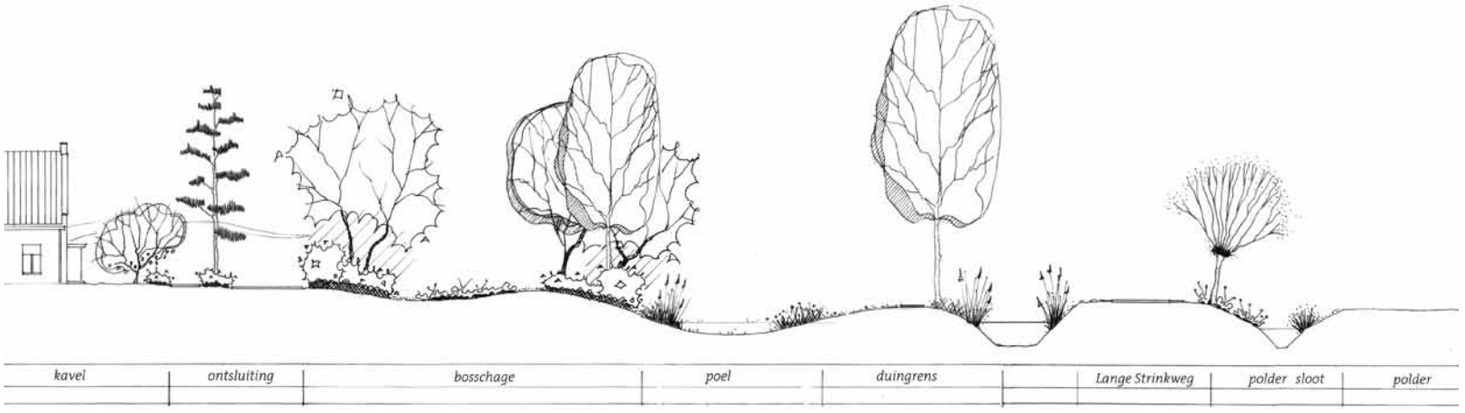
De groene kamers in het oostelijk deel



Aanpassen Lange Strinkweg + kruisingen


kavel
ontsluiting
kavel
overgangszone
Lange Strinkweg
poldersloot
polder


kavel
ontsluiting
overgangszone
Lange Strinkweg
polder sloot
polder


kavel
ontsluiting
bosschage
poel
duingrens
Lange Strinkweg
polder sloot
polder

6.4 De randen

Lange Strinkweg eo

Langs de Lange Strinkweg wordt bij Cavelot een brede onbebouwde groene overgangszone van polder naar duinen cq duindorp aangelegd. Deze zone is integraal onderdeel van de recreatieve groenstructuur in deze zuidflank. De padenstructuur door de overgangszone verknoopt zich met de routes door Cavelot. Het inrichtingsbeeld van het groen is halfopen en is een directe afgeleide van het vroonlandschap. Geëigende struweelvegetaties en boomgroepen zorgen voor een afwisseling in het beeld dat bestaat uit doorzichten van binnen naar buiten, afscherming van bebouwing, wisselende perspectieven in lengterichting etc. De totale inrichting biedt ook kansen voor een het ontstaan van een migratieroute voor amfibieën.
Aan de noordzijde van de weg wordt een transparante rij bomen gezet zodat de polderrand landschappelijk wordt geaccentueerd. Aan de zuidzijde van de weg staan verspreid (groepen van) geknotte bomen.
De sloot langs de noordzijde van de weg wordt verbreed en speelt een rol in de opvang en berging van het regenwater.

Het westelijke deel van de Lange Strinkweg heeft vooral een betekenis voor langzaam verkeer, bestemmingsverkeer voor de campings in de polder en als ontsluiting van de agrarische percelen. Gebruik door ander verkeer zal ontmoedigd moeten worden. De kruising van Lange Strinkweg met Badhuisweg wordt daarvoor aangepast.

Ten oosten van de Badhuisweg wordt een nieuw tracé aangelegd ten behoeve van een adequate ontsluiting van de zuidflank. De landschappelijke inpassing van de weg heeft een nauwe verwantschap met de rand van Cavelot.

Bastingweg

De overgangszone tussen de polder en het duindorp wordt ook aan deze nieuwe rand doorgezet. Het inrichtingsprincipe van het groen is hetzelfde als bij de Lange Strinkweg. Er zijn geen aanpassingen voorzien aan de poldersloten en het Afwateringskanaal. Voor langzaam verkeer zijn er toegangen tot Cavelot.

Blauwe Laan

In het westen grenst Cavelot aan de Scheldestraat. Het uitwateringskanaal met de flankerende dijken en wegen zijn in het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad getypeerd als de Blauwe Laan.
Deze' laan' heeft als invalsroute naar de badplaats een geheel eigen landschappelijke identiteit. In het beeldkwaliteitplan voor het bestaande dorp is als streefbeeld voor de bebouwing aan de Blauwe Laan een eigentijdse maritieme architectuur voorgeschreven.
Ook voor de zuidflank, in dit geval de westelijke rand van Cavelot, dient dit streefbeeld doorgezet te worden. Het architectonische toetsingskader van het Ontwikkelingsplan is dus ook hier van kracht.
De 'maritieme parade' van villa's in Cavelot krijgt een eigen ontsluiting vanaf de Bastingweg. De huizen staan op enige afstand van de dijk. Echter, de woningen hebben een duidelijke oriëntatie op de Blauwe Laan.
Om de villa's vanwege het hoogteverschil tussen de kruin van de dijk en het maaiveldpeil van Cavelot enige ruimtelijke betekenis als laanbebouwing te geven, is een bouwhoogte van 12 meter gewenst gerekend vanaf het kruinniveau van de dijk. De bebouwing zal daardoor ook vanaf de overzijde van het kanaal kunnen bijdragen aan de markering van de entree van de badplaats. In verband met de overgang naar de polder zal het meest zuidelijke volume een dubbele oriëntatie moeten hebben. Ook past om die reden hier een iets lagere bouwhoogte.

Principes voor de inrichting van de zuidelijke overgangszone van Cavelot
(bron: wissing stedebouw en ruimtelijke vormgeving)

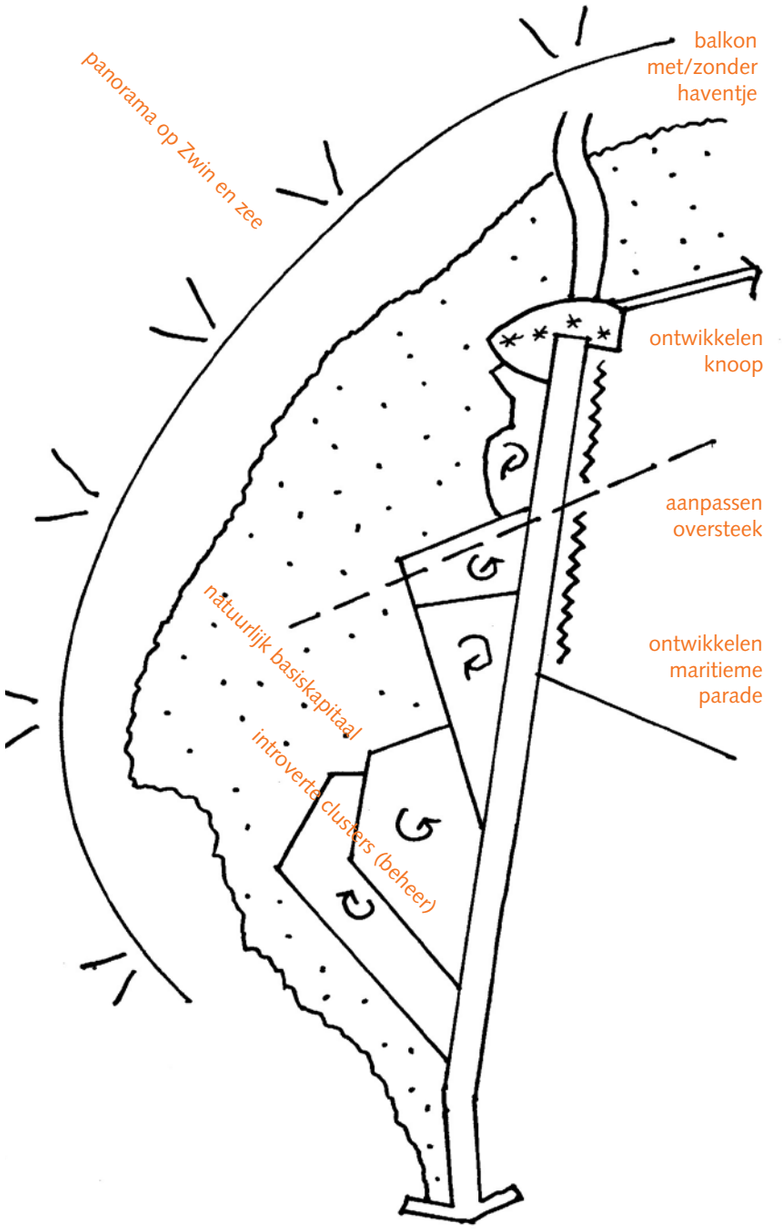
Noorddijk

De Noorddijk is in meerdere opzichten een waardevol lijnelement. Behoud van die waarden en betekenissen staat bij de ontwikkeling van de zuidflank voorop.

- Als geografische lijn heeft de dijk een cultuurhistorische waarde. De Noorddijk markeert een belangrijk moment in de ontwikkelingsgeschiedenis van het eiland van Cadzand. Behoud van de herkenbaarheid van de dijk is daarom van belang. Dit betekent ondermeer dat de duinen van Cavelot op enige afstand van de dijk moeten liggen. Voor de dijk zelf geldt dat de karakteristieke boombeplanting gehandhaafd moet blijven.
- De Noorddijk heeft nog steeds een betekenis als secundaire waterkering. De geplande kustversterking zal daarin geen verandering brengen. Bij de geplande coupure ter hoogte van de Kievitenlaan zullen daarom ook veiligheidsvoorzieningen aangebracht moeten worden.
- Het pad over de kruin van de dijk is een wezenlijk schakel in het netwerk van routes voor langzaam verkeer in en rond de badplaats. De technische conditie van het pad is matig en moet verbeterd worden. Omvorming van groen kan zorgen voor meer visueel contact tussen de route over de dijk en de omgeving. Het creëren van meer openheid zal de sociale veiligheid sterk verbeteren. De zone onderaan het zuidelijke talud van de dijk fungeert tevens als schakel in het netwerk van (recreatieve) routes in de zuidflank. Dit naast de betekenis die de zone heeft als onderhoudspad voor het Waterschap. Verder moeten de radiale badroutes vanuit Cavelot en de parkeerkamer verknoopt worden met de routes over en langs de dijk. De ontwikkeling van de zuidflank zal plaatselijk om (her)inrichtingsmaatregelen vragen.
- De dijk en haar randen hebben tot slot ook een betekenis als migratieroute voor amfibieën. Bij de uitwerking van de diverse plannen moeten inrichtingsmaatregelen die betekenis verder versterken.

Voor de Noorddijk zal na de realisatie van maatregelen die verband houden met de ontwikkelingen in de zuidflank een toegesneden groenbeheerplan opgesteld moeten worden. Dat beheerplan borgt dan de instandhouding van bovengenoemde waarden en betekenissen.

7 Gebiedsvisie Westflank



7.1 Algemeen perspectief

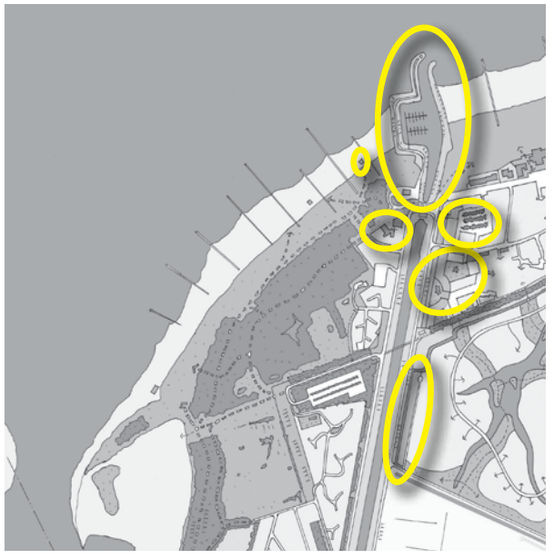
Het natuurlijke basiskapitaal van dit deelgebied bestaat uit de geulen, schorren, duinen en stranden van het Zwin.
Naast deze natuurlijke schil is de Blauwe Laan als invalsroute van de badplaats de belangrijkste stedenbouwkundige structuurdrager. Deze Blauwe Laan eindigt in een knooppunt bij het gemaal waar diverse routes bij elkaar komen en er sprake is van een markant cluster van hotels. Dit stedenbouwkundige knooppunt is in het Ontwikkelingsplan wel aangeduid als het Maritiem Balkon.
Deze visie zet in op de ontwikkeling van een bijzondere identiteit van de Blauwe Laan en de totstandkoming van het Maritiem Balkon als een unieke en dynamische plek op het grensvlak van dorp, natuur en zee. Cruciaal daarbij is de integratie van de geplande kustversterking en andere openbare en private werken die de fysieke infrastructuur voor de toerist vormen.
Een bijzondere programmatische component is de mogelijke ontwikkeling van een kleine buitendijkse jachthaven voor passanten. Een dergelijke voorziening zou het toeristisch recreatieve profiel van de badplaats verder versterken. Tijdens het opstellen van deze visie wordt de financiële haalbaarheid van het initiatief nog onderzocht.

De visie zet ook een koers uit voor toekomstige herontwikkelingen van de buurten Blommaart en Lopinge. In het recente verleden zijn hiervoor al oriënterende verkenningen uitgevoerd. Door een complex van factoren hebben de betrokken initiatiefnemers cq eigenaren toen te kennen gegeven de herontwikkeling op dat moment niet door te zetten. Echter, het is niet uitgesloten dat binnen de planhorizon van deze visie het vraagstuk van de herontwikkeling van één of beide buurten weer actueel wordt.
Deze visie formuleert vanuit de samenhang en relaties op een hoger schaalniveau de richtinggevende kaders voor toekomstige vernieuwingen.

Tussen het Uitwateringskanaal en het Zwin liggen enkele min of meer geïsoleerde gebiedjes met ondermeer zomerwoningen, parkings en een camping. Door hun relatief verstopte ligging hebben ze weinig effect op de identiteit van de badplaats. Op stedenbouwkundig schaalniveau zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

Structuurbeeld westflank

Ontwikkellocaties



7.2 Verkeer en parkeren

Autoverkeer

Voor het autoverkeer zal de situatie in de westflank niet wezenlijk veranderen. De weg aan de westzijde van het Uitwateringskanaal blijft de ontsluitingsroute voor de badplaats. In de toekomst zal door kwaliteitsverbeteringen aan de kop van het kanaal het entreemoment van het centrum van de badplaats verder versterkt worden. Dit heeft ook gunstige effecten op het gedrag van gemotoriseerd verkeer.
Het noordelijk deel van de Scheldestraat heeft nog een ontsluitende betekenis voor de bestaande buurten in dit deel van het dorp. Het wegbeeld zal van gemaal tot Bastingweg veranderen door de hogere bebouwing langs de weg (de maritieme parade), maar de betekenis voor het autoverkeer wordt niet verzwaard. Immers de ontwikkeling van de zuidflank voorziet in één toegang van autoverkeer voor Cavelot vanuit de oostflank.
Alleen de woningen van Cavelot die onderdeel zijn van de maritieme parade aan de Blauwe Laan hebben een ontsluiting vanaf de Bastingweg. Verkeer van en naar deze woonstrip zal de Scheldestraat gebruiken als ontsluitende route.

In de westflank liggen twee bestaande parkings voor dagjesmensen (langparkeren). Het betreft de Zwinparking en een parkeerterreintje achter Sincfal met een gezamenlijk capaciteit van circa 525 parkeerplaatsen. Voor de Kanaalparking bij Sincfal wordt ingezet op een aanpassing van de inrichting. Aan de randen moeten parkeerplaatsen worden omgevormd voor de auto's met aanhangers voor de sportvissers. Naast de Résidence ligt een parkeerplaats voor het centrumbezoek aan de badplaats (kortparkeren). Het is de ambitie om de inrichting van dit terrein te verbeteren, maar het aantal parkeerplaatsen min of meer op peil te houden. Voor de toekomst wordt ingezet op een herontwikkeling van De Blommaart. Daarbij ontstaan er kansen voor de realisatie van een extra parkeercluster ten behoeve van centrumbezoek (zie paragraaf 7.5).

Bij de inrichting van het Maritiem Balkon na de kustversterking wordt gestreefd om in de omgeving van het reddingsgebouw een nieuwe maar kleine parkeervoorziening in de duinen te integreren (zie paragraaf 7.3). In geval van aanleg van een kleine jachthaven zullen in deze omgeving bovendien enkele kortparkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden voor bezoek (halers, brengers). De totale parkeercapaciteit bedraagt maximaal circa 30 plaatsen. De exacte capaciteit wordt bepaald door de ruimtelijke mogelijkheid van een goede landschappelijke inpassing. Het parkeerregime (toegang, tarieven, parkeerduur) voor deze maritieme parking voor specifieke doelgroepen is een nader uit te werken aandachtspunt.
De ontwikkeling van een grote algemene dagjesparking in de duinen is niet aan de orde, omdat dit een te grote aantasting van het natuurlijke basiskapitaal is.

Langzaam verkeer

De westflank van het dorp heeft een omvangrijk routenetwerk voor langzaam verkeer. Voor de toekomst zijn er enkele belangrijke aandachtspunten:

- De brug over het Uitwateringskanaal is een belangrijke schakel in het routenetwerk. Het is in feite de voortzetting van de route van de lange oost-west route over de Noorddijk. De huidige brug ligt nu haaks over het kanaal waardoor de continuïteit van de route onderbroken is. Realisatie van een nieuwe brug schuin over het kanaal kan de continuïteit van deze lange structuurlijn herstellen.
- Vanaf de Zwinparking zal ook een aantrekkelijk looproute moeten ontstaan in de richting van het dorp volgens het eerder genoemde concept van het 'familielint'. Aanleg van een dergelijke badroute langs de westzijde van het kanaal zal vanwege de beperkte ruimte in samenhang met een herinrichting van de weg tot 30 km zone plaats moeten vinden. Het is echter ook een mogelijkheid om na aanpassing van de brug over het kanaal (zie vorig punt) de badroute via de, meer autoluwe, oostzijde van het kanaal te realiseren.
- Op de kop van het kanaal komen diverse wandel- en fietsroutes bij elkaar. Door de kustversterking zal de omgeving hier aangepast worden. Bij de herinrichting van het duinenlandschap zal behoud en kwaliteitsverbetering van het routenetwerk in dit stedenbouwkundige knooppunt van de badplaats een belangrijk item moeten zijn.

Routenetwerk in de westflank

Parkeerconcentraties in de westflank

Maritiem Balkon eo.

7.3 Maritiem Balkon eo.

Introductie

In het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad is de omgeving van de kop van het Uitwateringskanaal gedefinieerd als het Maritiem Balkon. De destijds geformuleerde ambitie is om, in samenhang met de geplande kustversterking, hier een betekenisvolle openbare ruimte te ontwikkelen. Op dit knooppunt van structuurlijnen ontsnapt het dorp even aan de verscholen ligging achter de duinen. De zee, het landschap en het dorp komen hier bij elkaar. Hier ligt de kans om een openbare plek te maken voor het dorp dat zowel uitzicht biedt op de zee als op de polder via een lange smalle zichtlijn over het kanaal.

Inmiddels bestaat er meer duidelijkheid over de ruimtelijke vorm van de kustversterking. De genoemde ambitie kan op structuurniveau nu verder uitgewerkt worden. Het streefbeeld bevat op één onderdeel nog twee varianten. Dit betreft de mogelijke realisatie van een buitendijkse jachthaven. Een dergelijke haven is programmatisch gewenst, maar de financiële haalbaarheid is nog niet aangetoond. Hoewel een haven een enorme positieve impact zal hebben op de omgeving en het dorp is de ruimtelijke benadering voor het Maritiem Balkon niet wezenlijk anders voor de beide varianten.

De landschappelijke basis zonder jachthaven

De versterking van de kust betekent hier een zeewaartse verbreding van het duinenlandschap en een bijbehorende verplaatsing van het strand met een zelfde maat als in de huidige situatie. Daarnaast worden in het basismodel de twee strekdammen verhoogd, verbreed en verlengd. De dammen krijgen één hoogte van 5.50 m +NAP en zijn dus bij elke waterstand volledig zichtbaar. Gerekend vanaf de uitwatering van het kanaal krijgen de dammen een totale lengte van ruim 400 meter. Het zijn juist deze dammen die de zwakste schakel in de zeewering – de dijk bij het gemaal – beschermen tegen zware en hoge golfslag bij extreme weersomstandigheden. De waterkering nabij het gemaal wordt dus niet opgehoogd.

De genoemde maatregelen zullen een enorme verandering betekenen in de beleving van (de schaal van) het landschap van duinen en strand. Gelijktijdig zal ook de ruimtelijke impact van de pieren groot zijn.
De afstand tussen zee en dorp wordt groter en de beleving van de schaal van bebouwing zoals de Résidence en de hotels vanaf het strand wordt daardoor anders.
Verder heeft de kustversterking effecten op de huidige verharde strip bij de oostelijke strekdam tegenover de Résidence die gebruikt wordt door de recreatieve vissers. Deze oksel tussen dijk en pier zal opgaan in het nieuwe duinlandschap. Deze faciliteit voor de vissers verdwijnt dus op deze plek.

De landschappelijke basis met jachthaven

Een jachthaven is een toegevoegde waarde voor Cadzand-Bad en de watersporter, maar gaat geen concurrentie aan met de betekenis van het dorp als badplaats.
De eventuele haven wordt vanuit kostentechnisch oogpunt gerealiseerd door een uitbuiging van de westelijke strekdam. Een groot deel van de bestaande dam kan dan toch nog als fundament voor nieuwe strekdam gebruikt worden.
Een havenkom aan de oostzijde is geen optie vanwege belemmeringen vanuit het beleidskader van Natura 2000.

De ruimtelijke impact van de haven is het grootst vanuit hoger gelegen standpunten uit de duinen, vanaf de dijk bij het gemaal of vanuit gebouwen. Vanaf de boulevard, Scheldestraat en Kanaalweg wordt de aanwezigheid van de haven alleen verraden door de masten van de zeiljachten.

Streefbeeld openbare ruimte

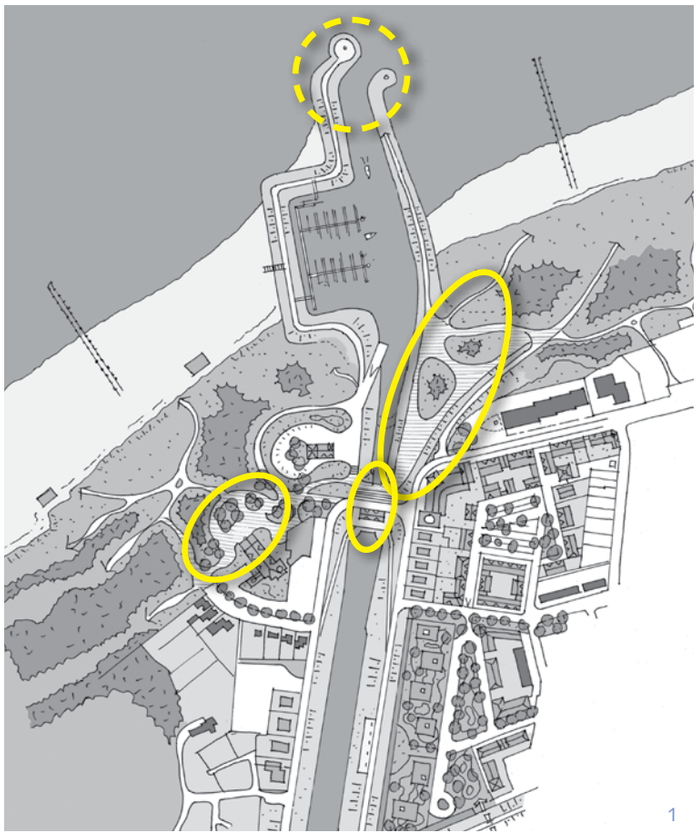
Ongeacht het feit of de kustversterking wordt uitgevoerd met of zonder jachthaven, wordt het streefbeeld voor de rest van deze omgeving bepaald door een natuurlijk karakter. Dit betekent dat er voor de inrichting van het Maritiem Balkon geen omvangrijke nieuwe 'rode' functies worden toegevoegd. Gebouwde ontwikkelingen beperken zich tot uitbreiding of herontwikkeling van bestaande volumes.

De identiteit van de plek als een 'balkon' slaat dus vooral op de kwaliteit als openbare ruimte. Het knooppunt van recreatieve routes, de aanwezige concentratie van horeca, de nabijheid van het centrum en de vergezichten moeten resulteren in een 'groene' openbare ruimte met verblijfskwaliteiten.
Dit betekent dat de afwerking van de civieltechnische basis van de kustversterking gezien moet worden als een integrale inrichtingsopgave. Het verdient de aanbeveling dat het Waterschap en de gemeente Sluis samen de ontwerpopgave formuleren.
Ter illustratie is een stedenbouwkundige schets toegevoegd die de ruimtelijke kansen benoemd. De rest van deze paragraaf vormt daarop een toelichting.

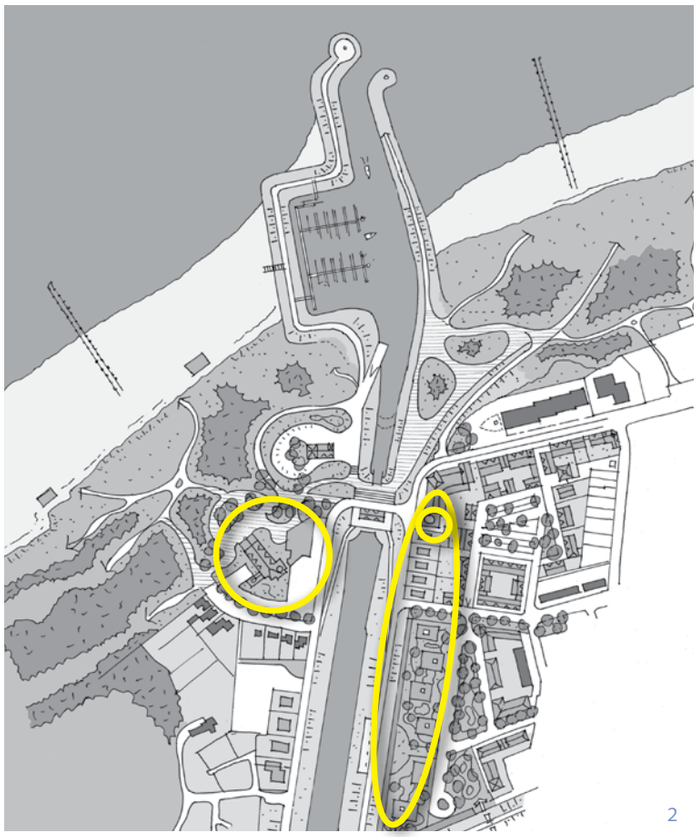
Het meest aansprekende onderdeel van de omgeving als balkon is de toegankelijkheid van de strekdammen voor wandelend publiek. De dammen krijgen dan een kwaliteit als een wandelpieren die uitzicht bieden over de zee en de kust.
De uiteinden van de dammen zullen ook een aantrekkingskracht uitoefenen op sportvissers.
De technische uitvoering kan eenvoudig zijn. De looproute over de kruin van de dammen kan gecombineerd worden met een onderhoudsweg. Als wandelpier zijn er eisen aan een vlakke, comfortabele ondergrond. Een afwerking van het pad in breuksteen is dan onvoldoende. Echter een toplaag in asfalt volstaat al.
In geval van realisatie van de jachthaven zal voor een groot deel van de westelijke strekdam een ontwerpeis gelden die een comfortabele en veilige toegang tot de steigers voor voetgangers en calamiteitenverkeer garandeert.

In de omgeving van de Résidence en de oostelijke strekdam komen veel routes bij elkaar. Ook ligt hier vanaf de boulevard een onderhoudsweg in het dijktalud die behouden moet te blijven.
Ondanks het samenkomen van diverse routes heeft de omgeving in de huidige situatie nauwelijks verblijfskwaliteit. Er liggen kansen om op dit hooggelegen knooppunt van dam, dijk en paden een royale verblijfsplek te maken. Voldoende zitgelegenheden, faciliteiten om fietsen even te neer te zetten, een plaats voor een ijscokar enzovoorts zijn middelen om hier op een eenvoudige manier een aantrekkelijk rust- en uitzichtplatform te maken.

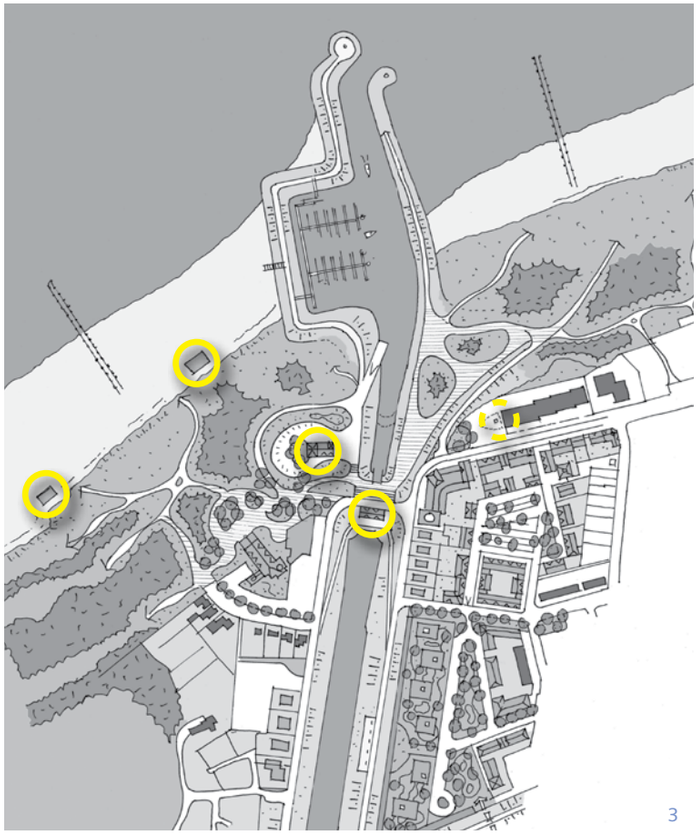
Voorgesteld wordt om voor bootjes van de sportvissers de faciliteit te verplaatsen naar de westzijde. De huidige faciliteit bij de oostelijke strekdam 'verdwijnt' onder



1



2



3

1 Verblijfsplekken

2 Structuurbepalende bebouwing

3 Architectonische parels

nieuw duin. Gelet op het hiervoor beschreven streefbeeld van de ruimte tegenover de Résidence is een voorziening voor de sportvissers hier niet meer passend. Bovendien is het faciliteren van de activiteit van sportvissers veel vanzelfsprekender aan de westzijde. Zeker in het geval van de aanleg van een jachthaven.
Aan de westzijde kan een hellingbaan geïntegreerd worden in het binnentalud van de strekdam. Deze voorziening is dan zowel bruikbaar voor de sportvissers als voor de reddingsmaatschappij. Ook de toegangsweg tot de locatie van de KNRM (en eventuele haven) krijgt dan een meervoudig gebruik.
In de omgeving van het gebouw van de KNRM wordt de inrichting aangepast. De toegangsweg wordt uitgebogen om meer ruimte te bieden aan het parkeren van auto's en de benodigde landschappelijke inpassing daarvan. De omvang van de gewenste parkeercapaciteit is mede afhankelijk van het wel of niet realiseren van de jachthaven. De inrichting zal altijd moeten voorzien in een 5-tal gegarandeerde parkeerplaatsen voor de mensen van de KNRM.
De buitenruimte rond het KNRM gebouw moet afgeschermd worden met een duinrug. Ook te toegangsweg ligt ingepast in het duin. Op deze manier hebben de verhardingen het minste impact op het beoogde natuurlijke karakter.

Aan de duinzijde van Hotel Noordzee en Hotel de Wielingen komen veel recreatieve routes bij elkaar. Ook liggen hier de horecaterrassen van beide hotels. De openbare ruimte kan hier op een natuurlijke manier meer ingericht worden als een verblijfsplek voor de wandelaars en fietsers. Een dergelijke plek ondersteunt, samen met de hotels, de overgang van dorp naar landschap.
De verbinding tussen het westelijke en oostelijke deel van het Maritieme Balkon verloopt via een 'fuik' ter plaatse van het gemaal. De ruimte is hier technisch en stenig van karakter. Binnen dit gegeven kan onderzocht worden of een aanpasing van de inrichting kan resulteren in een attractiever beeld. Op de schets is gesuggereerd om het talud van de dijk om te vormen tot een brede trappenpartij die ook als zitgelegenheid benut kan worden.

Hotel Noordzee en Hotel De Wielingen

De beide hotels vormen een markant bebouwingscluster aan de westzijde van de badplaats. Ze accentueren de ruimtelijke overgang van Zwin naar dorp.
Beide ondernemingen hebben aangegeven hun hotels te willen uitbreiden. Gelet op de betekenis van de hotelbranche in de badplaats is de gemeente bereid om in nauwe samenspraak de mogelijkheden en randvoorwaarden voor de uitbreidingen te verkennen. Eventuele uitbreiding zal gelet op de unieke ligging een ruimtelijke meerwaarde moeten hebben voor de directe omgeving.

Op stedenbouwkundig niveau zijn de volgende kaders van belang:

- Een eventuele uitbreiding moet gepaard gaan met adequate parkeeroplossingen. De kwantitatieve parkeerbehoefte moet volledig opgelost worden op eigen terrein. Gelet op de beperkte omvang van buitenruimten en de huidige schrale inrichting van de parkeerterreinen zullen ondergrondse parkings nodig zijn. Vervolgens moet dit resulteren in een betere kwaliteit van de buitenruimte.
- De doorgroei van de hotels moet resulteren in de versterking van de badplaatsidentiteit van de volumes. Beide hotels hoeven niet hetzelfde stijlthema te hanteren. Het is bijvoorbeeld denkbaar dat Hotel de Wielingen vanwege de ligging aan het kanaal een maritieme uitstraling heeft en Hotel Noordzee zich doorontwikkelt met een eigentijdse interpretatie van het Normandische stijlthema.
- De inrichting van de buitenruimten van de hotels is wel op elkaar afgestemd. Juist de groene component ademt één sfeer en stijl.
- De hotels bieden uiteraard de geëigende faciliteiten voor hun gasten en de bewoners van de hotelappartementen. De restaurants, brasseries en terrassen zijn uiteraard ook gericht op een breder publiek. Welnessvoorzieningen zijn hoofdzakelijk gericht op het eigen publiek. Een omvang en profilering als regionale voorziening is niet gewenst vanwege de verkeersaantrekkende werking. Hetzelfde geldt voor vergader- en congresfaciliteiten.
- Detailhandelsvoorzieningen die meer omvatten dan een kleine hotelwinkel met souvenirs zijn niet toegestaan. Winkelvoorzieningen zijn geconcentreerd op de Rode Wielingen, Duinplein en Duinhof.
- Gelet op de beperkte ruimte op de totale plot en de unieke stedenbouwkundige positie zijn de ondernemingen verplicht om hun plannen zeer zorgvuldig op elkaar af te stemmen. De intensivering van bebouwing op deze locatie brengt ook ruimtelijke afbreukrisico's met zich mee. Vanuit de gemeente zal het Q-Team hier een extra zware inzet leveren om de planvorming te begeleiden. De bestaande bouwhoogten van de complexen overschrijden al deels de richtlijnen die de Provincie Zeeland heeft gesteld. Bij eventuele uitbreidingen zal het aspect van bouwhoogten ook daardoor een belangrijk item zijn. Hoewel door de schaal en maat van het toekomstige landschap de omgeving een zeker opnamevermogen heeft ten aanzien van bouwmassa's kan medewerking van gemeente en provincie voor uitbreidingen die de hoogte van 15 meter over-

schrijden alleen plaatsvinden op basis van een goed onderbouwde visie over de beeldkwaliteit.

Hotel de Schelde

De ontwikkelingsmogelijkheden voor Hotel de Schelde zijn reeds vastgelegd in het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad. Gelet op de kustversterking en de visie op de westflank is er geen reden om de ruimtelijke kaders voor deze locatie bij te stellen. De beide visies sluiten naadloos op elkaar aan.
Een cruciaal onderdeel voor deze hotel locatie is een beoogd hoogteaccent nabij het gemaal. Dit landmark is een fraaie afsluiting van de maritieme parade langs de Blauwe Laan. Tevens markeert de toren het stedenbouwkundig knooppunt van het Maritieme Balkon.

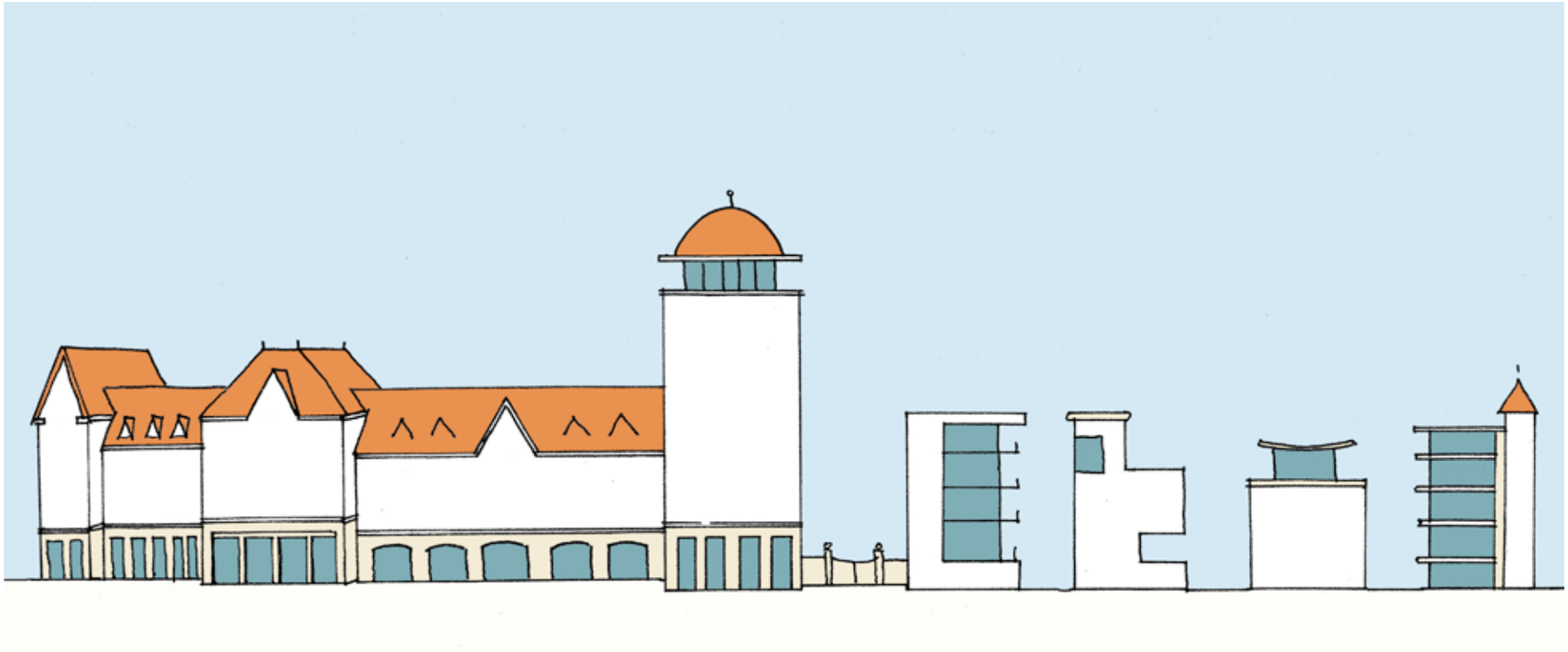
Het gemaal

Dit gebouw is een bijzonder element in deze omgeving. Hoewel de architectuur niet bijzonder is, kenmerkt ze toch de waterstaatstechnische functie. De 'hardware' (pompen en motoren) bevindt zich uitsluitend in het lage gedeelte van het gebouw. De verdieping op kruinniveau van de dijken en de kapverdieping zijn tegenwoordig in feite loze ruimten.

Dit gegeven creëert kansen voor herontwikkeling. Ruimtelijk uitgangspunt is dat het hoofdvolume vanwege de genoemde karakteristiek gehandhaafd blijft. Invulling met een publieksgerichte voorziening ondersteunt de betekenis die de locatie heeft in het leggen slaan van een brug tussen het westelijke en centrale deel van het dorp.

Gedacht kan worden aan een ontwikkeling die voorziet in (een combinatie van) bijvoorbeeld een Grand Café, kunstpaviljoen of bijzondere (hotel)appartementen onder de kap.
De noordgevel zou daarbij meer opengewerkt kunnen worden, waardoor een transparant volume ontstaat. De functies en activiteiten zorgen bovendien voor een aantrekkelijke uitstraling naar de openbare ruimte. Ook de kap kan meer opengewerkt worden mits het dakvlak in vorm en massa herkenbaar blijft. De ruimten in het gemaal bieden dan een belvedère over zowel de polder als de zee. Langs de zijkanten en de zuidgevel kunnen op het peil van de dijkkruin horecaterrassen worden aangebracht. Dergelijke buitenruimten zullen de levendigheid op dit knooppunt vergroten.

Uit Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad: beeldkwaliteitthema's Hotel de Schelde en Blauwe Laan



Strandpaviljoens

Het bestaande strandpaviljoen (De Piraat) moet als gevolg van de zeewaartse kustversterking verplaatst worden. Zoals eerder aangegeven mag hier ook nog een tweede paviljoen gerealiseerd worden. De locatie ligt ten oosten van paviljoen de Strandloper. De locatie is indicatief aangegeven op de schets. De exacte positie kan pas worden bepaald aan de hand van het definitieve ontwerp van de nieuwe lay-out van de padenstructuur door het duingebied.
De architectuur van dit nieuwe paviljoen heeft een stijlvolle uitstraling en is geïnspireerd op de sfeer en identiteit van het Maritiem Balkon en de Blauwe Laan.

Sfeerbeeld facelift reddingsgebouw (door: Vanderbruggen Architects, Knokke)

Reddingsgebouw KNRM

Volgens de meest recente plannen voor de kustversterking kan het reddingsgebouw op de huidige locatie gehandhaafd blijven. De uitstraling van het gebouw is schraal. Het verdient aanbeveling om te onderzoeken of de buitenkant van het gebouw een facelift kan krijgen waarbij de uitstraling beter past bij de beoogde badplaatsidentiteit.

Indien de aanleg van de jachthaven doorgaat zal ook de bouw van een klein havenkantoor met bijbehorende voorzieningen (sanitair, inzamelpunt voor afval ed.) noodzakelijk zijn. Om te voorkomen dat er te veel losse gebouwtjes op het Maritiem Balkon verschijnen lijkt het aantrekkelijk om het havenkantoor in de vorm van een uitbreiding van het reddingsgebouw te realiseren. De uitbreiding en de facelift kunnen dan als één project ontworpen en georganiseerd worden. Bovendien vergt de concentratie van bebouwing minder verhardingen door het gebied. Het Maritiem Balkon kan daardoor een sterker natuurlijk karakter krijgen.

Westgevel Résidence en parkeerterrein

In de huidige situatie valt het beeld van De Résidence en het naastgelegen parkeerterrein op door de schrale uitstraling. In de situatie van het gepresenteerde ontwikkelingsbeeld zal het contrast nog groter en afbreuk doen aan de kwaliteit van deze entree van het centrumgebied.

In het verleden is wel gesuggereerd om op de locatie van het parkeerterrein een beeldmerk toe te voegen in de vorm van bebouwing om zo de kwaliteit van de omgeving op te waarderen. Bouwen op deze locatie is complex vanwege de kernzone en beschermingzone van de primaire waterkering. Bovendien voorziet het parkeerterreintje nu en in de toekomst in een belangrijke parkeerbehoefte voor het centrumgebied (Rode Wielingen). De bouw van een ondergrondse parkeervoorziening is vanwege de veiligheidseisen lastig. De investeringen kunnen alleen gedekt worden door het genereren van veel bouwvolume als kostendrager. Meer bouwmassa is op deze plek niet gewenst; het zeefront zou nog massaler worden. Bovendien zou meer bebouwing resulteren in het blokkeren van het uitzicht van de beoogde bebouwing aan de zuidzijde van de Rode Wielingen.
Voorgesteld wordt het parkeerterreintje te betrekken bij de herinrichting van de Boulevard de Wielingen. Door één stijl van inrichting wordt voorkomen dat het terrein als een vergeten fragment blijft liggen. Door het aanbrengen van beplanting met dennen die ook toegepast worden op de boulevard en de pleinen zal een aangenamer beeld ontstaan. De beplanting zal ook het zicht op de schrale westgevel van de Résidence verzachten.
Voor een verbeterde expressie van deze zijgevel van het complex zou op architectonisch niveau de haalbaarheid onderzocht kunnen worden van bouwkundige toevoegingen zoals erkers en/of (Franse) balkons. Ook een andere aankleding van het gevelvlak is een optie.

7.4 Blauwe Laan

Het diep ingesneden Uitwateringskanaal en de flankerende dijken trekken een nadrukkelijke waterstaatstechnische lijn door de westflank van het dorp. Als landschapselement is dit structuurelement niet te ontkennen. Echter, met de doorgroei en opwaardering van de badplaats is ook de profilering als stedenbouwkundige drager binnen de kern van belang.

In het Ontwikkelingsplan is hiervoor al een aanzet gegeven om de bebouwing aan deze Blauwe Laan van een bijzondere identiteit te voorzien. Gekozen is voor een maritieme sfeer van de architectuur.
Dit thema is in deze visie doorgezet. Het gaat daarbij vooral om de randen van de buurten aan de oostzijde (Blauwe Laan). Immers, langs de westzijde liggen de diverse buurtjes, afgeschermd door groen, met hun rug naar het kanaal.

Voor de bebouwing aan de Scheldestraat tussen Boulevard de Wielingen en de Egelantierlaan zijn de architectonische kaders voor herontwikkeling al geformuleerd in het beeldkwaliteitplan dat als bijlage bij het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad behoort.
Bij de eventuele herontwikkeling van De Lopinge zal ook een architectonisch ensemble van op het kanaal georiënteerde bouwvolumes moeten ontstaan. Dit is verder beschreven in paragraaf 7.6.
Het plan voor Cavelot voorziet al in de ontwikkeling van een maritieme parade van woningen langs het kanaal.

Na verloop van tijd zal vanaf de Bastingweg tot aan het hoogteaccent bij het gemaal een formele begeleiding van maritieme architectuur langs het Uitwateringskanaal ontstaan. Deze maritieme parade kent op een bijzonder punt een landschappelijke onderbreking. Dit is ter plaatse van de Noorddijk. De kavel van het Waterschap met het pompgemaal, een bestaand woonkavel op de dijk en een nieuwe brug, accentueren hier de kruising van een andere structuurlijn binnen het dorp met het Uitwateringskanaal.
De inrichting van openbare ruimten en buitenruimten aan de Blauwe Laan moeten ook de badplaatssfeer ademen. De genoemde verbetering van de wandelroute tussen Zwinparking en Maritiem Balkon is daarbij een goede aanleiding om het beoogde sfeerbeeld te versterken.

7.5 De Blommaart

Het appartementencomplex De Blommaart heeft te maken met bouwtechnische en woontechnische verouderingsprocessen. De kwaliteit van de woonomgeving staat onder druk door aard van de parkeeroplossingen en de hoge parkeerdruk. Achterkantsituaties van de omliggende straten hebben eveneens een sterk negatieve uitstraling op de omgeving. Ook de architectuur van de complexen past niet bij het ambitiebeeld van de stijlvolle badplaats.
Een ingrijpende herontwikkeling, met sloop van de huidige bebouwing en het betrekken van de randen levert stedenbouwkundig het beste perspectief. Het gaat dan om een complexe opgave, waarvoor de medewerking nodig is van verschillende eigenaren in het gebied. De grootste vastgoedeigenaar is het Duitse Erholungswerk met 57 appartementen.

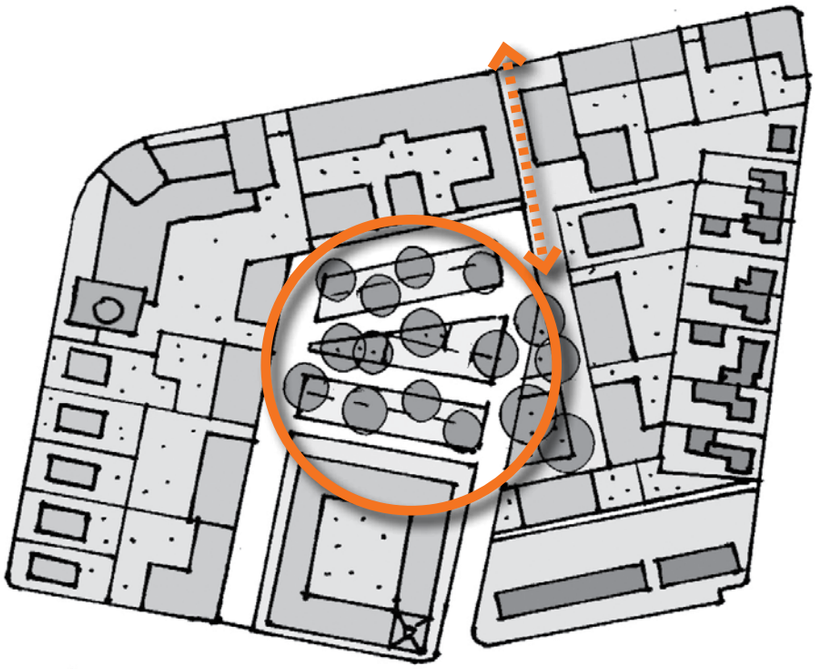
Het richtinggevend kader gaat uit van een complete omslag in de stedenbouwkundige opzet en het realiseren van bouwvolumes die beter aansluiten bij de korrelgrootte van de omgeving.
De negatieve invloed van achterkanten wordt opgeheven door aan de randen bebouwing te projecteren. Wezenlijk is ook de realisatie van een pleinruimte waar geparkeerd kan worden. Een doorsteek vanuit het binnengebied zorgt voor een koppeling met het centrum van de badplaats.

De beoogde bebouwing achter de Scheldestraat bestaat uit een reeks van kavels en huizen met privétuinen aan de achterzijde. De huizen zijn van het type meergezinswoning. Het hoogteverschil tussen kavels en straat wordt benut om in de souterrains bergingen en parkeervoorzieningen te realiseren. Vanaf tuinniveau ontwikkelen zich drie bouwlagen inclusief de kapverdieping.
Op de achterpercelen van de Rode Wielingen kunnen in dit concept achterhuizen ontstaan. De woonfunctie staat centraal, maar een deel van de panden kan ook gebruikte worden voor de commerciële ruimten aan de Rode Wielingen. De volumes bestaan uit één of twee bouwlagen met kap.
De huidige doorsteek voor langzaam verkeer tussen de Rode Wielingen en De Blommaart blijft gehandhaafd. De ontwikkeling van aantrekkelijke gevels langs deze route is hier van cruciaal belang. Om de doorsteek te vanaf de Rode Wielingen als bijzonder ruimtelijk moment herkenbaar te maken blijft de bestaande verbreding van de straat door een terugwijkende rooilijn hier gehandhaafd.
Achter de Duindoornstraat worden op de gemeentelijke gronden eveneens enkele kavels gerealiseerd met meergezinswoningen. De panden bestaan uit maximaal twee bouwlagen met kap.
Vanaf de Egelantierlaan ontwikkelt zich een klein gesloten bouwblok met appartementen. Onder het blokje ligt een verdiepte garage die de parkeerbehoefte van de woningen afdekt.
De bouwmassa bevat maximaal drie woonlagen.

Het pleintje biedt ruimte voor de aanleg van circa 80 à 90 parkeerplaatsen en plantvakken voor bomen of boomgroepen. Het uit te werken plan voor de herontwikkeling moet garanderen dat minimaal de helft van de parkeercapaciteit beschikbaar is voor het (betaald) parkeren van centrumbezoekers.
De architectuur van dit projectgebied sluit aan bij het gekozen stijlthema voor de Boulevard de Wielingen. Ook de beeldkwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte sluit, vooral wat betreft de nieuwe beplantingen, direct aan bij het stijlthema van het duindorp. Vooral de aanplant van dennen zal hier beeldbepalend moeten worden.

Bestaande verkaveling

Gewenste ontwikkelingsrichting



Groene openbare ruimte met (centrum)parkeren en behoud doorsteek naar de boulevard

7.6 De Lopinge

Deze buurt bestaat momenteel uit een vijftal wooncomplexen met overwegend appartementen. Er is sprake van een ogenschijnlijk losse setting van de volumes in een open groene ruimte. De 96 eigenaren van de vijf complexen zijn georganiseerd in één vereniging van eigenaren.
Door de stedenbouwkundige opzet is er sprake van een 'open' enclave die weinig ruimtelijke relaties heeft met de directe omgeving. De openbare ruimte heeft als voornaamste kwaliteit dat ze onbebouwd en groen is, maar heeft verder weinig dragende identiteit.

Net als bij De Blommaart gaat het richtinggevend kader uit van een complete herstructurering van de locatie. Op stedenbouwkundig schaalniveau zijn de volgende doelen van belang:

- Het realiseren van een aantrekkelijke looproute vanuit Cavelot via de Noorddijk, De Lopinge en De Blommaart richting het centrumgebied van de Rode Wielingen.
- Het verbeteren van de stedenbouwkundige structuur aan de oostzijde van de locatie (Meidoornstraat).
- Het vervolmaken van de maritieme parade langs de Blauwe Laan.

De stedenbouwkundige opzet moet daarnaast rekening houden met de aanleg van een bergbezinkvoorziening met een overstortpunt bij het Uitwateringskanaal. Ter illustratie is een indicatieve schetsopzet gemaakt.

De maritieme parade bestaat uit een strip met tenminste een zestal appartementengebouwen. Ruimte tussen de volumes garandeert een transparantie tussen Scheldestraat en het achterliggende gebied. Een reeks volumes die een te gesloten bebouwingsbeeld op leveren zijn niet gewenst. Als vuistregel kan aangehouden worden dat de verhouding gevellengte en onbebouwde tussenruimte circa 1:1 bedraagt.
De gebouwen staan op een basement dat ruimte biedt aan parkeren, bergingen en technische ruimten. Het peil van dit basement is gelijk aan het huidige maaiveld. Het basement is afgedekt met een zandpakket en heeft de uitstraling van een duintuin.
Door de 'opgetilde' woonvolumes is het parkeren uit het zicht en beschikt de eerste woonlaag al over een uitzicht op het kanaal. Om een goede verhouding en een goed ruimtelijk ritme te krijgen binnen deze parade hebben de volumes maximaal 3 appartementen per laag. Het basisuitgangspunt is dat de gebouwen vijf woonlagen hebben.
Deze strip biedt ruimte voor herhuisvesting van het merendeel van de eigenaren van de bestaande woningen op De Lopinge.
Aan de oostzijde wordt in de schaal en maat van de bestaande woningbouw de brokkelige bebouwingsstructuur aangeheeld. De bebouwing bestaat uit 2 lagen met een kap. Bij de doorontwikkeling moet blijken of dit programma volledig uit grondgebonden woningen kan bestaan.
De bebouwing kan eventueel (deels) ingezet worden als een 'schuiflocatie' van De Blommaart.

Centraal in het buurtje ontstaat een openbare ruimte waarop de bebouwing is georiënteerd. Deze groene ruimte is breed aan de Noorddijk. Hier is ook de koppeling met de wandelroute die vanuit de groene geleding in Cavelot op de Noorddijk komt.
De sfeer van de centrale openbare plek sluit door het reliëf en de beplantingen aan bij het concept van het duindorp.

7.7 Gebieden aan westzijde van het kanaal

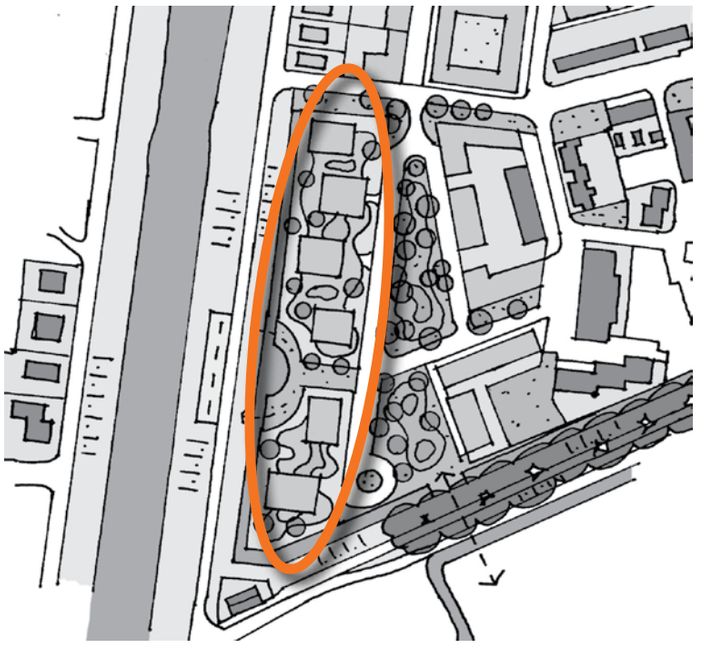
Tussen het kanaal en het Zwin liggen enkele verscholen woonbuurtjes (oa. Zomerdorp 't Zwin, Sincfal) en camping De Zwinhoeve. Het zijn typische beheergebieden waar geen structurele herontwikkelingen zijn voorzien. Behoud van de basiskwaliteit staat hier voorop.
Bij ingrijpende vernieuwingen van bebouwing en openbare ruimten die verder gaan dan regulier onderhoud zal bekeken moeten worden of de woonmilieus een sterkere badplaatsidentiteit kunnen krijgen.

De woningen aan de Kanaalweg (1a t/m 5) is het enige bebouwingscluster met een directe oriëntatie op de Blauwe Laan. In het beeldkwaliteitplan dat als bijlage bij het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad is gevoegd, zijn eisen gesteld aan de bebouwing indien een ingrijpende vernieuwing wordt voorgestaan.

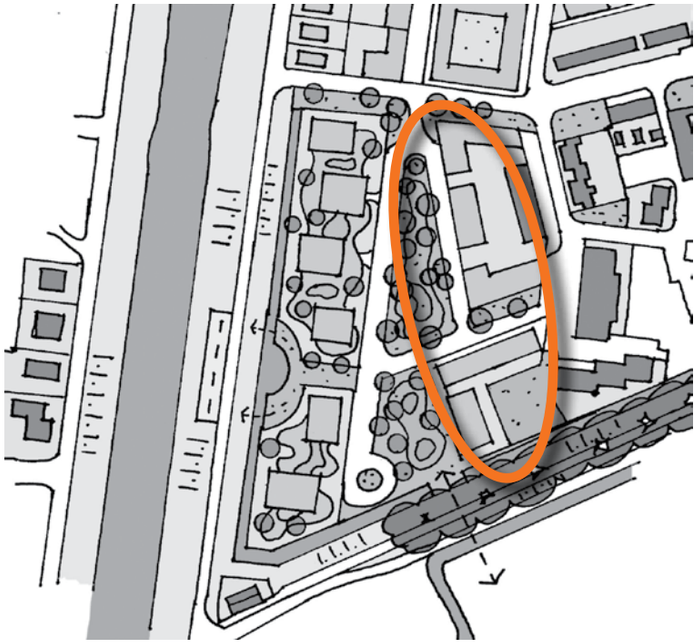
Voor de woonpercelen aan de Noordzeestraat is een actueel bestemmingsplan van kracht. Vanuit deze structuurvisie worden geen aanvullende kaders gesteld.

De 'kop' van de Zwinparking is in 2009 vernieuwd met een trapopgang en nieuwe beplantingen. Verder zijn geen aanpassingen in de inrichting voorzien.
De indeling van de Kanaalparking (achter Sincfal) zal zo worden aangepast dat hier ruimte is voor het parkeren van auto's met aanhangers ten behoeve van sportvissers.

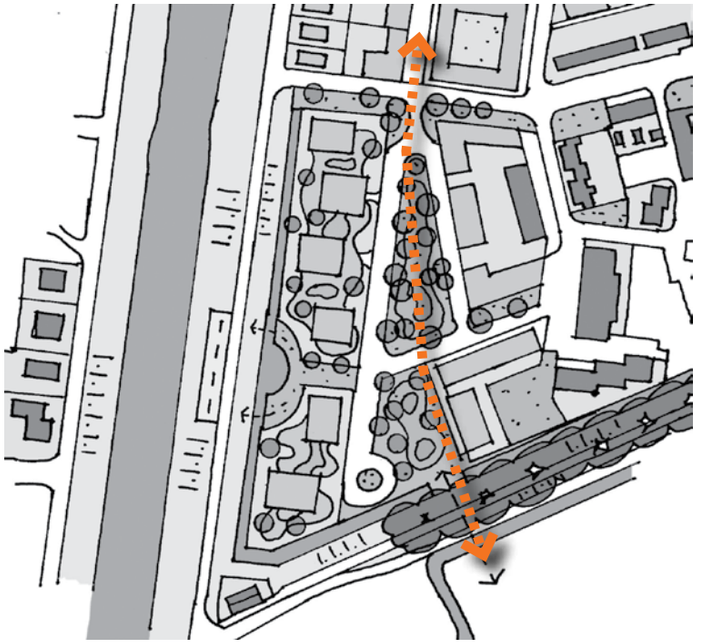
Gewenste ontwikkelingsrichting



Maritieme parade aan de Blauwe Laan



Optioneel: uitschuiflocatie Erholungswerke



Voetgangersroute Cavelot – Rode Wielingen

8 Financiële verantwoording

Vereveningsbijdrage

In het verlengde van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad is door het college van burgemeester en wethouders invulling gegeven aan de zogenaamde vereveningsbijdrage.

De vereveningsbijdrage is verschuldigd voor nieuwe ontwikkelingen in de badplaats. De opbrengsten worden gestort in het Investeringsfonds Cadzand-Bad. Dit fonds wordt door een autonome stichting beheerd.
De middelen van het fonds kunnen worden aangewend voor de noodzakelijke revitalisering en herinrichting van de openbare ruimte. Daarbij moet in eerste instantie gedacht worden aan de Boulevard de Wielingen, de oostelijke entree van de badplaats (Ringdijk Noord) en de ontsluiting van Cavelot. Daarnaast dienen uit deze middelen de kosten voor de heraanleg van het duinpad (in samenhang met de kustversterkingswerken) en de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte nabij de jachthaven / Maritiem Balkon te worden opgebracht.

De vereveningsbijdrage is afhankelijk van de oppervlakte en de ligging van de te realiseren appartementen/woningen (al dan niet zeezicht).
In het schema is de hoogte van de vereveningsbijdrage voorlopig bepaald op de volgende bedragen (situatie 2008):

Uit een voorlopige zeer globale financiële opzet blijkt dat de inkomsten van de vereveningsbijdragen voor de kern en de flanken van de badplaats nagenoeg in evenwicht zullen zijn met de beoogde uitgaven .

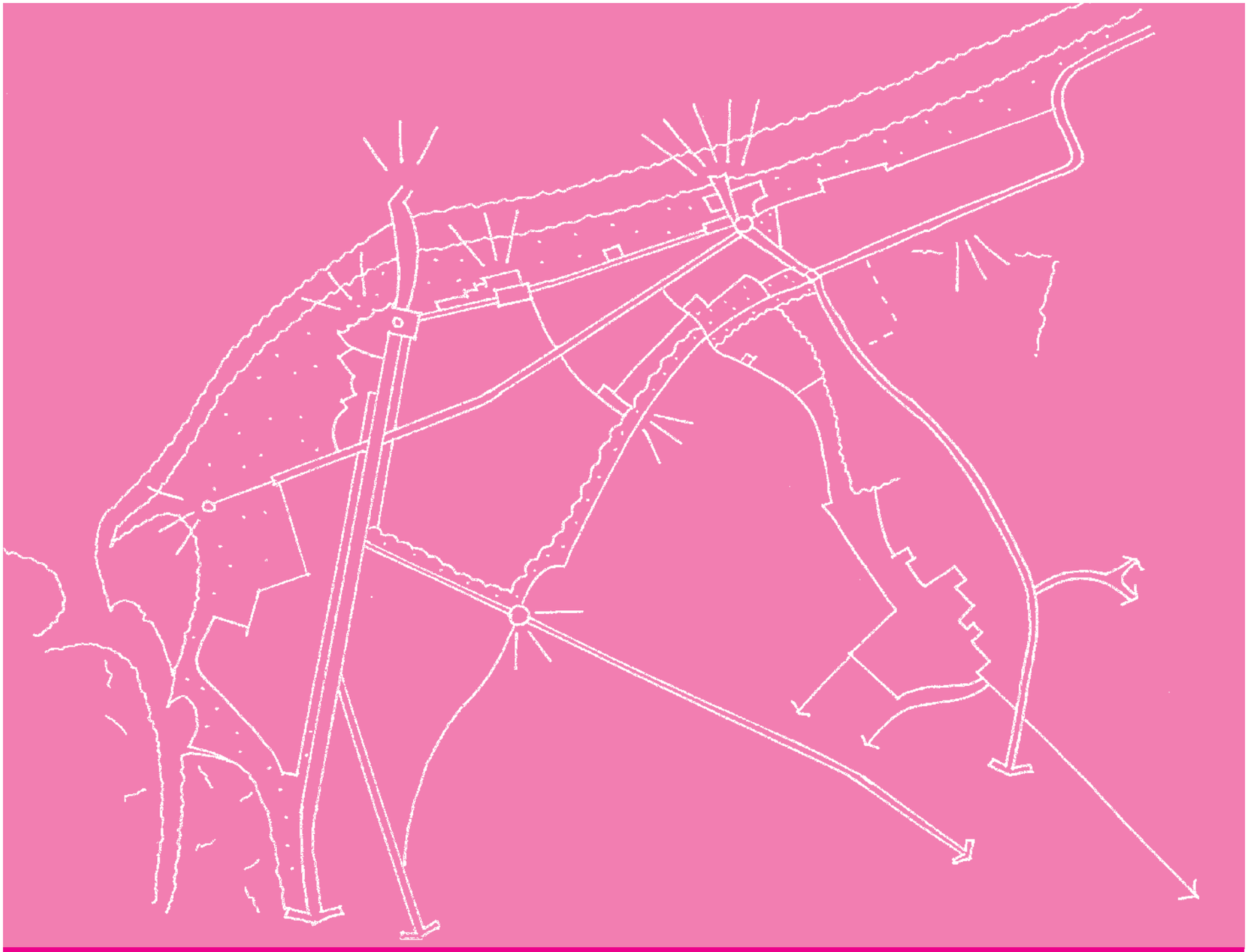
Door het college van burgemeester en wethouders is nadrukkelijk bepaald dat de extra kosten voor de kwaliteitsslag in Cadzand-Bad nagenoeg volledig dienen te worden gedekt door de opbrengsten uit de vereveningsbijdragen, subsidies en een eenmalige gemeentelijke bijdrage.
Het totaal van de financiële randvoorwaarden heeft tot consequentie dat geen uitgaven ten laste van het Investeringsfonds mogen worden gedaan, zonder dat vooraf feitelijke zekerheid bestaat dat de middelen ter betaling van de uitgaven beschikbaar zijn.

Na vaststelling van dit beleidskader, zal in het kader van de structuurvisie voor geheel Cadzand-Bad, een nauwkeuriger financiële analyse worden opgesteld.

Soort goed	Waarde per m²	Bouwkosten per m²	Residuele grondwaarde per m²	Heffingspercentage	Vereveningsbijdrage per m²	Oppervlakteberekening
winkels/horeca	€ 1530	€ 1100	€ 430	20	€ 86	Bvo
appartementen met zeezicht	€ 3000	€ 1646	€ 1354	15	€ 203	Gbo
appartementen zonder zeezicht	€ 2000	€ 1386	€ 614	15	€ 92	Gbo
woningen met zeezicht	€ 4000	€ 2500	€ 1500	15	€ 225	Bvo
woningen zonder zeezicht	€ 3000	€ 2200	€ 800	15	€ 120	Bvo

Stichting Investeringsfonds Cadzand-Bad.

De inkomsten van de stichting vloeien voort uit de door de gemeente geïnde vereveningsbijdrage voor Cadzand-Bad.
Het bestuur van de stichting besluit over onttrekkingen aan het fonds op basis van een onderbouwd voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Sluis.
Daarbij zal het bestuur van de stichting het voorstel van het college dienen te toetsen aan de uitgangspunten in de statuten die zijn gebaseerd op het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad.
Het bestuur van de stichting bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente, een deskundige op het terrein van gebieds- en projectontwikkeling en een vertegenwoordiger van Cadzand-Bad. De laatste persoon wordt voorgedragen door een vereniging van eigenaren van onroerend goed in de badplaats.



Bijlage 1

Notitie inspraak 2011

Inleiding

Het ontwerp van de Schilvisie Cadzand-Bad heeft op grond van het bepaalde in de gemeentelijke Inspraakverordening met ingang van 18 maart tot en met 30 april 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tevens is aan belangstellenden de gelegenheid geboden om tijdens een inloopavond op 6 april 2010 kennis te nemen van deze ontwerpbeleidsvisie. Tijdens de periode van terinzagelegging hebben verschillende betrokkenen en belanghebbenden schriftelijke inspraakreacties over de ontwerpbeleidsvisie ingebracht. Mede naar aanleiding van de inspraakreacties is geconstateerd dat op onderdelen aanpassing van de beleidsvisie wenselijk is.

In deze notitie worden de inspraakreacties samengevat en beantwoord. De onderdelen van de inspraakreacties die niet expliciet in de samenvatting zijn weergegeven, zijn wel in de beoordeling meegenomen.

"De gemeenteraad heeft op 24 februari 2011 unaniem besloten de Schilvisie te amenderen 9 zie bijlage 2). Dit besluit heeft ook gevolgen voor de geformuleerde reacties op de aangegeven 'overwegingen gemeente' bij de verschillende inspraakreacties. Het amendement zal in de feitelijke reactie naar de inspraakreacties onder de nummers 5 onder a, 17 onder a en b, 18 onder a en b, 25 onder a, en 28 onder f. De reactie aan de betrokkenen zijn in overeenstemming gebracht met het vastgestelde amendement."

1. Inspraakreactie

a. Beide pieren zouden toegankelijk moeten worden voor publiek.
b. De strandkerk en/of een multifunctionele voorziening zouden centraal gelegen moeten zijn.
c. Verzoek om aan te geven waar de voorzieningen voor de toeristen gerealiseerd kunnen worden (bijvoorbeeld een midgetgolfbaan of een schaakplein).

Overwegingen gemeente

a. Het gemeentebestuur deelt de wens van betrokkene dat tenminste één van de pieren, maar zo mogelijk allebei, toegankelijk worden voor publiek en zal zich hiervoor inspannen bij het Waterschap, dat eigenaar wordt van deze pieren.
b. De strandkerk en/of een multifunctionele voorziening voorzien in een regionale behoefte, die verder reikt dan Cadzand-Bad. Vanuit dat oogpunt is de beoogde locatie op beter bereikbare gronden gesitueerd, waarbij zeker mogelijke overlast vanuit een multifunctionele voorziening beperkt kan worden.
c. De door betrokkene genoemde voorzieningen maken onderdeel uit van een verdere uitwerking van de plannen door de betrokken grondeigenaren en passen niet binnen het schaalniveau waarop de schilvisie is ontwikkeld.

2. Inspraakreactie

a. Beide nog aan te leggen pieren zouden zowel voor wandelaars als zeevissers toegankelijk moeten zijn. De al grote aantrekkingskracht van Cadzand-Bad op zeevissers zou hierdoor vergroot worden.

Overwegingen gemeente

a. Het gemeentebestuur deelt de wens van betrokkene dat tenminste één van de pieren, maar zo mogelijk allebei, toegankelijk worden voor publiek en zal zich hiervoor inspannen bij het Waterschap, dat eigenaar wordt van deze pieren.

3. Inspraakreactie

Algemeen

a. Waardering wordt uitgesproken voor de notitie.
b. Verbetering van Boulevard de Wielingen moet met de grootste spoed worden opgepakt.
c. Wandel- en fietspaden zullen verder verbeterd moeten worden.

Overwegingen gemeente

a. Het gemeentebestuur waardeert het dat betrokkenen hun positieve reactie op de schilvisie uitspreken.
b. en c. Bevestigd wordt dat de herinrichting van Boulevard de Wielingen een noodzakelijke, en bij voorkeur op zo kort mogelijke termijn te realiseren, stap is bij de opwaardering van de badplaats als geheel. Dit is echter geen

onderdeel van de Schil van Cadzand, zodat hier ook geen nadere invulling aan wordt gegeven in de beleidsvisie, noch in deze notitie. Ook de verbetering van wandel- en fietspaden kan plaatsvinden in een verdere uitwerking van de plannen, dit past niet binnen het schaalniveau waarop de schilvisie is ontwikkeld.

Parkeren bij passantenhaven

d. Naar de mening van betrokkene past parkeren in of zeer nabij de duinen niet in de recreatieve omgeving van Cadzand-Bad. Parkeren bij het gebouw van de reddingsbrigade is dan ook ongewenst, evenals de uitbreiding van dit gebouw.
e. Voorgesteld wordt het gebouw van de reddingsbrigade te verplaatsen in combinatie met de aanleg van een passantenhaven. Indien een dergelijke haven ontwikkeld wordt, verzoekt betrokkene rekening te houden met de verkeersintensiteit, het parkeren en de mogelijke overlast van klapperende vallen van schepen.
f. Bij de aanleg van een passantenhaven dient naar de mening van betrokkene een milieueffectrapport te worden opgesteld.

Overwegingen gemeente

d. en e. Deze stelling van betrokkenen wordt niet met argumenten onderbouwd. Realisatie van een mogelijke passantenhaven wordt als kans en toegevoegde waarde voor Cadzand-Bad gezien. Bij een dergelijke functie horen naast de feitelijke infrastructuur van ligplaatsen ook een aantal basisvoorzieningen voor de watersporter en overige bezoekers van de haven. Het profiel van het Maritiem Balkon is in deze visie voor het buitendijkse gebied benoemd als een omgeving zonder een ontwikkeling met omvangrijke rode functies. De ervaring van een robuuste 'lege' ruimte van strand en nieuw duinlandschap staat voorop. Eventuele bebouwing heeft in schaal en maat een beperkt karakter (paviljoens). Binnen dit openbaar toegankelijke landschap moeten goede voorzieningen zijn voor de strandgasten, wandelaars en fietsers in de vorm van een padenstructuur en verblijfsplekken. Op de overgang van binnendijks en buitendijksgebied – het zeefront van de westflank – wordt, mits passend in de bestaande stedenbouwkundige structuur van het dorp, een genuanceerde verzwaring van het bestaande bebouwingspatroon toegestaan (de Rode Wielingen, omgeving hotel de Schelde, Scheldestraat en het hotelcluster van Noordzee en De Wielingen). Binnen deze conceptuele hoofdlijn is een uit te werken streefbeeld geformuleerd dat uitgaat van een slimme combinatie van noodzakelijke voorzieningen in de vorm van infrastructuur en bebouwing:
    - De faciliteit voor hobbymatige zeevissers (trailerhelling) moet gecombineerd worden met de voorzieningen van de reddingsmaatschappij en de haven. Aan de oostzijde van de strekdammen wordt het strand niet meer belast met autoverkeer anders dan onderhoudsverkeer van het Waterschap.
    - Gebouwde voorzieningen voor de eventuele passantenhaven worden bijvoorkeur geconcentreerd. Voorkomen moet worden dat er op het maritieme balkon een 'hagelslag' van losse laagwaardige gebouwtjes ontstaat. Beter is het om de gebouwde faciliteiten en benodigde budgetten te combineren in één object met een stijlvolle architectuur die past bij het gewenste karakter van de badplaats. De visie gaat in de beeldvorming vooralsnog uit van een concentratie en opwaardering van dergelijke functies in de vorm van een vernieuwd gebouw van de KNRM. Indien blijkt dat in de toekomst binnen hetzelfde gedachtegoed ook andere acceptabele oplossingen mogelijk zijn wordt dit nu uiteraard niet uitgesloten.
    - De strekdammen en het gebouw van de KNRM vereisen een functiegebonden toegankelijkheid van autoverkeer, met plaatselijk extra manoeuvreerruimte en parkeergelegenheid voor autoverkeer. Deze ruimteclaim kan het best slim gecombineerd worden met ruimte voor het zeer beperkte autoverkeer voor de sportvissers en een kortparkeerregime voor 'halers en brengers' en eventueel calamiteitenverkeer die een passantenhaven met zich mee zal brengen. De toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de mogelijke komst van een passantenhaven is naar verwachting zeer gering in relatie tot de recreatieve ontwikkelingen die door de verschillende beleidsvisies voor Cadzand-Bad worden gestimuleerd.
    - Meer dan nu het geval is zal voor de infrastructuur en bebouwing aandacht gegeven moeten worden aan de ontwerpkwaliteit (landschappelijke inpassing) binnen het badplaatsmotto *'Natuurlijk Stijlvol'* . De visie formuleert dit als een ontwerpopgave die door Waterschap en Gemeente Sluis moet worden opgepakt. Door de verbreding van de (kunstmatige) duinenrij en de verplaatsing van het strand zal de schaal en maat van het landschap hier toenemen. Dit biedt uitstekende mogelijkheden voor de inpassing van infrastructuur en beperkte bebouwing.
    - De visie vermeldt al dat de sportvissers voor het langparkeren van auto's en trailers aangewezen zijn op de Zwinparking. Op de KNRM wordt, als algemeen aanvaarde voorziening ten behoeve van de veiligheid van badgasten en watersporters, steeds vaker een beroep gedaan en wij achten het dan ook in het algemeen belang dat voorzien wordt in een bij de aard en omvang van de activiteiten passende behuizing. De komst van een passantenhaven zou mogelijk bij een verdere uitwerking kunnen leiden tot een verplaatsing van het (te vergroten) gebouw van de reddingsbrigade, maar dit is zeker geen uitgangspunt voor één van beide ontwikkelingen. Overlast als gevolg van klapperende vallen is op een passantenhaven minimaal, immers de opvarenden verlaten niet voor langere tijd hun schip waardoor eventuele overlast snel wordt opgemerkt en verholpen. Voor het overige betreft dit een mogelijk toekomstig gebruikseffect waarmee ook in een planologische procedure geen rekening kan worden gehouden.

f. Artikel 7.2 van de Wet milieubeheer bepaalt wanneer een milieueffectrapport (MER) dient te worden opgesteld. In een algemene maatregel van bestuur worden de activiteiten aangewezen. die a) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu of b) ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Dit zijn de zogenoemde bijlagen C en D. Onderdeel C bevat de activiteiten, plannen en besluiten ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r) verplicht is. De aanleg van een jachthaven is m.e.r.-plichtig bij een omvang van 250 ligplaatsen of meer in een gevoelig gebied. De activiteiten waarvoor het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente, moet beoordelen of een MER opgesteld dient te worden zijn opgenomen in onderdeel D. Onder deze activiteiten valt onder meer de aanleg, wijziging of uitbreiding van een jachthaven in die gevallen dat de activiteit betrekking heeft op 100 ligplaatsen of meer.

Zeewaartse uitbreiding en concrete locatie hotel Noordzee

g. Een zeewaartse uitbreiding van hotel Noordzee gaat ten koste van de zichtlijn van Cadzand-Bad over het uitwateringskanaal naar het Zwin. Het Zwin, dat als één van de belangrijkste basiselementen voor de recreatieve waarde van Cadzand-Bad fungeert, verliest daardoor een deel van zijn aantrekkingskracht. Dit klemt temeer nu meer dan 40 miljoen euro is geïnvesteerd in de ontwikkeling in het Zwin.
h. Ook wordt het zicht vanuit Cadzand-Bad en complex De Wielingen op het strand, de Zwinmonding en de Belgische kust door een dergelijke uitbreiding beperkt.
i. Daarnaast neemt de inval van zon op de terrassen en balkons van De Wielingen af.
j. Eerder genoemde punten leiden tot planschade.
k. Ook voelt betrokkene zich als eigenaar van een appartement in het complex gedwongen om alle mogelijke rechtsmiddelen te gebruiken om de uitbreiding tegen te gaan. Om dit te voorkomen verzoekt betrokkene dringend om vroegtijdig in het overleg betrokken te worden om een voor alle partijen bevredigende oplossing te vinden.
l. Volgens de beschrijving op pagina 56 en verder kan Noordzee uitbreiden met inachtneming van een groot aantal nader te stellen eisen. Deze voorwaarden zijn nog onvoldoende met harde stellingen onderbouwd.
m. Betrokkene heeft bezwaar tegen een uitbreiding in noordelijke richting, waarbij de bouwhoogte groter wordt dan de provinciale richtlijn van 15 meter.
n. Er is thans al deels sprake van strijd met het geldende bestemmingsplan. Betrokkene overweegt ook bezwaar in te dienen tegen een mogelijk toekomstige wijziging van het bestemmingsplan voor deze uitbreiding.
o. Betrokkene voelt zich benadeeld door de voorgenomen planvorming bij hotel Noordzee en stelt planschade te lijden door een verlies van uitzicht richting Knokke en op zee, zonlichttoetreding op het balkon. De aanzienlijke vermindering van zichtlijnen en zonlicht kan met objectieve metingen worden vastgesteld.
p. Bij notariële acte heeft betrokkene daarnaast het recht gebruik te maken van een aantal voorzieningen van het hotel de Wielingen. Met name het gebruik van een zonnig terras met uitzicht op zee wordt aanzienlijk beperkt door de voorgestane uitbreiding van hotel Noordzee.

Overwegingen gemeente

g. en h. De gebiedsvisie voor de westflank van het dorp gaat nadrukkelijk uit van het behoud van het alom aanwezige natuurlijke basiskapitaal in en bij dit deel van de badplaats. Door de terughoudendheid in de ontwikkeling van nieuwe rode functies rond het Maritiem Balkon wordt juist extra het accent gelegd op het natuurlijke en groene karakter van de omgeving. De landschappelijke robuustheid wordt door de kustversterking nog eens extra aangezet: het duingebied wordt breder en het strand wordt in die zelfde maat verplaatst. Vanuit het dorp zal, bij een positie op dijkniveau kijkend in westelijke richting over het Uitwateringskanaal, de toegenomen omvang van het duingebied waarschijnlijk al te ervaren zijn. De mogelijkheden voor uitbreiding van de hotels Noordzee en de Wielingen zijn verwoord in een apart onderdeel van paragraaf 7.3 en visueel weergegeven op het Structuurbeeld westflank, het Maritiem Balkon e.o. en het drieluik Verblijfsplekken, Structuurbepalende bebouwing en Architectonische parels. Inmiddels is gebleken dat vooralsnog geen draagvlak kan worden gevonden voor de bij aandachtsbolletjes 6 en 7 beschreven en in de tekeningen zichtbare uitbreidingsmogelijkheden. De afgelopen maanden heeft diverse malen overleg plaatsgevonden met de betrokken ondernemers teneinde een voor alle partijen aanvaardbare, gezamenlijke, ontwikkelingsrichting te vinden. Stappen zijn gezet, maar de ontwikkelingen zijn nog niet zover gevorderd dat deze concreet in deze beleidsvisie kunnen worden opgenomen. Er is dan ook voor gekozen de uitbreidingsmogelijkheden in de beleidsvisie niet te beperken tot een uitbreiding in noordelijke (Noordzee) of zuidelijke (de Wielingen) richting. Eerder genoemde aandachtsbolletjes in de tekst zullen worden aangepast, evenals de genoemde tekeningen. Binnen het uitgangspunt van deze visie dat beide complexen moeten kunnen doorontwikkelen, mits dit ook een verbetering van de ruimtelijke en functionele kwaliteit voor de directe omgeving oplevert, wordt in gezamenlijkheid een traject opgestart waarbij nauwkeuriger ingegaan kan worden op samenhangen, randvoorwaarden en belangen van diverse betrokkenen. Zie daarvoor ook de overwegingen bij inspraakreactie nr. 19 en 30.
i. In het voorgestelde werkproces kan bij de verdere planvorming dan ook nadrukkelijk aandacht gegeven worden aan aspecten van lichtinval en de bezonning van terrassen en balkons. Dit door het uitvoeren van een bezonningsstudie waardoor nu geuite bezwaren onderzocht kunnen worden.

j. Burgemeester en wethouders kunnen aan betrokkene een tegemoetkoming in de schade als gevolg van een waardevermindering van onroerend goed toekennen, voor zover deze schade redelijkerwijs niet voor zijn rekening behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Dit kan, blijkens het bepaalde in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, echter alleen als gevolg van enkele nader omschreven besluiten. Het presenteren of vaststellen van een beleidsvisie door een gemeentelijk bestuursorgaan is hieronder niet begrepen. Mogelijk optredende waardevermindering van onroerend goed wordt dus eerst bij de totstandkoming van een bestemmingsplan, of een ander tot feitelijke uitbreiding van het hotel leidend besluit, zoals een omgevingsvergunning, in de afwegingen meegenomen.

k. Het staat iedere natuurlijke of rechtspersoon te allen tijde vrij om gebruik te maken van de beschikbare rechtsbeschermingsmiddelen om zijn belangen, voor zover die naar zijn oordeel niet of onvoldoende betrokken zijn bij de besluitvorming van de gemeente, aan te wenden. De gemeente probeert zich als regisseur van de ontwikkelingen in Cadzand-Bad, binnen de kaders die door de gemeenteraad zijn bepaald, zoveel mogelijk open op te stellen voor overleggen met iedere betrokkene. De gemeente is echter eveneens een publiek orgaan dat bestuursrechtelijk gehouden is bepaalde plannen, wanneer deze worden ingediend te toetsen aan bestaand of voorgenomen beleid en de geldende wet- en regelgeving. Beleidsmatig is de opdracht van de gemeente om de beoogde kwaliteitsslag te realiseren. Dat sprake kan zijn van tegengestelde belangen en opvattingen is daarbij onvermijdelijk. Een beleidsmatige benadering en de regierol van de gemeente laten onverlet dat alle belangen in formele procedures op een strikt onafhankelijke en op basis van de vigerende beleiduitgangspunten en wet- en regelgeving worden gewogen. Een mondelinge toelichting ten aanzien van de ingediende inspraakreacties is, nu deze duidelijk zijn verwoord en geen vragen oproepen, niet nodig.

l. Een beleidsvisie als de onderhavige leent zich niet voor het opnemen van een nadere eisenregeling voor elke individuele ontwikkeling. Dergelijke eisen en randvoorwaarden maken onderdeel uit van een verdere uitwerking van de plannen door de betrokken grondeigenaar en passen niet binnen het schaalniveau waarop de schilvisie is ontwikkeld.

m. Van dit bezwaar is kennis genomen. Voor een inhoudelijke reactie verwijzen wij naar hetgeen onder g tot en met i is overwogen.

n. Voor de bouw van hotel Noordzee in de huidige vorm is gebruik gemaakt van een planologische procedure om afwijking van het bestemmingsplan mogelijk te maken en te onderbouwen. Daarmee is op dit moment geen sprake van strijd met het vigerende bestemmingsplan. Een mogelijke toekomstige uitbreiding van het hotel zoals omschreven in de schilvisie dient eveneens een planologische procedure te doorlopen, dit kan een bestemmingsplanprocedure zijn, maar er zijn ook andere mogelijkheden. In ieder geval biedt elke planologische procedure voor derden de mogelijkheid hun reactie op de voorgenomen plannen kenbaar te maken en deze zullen bij de besluitvorming worden meegewogen. Als een planologisch besluit tot stand is gekomen, kunnen belanghebbenden die dit besluit wensen te betwisten zich wenden tot de rechtbank of de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierover wordt dan in de procedure nadere informatie verstrekt.

o. Voor een inhoudelijke reactie verwijzen wij naar hetgeen onder j is overwogen.

p. Het recht om gebruik te maken van een aantal voorzieningen van hotel de Wielingen, zoals kennelijk notarieel is vastgelegd, wordt door een uitbreiding van hotel Noordzee niet aangetast. Voor zover betrokkene hierdoor een vermindering van zijn gebruiksgenot ervaart doordat tijdens dit gebruik het terras als minder zonnig wordt ervaren of het uitzicht wordt beperkt, betreuren wij dit, doch dit vormt geen uitgesproken onderdeel van een toekomstige belangenafweging.

Hotel De Blanke Top

q. De omvang van de mogelijke uitbreiding is niet duidelijk en betrokkene vraagt zich af of het aanbod van hotels en appartementen niet te groot wordt. Nadere studie naar vraag en aanbod verdient aanbeveling, voor toezeggingen worden opgenomen in deze visie of het bestemmingsplan.

Overwegingen gemeente

q. Cadzand-Bad moet weer als toeristische badplaats en ‘hotspot’ op de kaart worden gezet. Daarbij passen een uitgebreid scala aan mogelijkheden voor toeristische overnachtingen. Grote hotels met alle daarbij behorende luxe, zoals beperkte vergaderaccommodatie en, bijna vanzelfsprekend, welnessvoorzieningen, horen daar net zo goed bij als kleinere intieme hotels, appartementen, campings en vakantiewoningen in diverse segmenten. Het belang van de hotelbranche voor de badplaats is in de visie (hoofdstuk 2, paragraaf 3) nog eens extra belicht. Zoals reeds eerder overwogen is een beleidsvisie als de onderhavige niet van een detailniveau dat hieraan allerlei onderzoeken ten grondslag worden gelegd. In beginsel is echter ook voor een combinatie van alle in de schilvisie opgenomen ontwikkelingen ruimte. Hierbij is tevens overwogen dat de gewenste kwaliteitsverbetering voor het dorp en de daaraan gelieerde voorzieningen alleen gefinancierd kan worden door ook een uitbreiding van het aantal bedden toe te staan. Voor de Hotel De Blanke Top geldt, net als voor de andere hoteliers, dat de ondernemer op basis van kennis van de branche, de toekomstverwachtingen daarvan, de bedrijfsfilosofie en financiële mogelijkheden zijn eigen afwegingen maakt over de doorgroei (en het tempo daarvan) van het bedrijf. De gemeente is geen partij in die ‘interne overwegingen’ van de onderneming. De gemeente beoordeelt wel of de ondernemingsambitie bijdraagt aan de opwaardering van de badplaats en of de ruimtelijke vertaling van die ambitie stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar is. Vanuit die verantwoordelijkheid kan en zal de gemeente

q. eisen stellen aan de aard, omvang, en hoofdopzet van de uitbreiding. Daarbij wordt tevens gekeken naar de ruimtelijk-functionele samenhang met andere relevante lopende initiatieven in de onmiddellijke omgeving. De in deze visie geschetste globale ruimtelijke koers voor De Blanke Top past in de versterking en opwaardering van dit oostelijke stedenbouwkundige knooppunt en het belangrijke entreegebied van de badplaats.

Centrum Cadzand-Bad en omgeving Strandhotel

r. Uit de stukken blijkt niet duidelijk hoe de planologische situatie voor de uitbreidingen ter linker en rechter zijde van het Strandhotel zijn geregeld. Naar verluidt zou de Branding worden vervangen door een appartementencomplex. Nu betrokkene eigenaar is van een appartement in complex Deurloo zijn de achterrooilijn, de bouwhoogte en de uitstraling van een nieuw te bouwen complex voor hem van groot belang.
s. Op een verzoek om informatie inzake de status van het bestemmingsplan ter plaatse is niet gereageerd. Kennelijk zijn de plannen afgerond en zal binnenkort met de bouw begonnen worden in samenwerking met Compagnie 't Zoute. Betrokkene verzoekt hierover per omgaande te worden geïnformeerd.
t. Betrokkene verzoekt zijn inspraakreactie mondeling te mogen toelichten en hem voorts te informeren over het verdere verloop van de besluitvorming van zowel deze procedure als de komende procedures om te komen tot een structuurvisie en een bestemmingsplan.

Overwegingen gemeente

r. Deze beleidsvisie omvat niet het Strandhotel en de andere gewenste ontwikkelingen in de kern, deze zijn vastgelegd in het Ontwikkelingsplan 'Natuurlijk stijlvol'. Voor nadere informatie ten aanzien van de mogelijkheden ter plaatse van het Strandhotel wordt dan ook verwezen naar het Ontwikkelingsplan. Wellicht ten overvloede merken wij op dat zowel het Ontwikkelingsplan als de bijbehorende bijlagen via de gemeentelijke website raadpleegbaar zijn.
s. Er zijn (nog) geen concrete bouwplannen ingediend voor nieuwbouw op de locatie van de Branding. Wel hebben wij begrepen dat er bij private partijen hiertoe voornemens bestaan. Er is echter op dit moment geen bestemmingsplan of ander planologisch besluitvormingstraject in procedure voor deze locatie. Zodra een omgevingsvergunning wordt aangevraagd of anderszins een besluitvormingstraject wordt gestart, zal hiervan kennis worden gegeven in het huis-aan-huis blad.
t. Betrokkene is inmiddels in de gelegenheid geweest zijn reactie mondeling toe te lichten. Hierbij zijn de bovenstaande punten nader uiteengezet. Over de besluitvorming inzake deze beleidsvisie wordt betrokkene vanzelfsprekend geïnformeerd. Voor zover betrokkene op de hoogte gehouden wenst te worden van andere planologische procedures binnen de gemeente Sluis en Cadzand-Bad in het bijzonder wordt verwezen naar de wettelijk verplichte publicaties in het Zeeuws-Vlaams advertentieblad en op de gemeentelijke website. Ook ingediende aanvragen om omgevingsvergunning worden hier bekend gemaakt.

4. Inspraakreactie

a. Gevreesd wordt dat de dagrecreant zijn heil verderop zoekt als deze niet de mogelijkheid krijgt om dicht bij het strand in de buurt van het dagjescentrum te parkeren. Parkeren aan de Ringdijk-Noord is onaanvaardbaar ver in de ogen van betrokkene. Als de dagrecreant hierdoor verder doorrijdt en vlak bij het strand parkeert, waarop ook thans al niet gehandhaafd wordt, betekent dit voor het dagjescentrum veel omzetderving.
b. Het vervallen van parkeeraanbod zal grote problemen in de kern teweeg brengen. In 2006 zou het aantal parkeerplaatsen met 260 stuks toenemen, nu wordt alleen nog gesproken over een vermindering van het parkeeraanbod. Dit zal naar de mening van betrokkene tot meer verkeersbewegingen en overlast leiden.
c. Ook het vervallen van de openbare duinopgang tussen Boulevard de Wielingen 3 en 4 betekent dat er veel meer mensen langs het perceel van betrokkene zullen passeren. Dit vergroot mogelijk ook de overlast.
d. Bij punt 4.4 wordt vermeld dat ter vervanging van de parking op Duinhof-Zuid er in de omgeving van de Strandkerk 200-300 parkeerplaatsen komen. De overloopparking daar bestaat allang, dus betrokkene vraagt zich af waar die plaatsen dan komen.
e. Ook is niet duidelijk wat bedoeld wordt met de parkeerkamer/westelijke groene kamer in 6.1 en 6.3.
f. In 6.3 wordt ook opgemerkt dat de huidige coupure bij de Strandkerk behouden blijft. In de laatste gemeenteraadsvergadering zou deze nog moeten wijken voor de nieuwe coupure in het plan Cavelot. Ook is er de belofte dat de bestaande coupure een inrit voor auto's heeft aan Boulevard de Wielingen. Dit wordt weersproken in 6.3, waar gesproken wordt over een parkeerkamer met een directe voetgangersverbinding met het dagjescentrum. De visie roept op dit punt vragen op.
g. De ontwikkeling van de Kikkerput, Vlamingpolder en Cavelot leidt tot het gevaar dat moeilijker projecten zoals de winkelgalerij te weinig aandacht krijgen of zelfs doodbloeden.
h. Er is een duidelijke witte vlek tussen de parkeerkamer en de boerderijkamer. Het voorstel is om hier een nieuwe parking te situeren ter vervanging van de plaatsen op Duinhof-Zuid.
i. De opmerking in 5.5 'aanpassing van de uitsluiting van de Lange Strinkweg vanwege de ontsluiting van de zuidflank (Cavelot en omgeving)' is niet duidelijk.
j. Betrokkene vraagt zich af of, als de beantwoording van de inspraakreacties heeft plaatsgevonden, nog de mogelijkheid bestaat de uitgangspunten van gemeentewege te veranderen waardoor die beantwoording niet meer juist is en wat de mogelijkheden in dat geval dan zijn. Als dit alleen een gang naar

de rechter is, is deze procedure dan geen farce?

k. Betrokkene maakt, vooruitlopend op nieuwe inzichten, aanspraak op de mogelijkheid nadere aanvullingen op deze zienswijze in te dienen.

Overwegingen gemeente

a. en b. Op het terrein van de familie De Keuninck zal als gevolg van de recente onderhandelingen onder meer een parkeerterrein met 800 plaatsen voor dagjesmensen worden aangelegd. Daarnaast wordt in de visie voorzien in een nieuwe overloopparking op een locatie aan de Ringdijk-Noord. Beide locaties zijn voor zowel de dagrecreant als het dagjescentrum strategisch gesitueerd. Er is aandacht voor de ontwikkeling van routes voor de wandelaar richting het dagjescentrum en de belangrijke daarbij gelegen duinopgang. Door het behoud van de coupure ter hoogte van de strandkerk neemt de afstand voor toeristen naar het Duinhof niet onevenredig toe en is de vrees van betrokkene ongegrond. Het aantal plaatsen neemt ook fors toe, evenals de bereikbaarheid door de te verleggen Lange Strinkweg. Voor het dagjescentrum zijn hierdoor alleen positieve gevolgen te verwachten. De beleidsvisie wordt met betrekking tot deze punten aangepast. Daarnaast kunnen in de uitwerking van de visie in concrete plannen maatregelen worden getroffen om aan de geuite vrees van betrokkene tegemoet te komen. Zo verdient het aanbeveling om een goed verwijssysteem naar de parkings te realiseren, waarbij de aangegeven routes voor de wandelaars logisch, veilig en aantrekkelijk zijn. Op dit punt is ondermeer een heldere uitwerking van de herinrichting van de Boulevard van belang, alsmede een scherpe controle en handhaving op foutief parkeren. Het complex van voorgestane ontwikkelingen zal naar verwachting juist een positief effect hebben op de omzet van het dagjescentrum

c. In het kader van deze beleidsvisie zullen in ieder geval geen besluiten om de duinovergang af te sluiten worden voorbereid op initiatief van het gemeentebestuur. De mogelijk toekomstige herontwikkeling van het dagjescentrum en de daaruit voortvloeiende gevolgen voor de bereikbaarheid van de duinovergang zijn wel onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het op dat moment onttrekken van de duinopgang aan het openbaar gebied is goed gemotiveerd in de visie. Juist het concentreren van de voetgangersbewegingen van en naar het strand via de oostelijke hoek van Duinhof zal economisch gezien gunstig zijn voor de gevestigde onderneming op bedoeld perceel. Zoals ook is verwoord, wordt ingezet op een verbetering van de hoofdroute. Door een dergelijke vervlechting van ontwikkelingen behoeft voor een toename van de overlast dan ook niet te worden gevreesd.

d. De overloopparking omvat agrarisch bestemde gronden, die bij grote drukte gebruikt worden als parkeerterrein. Hiervoor is het terrein niet bestemd, noch is er sprake van een inrichting die een jaarrond gebruik van de parking kan garanderen. Voortschrijdende planvorming heeft ertoe geleid dat het aantal parkeerplaatsen dat nu gerealiseerd wordt maximaal 800 zal bedragen. Voor deze ontwikkeling wordt een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure doorlopen.

e. In paragraaf 6.1 wordt gesproken over een compacte parkeervoorziening ten oosten van Cavelot. Eerst in paragraaf 6.3 wordt gesproken over de westelijke groene kamer. In beide gevallen wordt gedoeld op de nieuwe parking die zou worden aangelegd op het terrein (ten zuiden) van de strandkerk ter vervanging van het parkeren op de locatie Duinhof zuid. De tekening op pagina 43 van de ontwerp beleidsvisie geeft aan waar de bedoelde kamer is gelegen. Inmiddels wordt, als gevolg van de grondruil met de familie De Keuninck, dit deel van de beleidsvisie gewijzigd. De agrarische gronden tussen de strandkerk en de gronden ten zuiden daarvan en de boerderijkamer worden nu ingezet ten behoeve van de realisatie van extra parkeerplaatsen, één en ander zoals betrokkene ook voorstelt onder h.

f. Zoals ook in de gemeenteraad is besproken blijft de coupure ter hoogte van de Strandkerk behouden. In de bestemmingsplanprocedure voor de ontwikkeling van Cavelot is hierover overeenstemming bereikt met het waterschap. Vooralsnog is de insteek dat het autoverkeer vanaf Boulevard de Wielingen, door de coupure, en via de (nieuwe) Lange Strinkweg het nieuwe parkeerterrein ten zuiden van de Noorddijk kan bereiken. Het parkeerterrein kan alleen verlaten worden via de (nieuwe) Lange Strinkweg. Dit bevordert ook de verkeersveiligheid in de kern, het aantal verkeersbewegingen wordt immers aanzienlijk minder.

g. De ontwikkelingen zoals omschreven in deze schilvisie, maar ook in de Ontwikkelingsvisie, vinden in alle gevallen gefaseerd plaats. In beginsel is vraag naar en ruimte voor alle geschetste ontwikkelingen. Het kan dan ook niet zo zijn dat nieuwe ontwikkelingen die de badplaats ten goede komen geen doorgang kunnen vinden, omdat herontwikkeling van lastiger locaties op zich laat wachten. Het ligt voor het grootste deel aan de ondernemers/eigenaren zelf hoe snel de ontwikkeling gaat, de gemeente is immers bij geen enkele ontwikkeling in Cadzand-Bad de initiatiefnemer. Voor herontwikkeling van de winkelgalerij is overeenstemming nodig tussen meerdere eigenaren, dit zal dus ook meer tijd vragen. Voor de gemeente is slechts een toetsende en faciliterende rol weggelegd, initiatieven worden beoordeeld aan de hand van de vigerende beleidskaders, waarna een op het project toegesneden procedure kan worden gevolgd. Voorbeelden hiervan zijn de ontwikkeling van de locatie aan de Scheldestraat, Duinhof Zuid en een winkelruimte en recreatieappartementen op het perceel Boulevard de Wielingen 52. Voor de gemeente is een initiërende rol slechts weggelegd op het vlak van verbetering van de openbare ruimten.

h. Voor een inhoudelijke reactie verwijzen wij naar hetgeen onder e is overwogen.

i. Het betreft hier een typefout, ‘uitsluiting’ wordt vervangen door ‘ontsluiting’. Uit het voor de ontwikkeling van Cavelot opgestelde MER is gebleken dat de Lange Strinkweg tussen de Badhuisweg en Ringdijk Noord te smal is

voor het verwerken van de verkeersbewegingen die door de nieuwe ontwikkelingen worden gegenereerd. Een verbreding tot ten minste 5,5 meter is noodzakelijk. Door de voorgestane grondruil kan een nieuwe, brede, ontsluiting worden gerealiseerd, met zo mogelijk een vrijliggend fietspad, om de verkeersbewegingen naar en van Cavelot en de nieuwe parking op een vlotte wijze te verwerken.

j. Als de argumenten in de inspraakreacties daartoe aanleiding geven, kan een beleidsvisie gewijzigd worden vastgesteld. Ook kan een beleidsvisie ongewijzigd worden vastgesteld, als geen doorslaggevende argumenten zijn aangevoerd om wijzigingen aan te brengen. In beide gevallen is dat het eindstadium van de procedure van deze visie, tegen het besluit tot vaststelling van de gemeenteraad is geen bezwaar of beroep mogelijk. Eerst tegen individuele besluitvormingstrajecten die gebaseerd zijn op de in deze beleidsvisie neergelegde uitgangspunten kan een juridische procedure worden doorlopen. Hierin kan eventueel ook gereageerd worden op de beleidsuitgangspunten van de visie die aan het besluit ten grondslag liggen, of juist tegen een wijziging van deze uitgangspunten als daar in het individuele geval een gemotiveerde reden voor bestaat. Overigens is deze beleidsvisie een onderdeel in het traject dat het uiteindelijke einddoel heeft een bestemmingsplan vast te stellen voor geheel Cadzand-Bad. In beginsel zal deze beleidsvisie, eventueel na gewijzigde vaststelling, worden gebruikt voor het opstellen van een structuurvisie voor Cadzand-Bad. Die structuurvisie kan dan vervolgens de basis vormen voor een nieuw op te stellen bestemmingsplan. Bij deze beleidsmatige trajecten wordt iedereen weer in de gelegenheid gesteld inspraakreacties en/of zienswijzen in te dienen. Wellicht ten overvloede wordt hierbij opgemerkt dat gedurende de looptijd van de procedures gewijzigde inzichten ontstaan, die kunnen leiden tot andere gemeentelijke standpunten.

k. Onderhavige beleidsvisie heeft een inspraakprocedure doorlopen, de ingediende reacties worden dan ook aangemerkt als inspraakreactie. Na het sluiten van de termijn van terinzagelegging, in dit geval op 1 mei 2010, is het niet meer mogelijk om een inspraakreactie in te dienen, noch een aanvulling hierop. Als betrokkene meer specifieke argumenten aan haar reactie wenst toe te voegen, kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden die de toekomstige planologische procedures bieden.

5. Inspraakreactie

a. In de visie wordt aangegeven dat de Noorddijk een rol heeft als migratieroute tussen de Kievittepolder en de biotoop ten noorden van de Ringdijk Noord voor met name de boomkikker. Tevens is het gebied een stepping stone en onmisbare schakel voor migratie naar het noordoosten (onder meer Herdijkte Zwartepolder en Zwartegatsche Kreek), waar geschikte habitat aanwezig is. Daarnaast voorziet de visie in bebouwing en verharding ter plaatse van de kikkerputten en de Vlamingpolder, wat het leefgebied van de boomkikker is. De boomkikker wordt wettelijk beschermd door opname in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en ook vanuit provinciaal en landelijk beleid zijn het belang en de kwetsbaarheid van de boomkikker onderkend. Nu verspreid over Cadzand-Bad voldoende mogelijkheden zijn om bestaande bebouwing te vervangen door meer volumineuze bebouwing, wordt het ongewenst en ook programmatisch onnodig geacht om ter plaatse van de kikkerputten en de Vlamingpolder te bouwen en/of te verharden. Bovendien geeft vervangende nieuwbouw aan de boulevard een impuls aan Cadzand-Bad in de vorm van herstructurering en is in dit geval ook sprake van duurzaam ruimtegebruik.

b. In de visie is een jachthaven opgenomen. Burgemeester en wethouders hebben aan de initiatiefnemers van de verschillende plannen gevraagd de economische haalbaarheid aan te tonen. Als hieruit voortkomt dat het realiseren van een dergelijke passantenhaven niet haalbaar is, lijkt het beter de visie hierop aan te passen.

c. Vanwege de karakteristieken van west Zeeuws-Vlaanderen, met name de herkenbare opbouw van het gebied van het vroegere Eiland van Cadzand met op- en aanwassen aan een kerngebied, de kuststrook met verdronken gebied, duinen en zeewering, de verzande zeearm van het Zwin en de paalhoofden langs de kust, is het gebied in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur aangewezen als Belvedère gebied. Verzocht wordt in de Schilvisie, maar meer nog in de daaropvolgende structuurvisie, meer aandacht te schenken aan de strategie die geldt voor dergelijke gebieden ‘versterken samenhang en herkenbaarheid zijn voorwaarde voor nieuwe ontwikkeling’.

Overwegingen gemeente

a. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 24 februari jl. besloten het provinciale standpunt inzake de Kikkerput en de Vlamingpolder niet te volgen. De visie wordt gewijzigd vastgesteld, zodanig dat op het terrein van zowel de Kikkerput als de Vlamingpolder bebouwing en verharding mogelijk is. De dichtheid wordt hierbij verhoogt ten opzichte van de ontwerp Schilvisie zoals deze ter inzage heeft gelegen, teneinde een meer dorps milieu te realiseren en de ontwikkeling tevens vanuit economisch oogpunt te optimaliseren. Voor zover de Kikkerpunt en/of Vlamingpolder op dit moment een geschikte habitat zouden bieden voor de boomkikker, dient bij de feitelijke ontwikkeling van deze locaties uit gedegen onderzoek te blijken of hiervan in de praktijk nog sprake is en tevens of het in de lijn der verwachting ligt dat de boomkikker zich in de toekomst op deze percelen nog zou kunnen vestigen. Hierbij is in de overwegingen betrokken dat de voorgestane dorpse woonbebouwing niet per definitie afbreuk doet aan het leef- of voortplantingsgebied van de boomkikker. Gebleken is immers dat de boomkikker zich ook veelvuldig in tuinen kan ophouden. Een groene inrichting van het gebied, gecombineerd met de in het plangebied Cavelot aan te leggen kikkerputten, kan hieraan ook een waardevolle bijdrage leveren. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat het doen van onderzoek naar flora- en fauna-aspecten in dit stadium van de beleidsvorming niet opportuun wordt geacht. Zoals eerder

opgemerkt zal bij de uitwerking van de plannen voor het gebied wel rekening worden gehouden met en nadrukkelijk aandacht gevraagd worden voor de mogelijke aanwezigheid of migratieroutes van de boomkikker. Eerst indien uit onderzoek blijkt dat bebouwing ter plaatse niet tot de mogelijkheden behoort, gelet op de kwetsbaarheid van de boomkikker of mogelijk andere aan te treffen soorten, zal op dit punt geen uitvoering aan de visie kunnen worden gegeven. Één en ander is vooralsnog geen reden deze ontwikkelingswens te schrappen uit de schilvisie. Deze ontwikkelingen zijn ook immers geen alternatief voor de ontwikkelingen in het bestaand bebouwd gebied zoals die zijn verwoord in de Ontwikkelingsvisie, maar vormen een aanvulling hierop teneinde een sluitend en bij elkaar passend geheel te creëren.

b. Als een definitief besluit omtrent de jachthaven is gevallen voordat onderhavige beleidsvisie is vastgesteld, zal dat besluit in de visie worden verwerkt.

c. De schilvisie gaat niet expliciet in op allerlei (hogere) beleidskaders die voor de badplaats en de omgeving gelden. Echter, deze beleidskaders – waaronder die van het Belvedèregebied - zijn bekend en vormen uiteraard het vertrekpunt voor de visievorming. De schilvisie heeft vooral de focus gericht op 'hoe verder met de badplaats' en minder op de juridische verantwoording en noodzakelijke randvoorwaarden vanuit de diverse vigerende (hogere) beleidskaders. In de afgelopen jaren zijn in het kader van de opwaardering van de badplaats al diverse processen van visie- en planvorming doorlopen. Daarbij zijn juist steeds de regionale kwaliteiten van landschap, natuur en cultuur(historie) als het basiskapitaal van Cadzand-Bad zijn benoemd. Behoud en versterking van dat basiskapitaal staat dus voorop en vormen het kader voor nieuwe ontwikkelingen. Ter illustratie:
   - In het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad Natuurlijk Stijlvol is er expliciet voor gekozen om aan de noordzijde van de Groene Wielingen geen bebouwing toe te staan in het duingebied pal ten noorden van de boulevard.
   - Voor de planvorming van Cavelot is ondermeer in het kader van het MER uitdrukkelijk aandacht geschonken aan de genoemde aspecten om deze uitbreiding aan te laten sluiten bij het dorp en een nieuwe en heldere overgang tussen polder en dorp te realiseren. Deze heeft ter plaatse van een oude middeleeuwse kade weer de kenmerkende opbouw die het vroegere Eiland van Cadzand accentueert. De schilvisie refereert in paragraaf 3 naar die inpassing van Cavelot en het creëren van een nieuwe rand aan de polder als overgang naar het duindorp.
   - In het 6e hoofdstuk van de schilvisie worden de ruimtelijke hoofdprincipes voor de ontwikkeling van Cavelot (en de rest van de zuidrand) nog eens extra in dit beleidskader geborgd.
   - In de schilvisie wordt gepleit om het oorspronkelijke verloop van de Noorddijk ter plaatse van de doorsnijding van het Uitwateringskanaal beter herkenbaar te maken. Dit door het 'verleggen' van de brug over dit kanaal op de positie waar vroeger de dijk liep. Naast het feit dat de routestructuur aan (functionele) kwaliteit wint wordt ook de 'leesbaarheid' van een oude landschappelijke structuurdrager verbeterd.
   - Voor het westelijke deel van de westflank (zie hoofdstuk 7 van de schilvisie) wordt uitdrukkelijk de huidige situatie geconserveerd; er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats buiten de huidige contour van het dorp.
   - Ten aanzien van de omgeving van het Maritiem Balkon biedt de visie ruimte om, in combinatie met de kustversterking en indien haalbaar, een kleine buitendijkse passantenhaven te realiseren. Daarbij is aangetekend dat dit niet mag leiden tot allerlei (verspreide) nieuwe rode functies nabij de pieren, de haven en in het verbrede duingebied. Er wordt in de omgeving van dit Maritiem Balkon enkel ruimte geboden aan de herontwikkeling of uitbreiding van bestaande functies. Dit om dit bijzondere ruimtelijke scharnier op het grensvlak van dorp en landschap een sterkere ruimtelijke samenhang en attractiviteit te geven.
   - De openbare ruimte van het Maritiem Balkon is vooral een duinlandschap met een goede verknoping van allerlei wandel- en fietsroutes en bijbehorende verblijfskwaliteiten.

   Zoals verzocht wordt in de op te stellen gemeentelijke structuurvisie wel expliciet aandacht gegeven aan de te volgen strategie die geldt voor het Belvedèregebied. Daarbij zal de benadering dan breder (voor een hele reeks van samenhangende rode en groene ontwikkelingen in de kustzone) uiteengezet kunnen worden. Het geformuleerde perspectief voor Cadzand-Bad is 'slechts' een schakel in die reeks. Het schaalniveau van die structuurvisie en het betekenisniveau van de aanwijzing als Belvedèregebied sluiten bovendien logisch op elkaar aan.

6.

7.

8.

9.

10. Inspraakreactie

Aanleg parking op het maritiem balkon

a. Een parking voor auto's en motoren past niet in een duinlandschap dat het natuurlijke karakter van Cadzand-Bad moet accentueren en staat haaks op de beoogde ruimtelijke kwaliteit van het publieke domein. Het natuurlijk basiskapitaal moet gevrijwaard worden van geparkeerde auto's.

b. Ook is er geen noodzaak voor het aanleggen van parkeerplaatsen, anders dan voor de KNRM, die gelet op de maatschappelijke functie te gedogen

zijn. Voor de halers en brengers van passanten van de eventuele passantenhaven is de Zwinparking beschikbaar. Een laad- en lospunt kan worden meegenomen in de herinrichting van het maritiem balkon.

c. Aan verdere besluitvorming door de gemeenteraad dient een MER vooraf te gaan.

Overwegingen gemeente

a. en b. Voor een inhoudelijke reactie verwijzen wij naar hetgeen bij inspraakreactie 3 onder d en e is overwogen.

c. Voor een inhoudelijke reactie verwijzen wij naar hetgeen bij inspraakreactie 3 onder f is overwogen.

Zeewaartse uitbreiding van hotel Noordzee

d. Een zeewaartse uitbreiding van hotel Noordzee gaat ten koste van de zichtlijn van Cadzand-Bad over het uitwateringskanaal naar het Zwin. Het Zwin, dat als één van de belangrijkste basiselementen voor de recreatieve waarde van Cadzand-Bad fungeert, verliest daardoor een deel van zijn aantrekkingskracht. Dit klemt temeer nu meer dan 40 miljoen euro is geïnvesteerd in de ontwikkeling in het Zwin.

e. Ook wordt het zicht vanuit Cadzand-Bad en complex De Wielingen op het strand, de Zwinmonding en de Belgische kust door een dergelijke uitbreiding beperkt.

f. Daarnaast neemt de inval van zon op de terrassen en balkons van De Wielingen af.

g. Ook voelen betrokkenen zich als eigenaar van een appartement in het complex gedwongen om alle mogelijke rechtsmiddelen te gebruiken om de uitbreiding tegen te gaan en een verzoek in te dienen tot het toekennen van planschade.

h. De verhuur van hotelkamers en –appartementen van complex de Wielingen draagt aanzienlijk bij aan de koopkrachttoevloeiing van West Zeeuws-Vlaanderen en Cadzand-Bad in het bijzonder. Deze aantoonbare toegevoegde waarde zou door een zeewaartse uitbreiding van hotel Noordzee verloren gaan. Voorgesteld wordt om hotel Noordzee in westwaartse richting te laten uitbreiden op de eigen parking, waardoor een maximaal zicht op het duinlandschap richting het Zwin wordt behouden en geen nadelige effecten voor de eigenaren van complex de Wielingen ontstaan.

i. Nu de plannen van beide complexen zorgvuldig op elkaar moeten worden afgestemd verzoeken betrokkenen om vroegtijdig in het overleg betrokken te worden om een voor alle partijen bevredigende oplossing te vinden.

j. Betrokkenen verzoeken hun inspraakreactie mondeling te mogen toelichten.

Overwegingen gemeente

d. en e. Voor een inhoudelijke reactie verwijzen wij naar hetgeen bij inspraakreactie 3 onder g en h is overwogen.

f. Voor een inhoudelijke reactie verwijzen wij naar hetgeen bij inspraakreactie 3 onder i is overwogen.

g. Voor een inhoudelijke reactie verwijzen wij naar hetgeen bij inspraakreactie 3 onder k en j is overwogen.

h. Als gevolg van de in de visie opgenomen wijzigingen is er vooralsnog geen reden te veronderstellen dat de verhuurbaarheid van de hotelkamers en –appartementen afneemt. Bij de verdere planuitwerking door de betrokken ondernemers kan hiermee rekening worden gehouden.

i. Voor een inhoudelijke reactie verwijzen wij naar hetgeen bij inspraakreactie 3 onder g en h is overwogen.

j. Voor een inhoudelijke reactie verwijzen wij naar hetgeen bij inspraakreactie 3 onder t is overwogen.

11.

In aanvulling op hetgeen door de insprekers 6 tot en met 10 is opgemerkt, heeft betrokkene de volgende opmerkingen gemaakt.

Inspraakreactie

Aanleg passantenhaven

k. De aanleg van een passantenhaven zal veel drukte met zich meebrengen, alsmede een toename van de verkeersdrukte als gevolg van laden- en lossen.

l. Het donker verdwijnt door het plaatsen van verlichting en lichten aan boord van jachten.

m. Betrokkene vreest vervuiling van het gebied, enerzijds door het lozen van toilet- en afvalwater van de jachten, anderzijds door het wegwaaien van papier, plastic en blikjes.

n. Mogelijk neemt het vandalisme toe.

o. Ook vreest betrokkene geluidsoverlast als gevolg van klapperende vallen op de jachten.

p. Door de aanleg van de haven verdwijnen mogelijk scholeksters, drieteenstrandlopers, steenlopers en begroeiing in de duinen.

Overwegingen gemeente

k. Drukte is inherent aan een badplaats. Een jachthaven kan een heel belangrijke bijdrage leveren aan de wens Cadzand-Bad weer als toeristische badplaats en ‘hotspot’ op de kaart te zetten. Immers, bij een badplaats past een uitgebreid scala aan mogelijkheden voor toeristische overnachtingen. Een jachthaven hoort daar net zo goed bij als hotels, appartementen, campings en vakantiewoningen in diverse segmenten. Een toename van de verkeersdrukte is bij een passantenhaven beperkt, mensen bezoeken de haven veelal met een boot. Hieruit volgt geen onevenredige toename van het aantal autoverkeersbewegingen als gevolg van de aanleg van een dergelijke haven. Mogelijke bezoekers genereren wel extra verkeer, maar dat is zeer beperkt. Voor het overige verwijzen wij naar hetgeen bij inspraakreactie 3 onder d en e is overwogen.

l. Het is gebruikelijk om ten behoeve van de verlichting van aanlegsteigers slechts lage verlichting aan te brengen. In een op te stellen bestemmingsplan zullen hieromtrent ook regels worden opgenomen. Het gebruik van verlichting aan boord van jachten is beperkt tot de binnenverlichting en mogelijk, in de zomerperiode bij mooi weer, buitenlampjes en/of kaarsen. Dit is zo beperkt in omvang en lichtuitstraling naar de omgeving dat het donker hierdoor niet zal verdwijnen.

m. Sinds 1970 geldt in het kader van de Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren een algemeen verbod op het lozen op oppervlaktewater. Per 1 januari 2009 mogen pleziervaartuigen geen toiletwater meer lozen op het oppervlaktewater. Bovendien zijn jachthavens die plaats bieden aan meer dan 50 kajuitjachten door het Activiteitenbesluit verplicht om in 2009 over een walvoorziening voor het uitpompen van vuilwater en/of het legen van mobiele (chemische) toiletten te beschikken. Andersoortig huishoudelijk afvalwater van een pleziervaartuig, zoals afvalwater uit wasbak, gootsteen en douche bevat nauwelijks ziekmakende bacteriën en omdat het technisch lastig is om aan boord van bestaande pleziervaartuigen al het huishoudelijk afvalwater op te slaan, beperkt het lozingsverbod zich tot het toiletwater. Mede gelet op het feit dat het hier een getijdenhaven betreft, is vervuiling door afvalwater niet aan de orde. Voor wat betreft de vervuiling door andersoortig afval is deze kans niet groter bij gebruikers van een jachthaven dan bij andere toeristen. Voorzien kan worden in voldoende mogelijkheden om het huisvuil aan te bieden, zodat dit geen grond vormt van de aanleg van een jachthaven af te zien.

n. Dit is een niet met argumenten onderbouwde suggestie, die daarom niet in de afweging wordt meegewogen. Immers is een toename van vandalisme door de passanten in de jachthaven niet te verwachten gezien het beperkte aantal ligplaatsen gerelateerd aan het totaal aantal beschikbare toeristische overnachtingsmogelijkheden in Cadzand-Bad.

o. Voor een inhoudelijke reactie verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij inspraakreactie 3 onder e.

p. Het duingebied zal door de benodigde werkzaamheden ten gevolge van de kustversterking, dus ook aanleg van de pieren, drastisch van aanzien wijzigen. Dit zal mogelijk korte termijn gevolgen hebben voor de aanwezigheid van vogels, zowel in aantallen als voor wat betreft de verschillende soorten. Na het gereedkomen van de werkzaamheden, met of zonder aanleg van een jachthaven, zullen deze hun gebruikelijke gedrag weer vertonen. Het gebruik van de duinen door de passanten in de jachthaven is niet anders dan het gebruik dat alle andere toeristen van het gebied maken. Door de beperkte aantallen bezoekers van de jachthaven zijn negatieve effecten voor de vogelpopulatie(s) ter plaatse dan ook niet te verwachten.

12. Inspraakreactie

a. Betrokkenen verlenen graag hun medewerking aan de voorgestelde ontwikkeling en invulling van de percelen W55 en W56 als 'multifunctioneel serviceterrein'. Verder verzoeken zij om op de hoogte gehouden te worden van alle ontwikkelingen omtrent de uitwerking van dit project.

b. Verder wordt verzocht aan te geven wat het Q-team is en wie hierin zitting hebben en wat vroongronden/vroonlandschap zijn.

Overwegingen gemeente

a. Het gemeentebestuur waardeert het dat betrokkenen hun medewerking aan de voorgestelde ontwikkeling en invulling van de percelen W55 en W56 als 'multifunctioneel serviceterrein' willen verlenen. Uitwerking van dit project zal plaatsvinden in overleg met betrokkenen.

b. Vroongronden zijn zacht golvende duinen in het zuidwesten van Nederland die functioneren als schraal duingrasland. Het Q(uality)-team is door burgemeester en wethouders in het leven geroepen om ontwikkelingen die in Cadzand-Bad plaatsvinden te toetsen aan het Ontwikkelingsplan en daarnaast te bezien of deze ontwikkelingen passen binnen de omgeving waarin ze worden gesitueerd. Het Q-team is dus een kwaliteitscommissie, met onafhankelijke deskundigen en medewerkers van de gemeente en de provincie, die meedenkt en adviseert over (bouw)plannen en ze (al in een vroeg stadium) toetst aan de gestelde eisen ten aanzien van de ruimtelijke, planologische, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde ruimte zoals beschreven in het Ontwikkelingsplan. Dit Q-team zal ook worden ingezet bij de beoordeling van plannen die in het kader van de schilvisie worden ingediend.

13. Inspraakreactie

a. In 2007 is in samenwerking met de gemeente gewerkt aan een herstructurering van de Blommaert. Eén van de redenen waarom dit nooit tot uitvoering is gekomen, is gelegen in de eisen van de gemeente ten aanzien van de toekomstige grootte en aantallen van de vakantiewoningen. Volledige nieuwbouw was om economische redenen niet mogelijk. De 57 vakantiewoningen (gelieve dit aantal in de visie bij punt 7.5 te corrigeren) zijn daarop volledig gerenoveerd. Betreurd wordt dat er nu nieuwe plannen voor de wijk zijn gemaakt zonder betrokkenen hierbij te betrekken. Na de omvangrijke sanering is sloop en herbouw voor betrokkenen niet mogelijk.

b. Tevens is geen oplossing opgenomen voor het parkeerprobleem in de wijk, terwijl de gemeente ons meerdere malen schriftelijk en mondeling heeft toegezegd voor een snelle en niet-bureaucratische oplossing te zorgen.

c. Verzocht wordt om een onderhoud met de verantwoordelijk wethouder om denkbeelden naar voren te brengen en te horen hoe het parkeerprobleem concreet kan worden opgelost.

Overwegingen gemeente

a. De schilvisie is niet gericht op een sloop- en herbouwverplichting. Het zou dan ook betreurd worden als betrokkenen dat zo ervaren. Insteek is dat de visie voorziet in een beleidskader voor toekomstige ontwikkelingen, dus als de in het plangebied gevestigde grondeigenaren plannen hebben voor de bij hen in eigendom zijnde gronden en/of bebouwing liggen de uitgangspunten voor nieuwbouw of verbouw in grote lijnen vast. Er is geen sprake van concrete plannen, de uitgangspunten van de schilvisie zijn gebaseerd op stedenbouwkundige randvoorwaarden, waaronder ook punten geschaard worden als bereikbaarheid, architectuur, parkeren en groen. Dit is nu juist het punt in de procedure dat een ieder zijn plannen, wensen of opmerkingen kenbaar kan maken. Deze worden dan bij de uiteindelijke vaststelling meegewogen en kunnen leiden tot een aanpassing van de schilvisie.
b. De voorgestane oplossingen voor de parkeerproblematiek ter plaatse stuitten op onvoorziene obstakels van juridische aard. Betrokkene is hierover ook geïnformeerd. Hoewel het oplossen van deze problemen onze aandacht heeft, behoort deze problematiek niet tot de kaders van het beleidsdocument. Zonder nieuwbouw en de daaraan gekoppelde mogelijkheden om ondergrondse parkeervoorzieningen te realiseren, ligt een snelle oplossing ook niet voor de hand. Vooralsnog is er op en rondom deze locatie sprake van een ruimtegebrek, dat aan de realisatie van extra parkeermogelijkheden in de weg staat. Nu voor nieuwe ontwikkelingen parkeren op eigen terrein wordt bewerkstelligd is er geen sprake van een toename van de problemen.
c. Het gevraagde overleg heeft inmiddels plaatsgevonden, maar heeft niet geleid tot een inhoudelijke aanpassing van de beleidsvisie.

14. Inspraakreactie

a. In 2008 zijn al voorbereidingen getroffen om het perceel naast de boerderij, gelegen Lange Strinkweg 2, tijdelijk als parking te laten fungeren in 2010. Verzocht wordt de in overleg met de gemeente gemaakte plannen en afspraken in de Schil van Cadzand-Bad op te nemen. Ter ontsluiting van Cavelot zou een deel van het perceel tegenover de boerderij geruild kunnen worden met het overloopterrein bij de Strandkerk.
b. Het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte zet onder meer in op versterking van het duinkarakter. Komende vanaf de rotonde van Potjes via de Zuidzandseweg is een groot deel van de duinen door de hoge bebouwing al niet meer te zien. De plannen in de visie onttrekken de duinen nog meer aan het zicht. Daarnaast wordt opgemerkt dat het visitekaartje van de badplaats de duinen zouden moeten zijn, niet het zicht op de eerste bebouwing van Cadzand-Bad zoals verwoord in paragraaf 5.1.
c. Wezenlijk voor het behoud van de Noorddijk als zelfstandig landschapselement is de instandhouding van de boombeplanting. Vanaf Boulevard de Wielingen tot aan de Strandkerk is een deel van de beplanting echter al in 2009 gerooid!
d. De Lange Strinkweg is in 1995 gereconstrueerd in het kader van het proefproject Duurzaam Veilig. Door deze weg tot hoofdontsluiting van Cavelot te bestemmen zal een gevaarlijke situatie ontstaan, ook ten aanzien van de bedrijfsvoering van betrokkenen.
e. Aan de noordzijde van de Lange Strinkweg wordt een transparante rij bomen geplant en aan de zuidzijde komen verspreid groepen van geknotte bomen. De Lange Strinkweg is een vrij smalle wet, waarvan verschillende soorten langzaam verkeer, tractoren en landbouwmachines, gebruikmaken. De bermen worden door het aanbrengen van beplanting verder versmald. Daarnaast leiden deze bomen tot wildschade, schaduwwerking, problemen bij het schonen van de sloten en een beperking van de bereikbaarheid van de percelen.
f. Verzocht wordt om de belangen van de gevestigde bedrijven niet ondergeschikt te maken aan die van de diverse projectontwikkelingen.

Overwegingen gemeente

a. Dit voorstel heeft geleid tot nadere afspraken met betrokkenen teneinde ter plaatse zowel een parkeervoorziening en een pitch & putt golfbaan aan te leggen, als de te verschuiven Lange Strinkweg te realiseren. De gemaakte afspraken leiden tot een wijziging van de schilvisie.
b. De visie zet inderdaad in op het stevig versterken van het karakter als duindorp. Dit gebeurt ondermeer door de een specifieke inrichting van openbare ruimten en het realiseren van architectuur met een onmiskenbare badplaatsidentiteit. Specifiek voor Cavelot wordt zelfs de onderlegger bewerkt om vanuit de basis de duindorpsfeer consequent te kunnen ontwikkelen. De constatering dat via de invalsroute vanaf Zuidzande niet altijd de duinenrij te zien is klopt. Soms wordt het zicht op de horizon ontnomen door wegbeplantingen, terwijl even later de hogere en/of de hooggelegen bebouwing van de badplaats en de duinen wel weer te zien zijn. Dit perspectief wisselt voortdurend. Bij het binnenkomen van de badplaats is het van belang dat het karakter en de identiteit van het dorp kenbaar wordt gemaakt (het visitekaartje). Dit betekent niet dat het zicht op het onbebouwde duinlandschap moet domineren. Het gaat bij de entree immers op het karakter van het duindorp. Paragraaf 5.1 verwoordt de bedoeling van het binnenkomen van het dorp dus precies zoals het bedoeld is. De geschetste ontwikkelingsmogelijkheden van het horecacluster op de duintoppen in de oostflank zullen leiden tot toename van bouwvolume nabij het zogenaamde strandbalkon. Door de hoge ligging van deze ontwikkellocatie is de bebouwing vanaf de invalsroute goed zichtbaar. Het is echter juist ook die hoge ligging waardoor de aanwezigheid van de duinenrij verraden wordt. Zo wordt op een indirecte manier de aanwezigheid van de robuuste duinenrij toch aangekondigd. Voor een verdere toelichting op de relatie tussen bebouwing en landschap verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij nummer 28.
c. Een beschrijving van de gewenste situatie ter plaatse kan niet voorkomen

dat de eigenaar van de gronden, bijvoorbeeld in het kader van het periodiek onderhoud, een ander beleid voorstaat. Nu de gemeente zelf geen eigenaar van de Noorddijk is, kan geen invloed worden uitgeoefend op het uiterlijk of de invulling van het groen op de dijk. Wel wordt ingezet op bewustwording bij de eigenaar welk belang de gemeente hecht aan de dijk met de daarbij behorende beplanting.

d. De opgedane ervaringen met het proefproject Duurzaam Veilig vormen mede de elementen inzake het algemene beleid voor de verkeersveiligheid van openbare wegen, voetpaden etc. Verkeersveiligheid is dan ook een van de belangrijke criteria waaraan wegen, fietspaden en dergelijke worden getoetst als deze worden (her)aangelegd of de functie op basis van het gebruik wijzigt. De effecten voor de bedrijfsvoering van aan de betreffende weg gevestigde bedrijven wordt, bij gewijzigd of intensiever gebruik van wegen, voor zover mogelijk betrokken bij de inrichtingsafwegingen. De basis voor verkeersveiligheid wordt echter nog steeds gevormd door het gedrag van de weggebruikers in relatie tot de toegestane maximumsnelheid en de daarmee samenhangende verkeersintensiteiten. De nieuw aan te leggen Lange Strinkweg vormt naar verwachting ook de oplossing voor het door betrokkene geschetste probleem.

e. Dit aspect is ook betrokken bij de zienswijzenprocedure inzake het bestemmingsplan Cavelot. De bezwaren van betrokkenen en anderen tegen deze wijze van beplanten van de Lange Strinkweg zijn toen overgenomen, de bomen aan de noordzijde van de Lange Strinkweg zijn verplaatst naar de noordzijde van de sloot, dus naar het plangebied van Cavelot. Aan de zuidzijde zullen alleen daar bomen worden aangeplant waar daar voldoende ruimte voor bestaat. Te allen tijde wordt hierbij voorkomen dat landbouwpercelen niet meer bereikbaar zijn of een verkeersonveiliger situatie ontstaat. Deze beleidsvisie maakt het vorenstaande niet anders.

f. Zoals in de zienswijzennota voor Cavelot al is opgemerkt is er in deze sprake van een zeer evenwichtige belangenafweging, waarbij ook de belangen van betrokkene zijn meegenomen. Hierbij willen wij tevens opmerken dat niet slechts sprake is van een privaat belang van de Ontwikkelingsmaatschappij, maar ook van een algemeen (maatschappelijk) belang voor Cadzand-Bad. Dit is mede gelegen in de functie van Cavelot als één van de motoren achter de gewenste en noodzakelijke revitalisering van Cadzand-Bad. Dit laat onverlet dat nu juist de ontwikkeling van plannen als Cavelot en Duinhof-Zuid hebben geleid tot ontwikkelingen op het perceel van betrokkene, zoals het parkeerterrein en de golfbaan.

15. Inspraakreactie

a. Naar de mening van betrokkene zou herontwikkeling van Cadzand-Bad plaats moeten vinden op basis van een integrale visie neergelegd in een bestemmingsplan, zodat de verschillende planologische ontwikkelingen in balans zijn met de bestaande behoefte aan de verschillende bestemmingen en naast elkaar kunnen plaatsvinden. Het vastgestelde ontwikkelingsplan en deze beleidsvisie gaan reeds vergaand in op de uitvoering van diverse projecten. Integrale regie lijkt te ondergeschikt, door deze beleidsvisie ter inzage te leggen wordt integrale ontwikkeling niet bevorderd. Voor derden wordt het overzicht steeds beperkter.

b. Er is geen onderzoek verricht naar de haalbaarheid van de voorgestane uitbreidingen van hotel de Blanke Top en Cadzandria. Betrokkene is van mening dat deze uitbreidingen planologisch niet mogelijk zijn en dat het onwenselijk is deze ‘planvorming’ zonder de benodigde haalbaarheidsonderzoeken in een beleidsvisie op te nemen.

c. Ook zouden als gevolg van de onder b genoemde uitbreidingen een aantal openbare wandel- en fietspaden verdwijnen. Betrokkene kan zich hierin niet vinden. Allereerst kunnen deze openbare paden niet zonder een daartoe strekkend besluit aan de openbaarheid worden onttrokken. Voor paden binnen het gebied van het waterschap betreft het een door Provinciale Staten te nemen besluit, voor paden op gemeentegrond dient de raad een besluit te nemen en hiervan mededeling te doen aan Gedeputeerde Staten.

d. Als de paden worden afgesloten worden voetgangers gedwongen over de Vlamingpolderweg te lopen, onder meer langs de woning van betrokkene op het perceel Vlamingpolderweg 8A. Zeker ’s nachts kan dit tot veel (geluids) overlast leiden. Betrokkene heeft reeds tegen een ongevraagd betreden van zijn terrein een hek moeten plaatsen.

e. Bovendien is het gebruik van de Vlamingpolderweg vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid ongewenst. Deze weg is de verbindingsweg vanaf de ringdijk voor de woningen aan de duinrand en de wijk Den Brabander. Het gebruik van de smalle en onverlichte Vlamingpolderweg door zowel voetgangers als autoverkeer leidt tot gevaarlijke situaties.

Overwegingen gemeente

a. Plannen voor de herontwikkeling van Cadzand-Bad worden ook voldoende integraal opgesteld nu nog geen sprake is van een bestemmingsplan, de Ontwikkelingsvisie fungeert als toetsingskader voor ontwikkelingen in de dorpskern, de beleidsvisie kan hetzelfde doen voor de flanken van de badplaats. Met de beide visies als leidraad kan de ontwikkeling van één nieuwe structuurvisie, en vervolgens één nieuw bestemmingsplan, voor Cadzand-Bad plaatsvinden.

b. Er is in dat opzicht een verschil in het opstellen van een beleidsvisie en de uitwerking in een concrete publieke maatregel, zoals een bestemmingsplan, of een concreet plan. Bij een beleidsvisie kan er van uitgegaan worden dat een plan in beginsel haalbaar is tenzij kennis van evidente belemmeringen bestaat. Hiervan is in onderhavig geval geen sprake en ook betrokkene heeft hieromtrent geen inhoudelijke argumenten aangevoerd. Eerst bij een concreet privaat of publiek plan (bijvoorbeeld een bouw- of bestemmingsplan) zal de haalbaarheid behoeven te worden aangetoond. Dit wordt mede

ingegeven door de beperkte houdbaarheid van de aan een concreet plan ten grondslag liggende onderzoeken. Het is niet redelijk betrokken ondernemers meer dan eens te belasten met de, niet onaanzienlijke, kosten hiervoor, dit zou immers ook de economische haalbaarheid van ontwikkelingen negatief beïnvloeden.

c. d. en e. Of en welke wandel- en/of fietspaden verdwijnen is mede afhankelijk van de uiteindelijke plannen voor de uitbreiding. Zoals het in de beleidsvisie is uitgewerkt is afsluiting van het ten zuiden van het hotel gelegen pad niet noodzakelijk. Bovendien is dit een aangelegenheid van het waterschap. Er is vooralsnog dan ook geen grond om aan te nemen dat het mogelijke vervallen en/of verleggen van een deel van de wandel-/fietspaden onaanvaardbaar zou zijn. Niet is gesteld, noch is gebleken dat dit onevenredig nadelige gevolgen zou hebben voor de bereikbaarheid of de beleefbaarheid van het strand en (het toegankelijke deel van) de duinen. Voor zover bezoekers van de horecagelegenheden in Cadzand-Bad meer dan anders gebruik zouden gaan maken van de Vlamingpolderweg, is dat geen reden een ander standpunt in te nemen. Immers, dit is een geëigende openbare weg, bezoekers zijn dus sowieso gerechtigd de Vlamingpolderweg te gebruiken voor verkeer tussen de kern en hun vakantieverblijf in. Wel is verkeersveiligheid één van de wezenlijke aspecten die betrokken worden in concrete planontwikkeling voor een gebied of locatie. Wij zijn het eens met de inspreker dat dit aspect zorgvuldig dient te worden gewogen en betrokken in de afwegingen. De overige informatie die betrokkene verstrekt is ons bekend.

16. Inspraakreactie

a. Naar de mening van betrokken is de uitbreiding van de Blanke Top in het Natura-2000 gebied en is nieuwbouw op de voorgestelde locatie niet toegestaan.

b. De geplande oprit naar de Blanke Top valt niet samen met de duinopgang naar the First Wave, maar direct naast het perceel Vlamingpolderweg 3. Dit kan leiden tot een verwarrende verkeerssituatie, zeker voor fietsers die nu tweemaal na elkaar kruisend verkeer hebben.

c. Er bestaat al jaren wateroverlast tijdens heftige regenbuien. Dit water is afkomstig van de duinopgang en het parkeerterrein van de Blanke Top. Op het parkeerterrein is geen enkele straatkolk aanwezig en het opvangrooster in de badroute functioneert niet naar behoren. Met een extra oprit wordt gevreesd dat de wateroverlast toeneemt.

d. Omdat de nieuwe oprit betrekkelijk steil wordt, vreest betrokkene overlast van fors optrekkende auto's en, ingeval de oprit ook als afrit wordt gebruikt, van remmende auto's.

e. De uitbreiding van het hotel zorgt naar de mening van betrokkene voor een dusdanig gewicht dat de druk op het grondwater in het duin toeneemt en wel zoveel dat door de capillaire werking de gebouwen Vlamingpolderweg 1, 2 en 3 kans lopen beschadigd te raken door opdruk van het grondwater.

f. Verzocht wordt om de nokhoogte van de panden Vlamingpolderweg 1, 2 en 3 te vergroten tot 14 meter. Het zijn immers markante gebouwen die echter met de bebouwing van de Kikkerput en de geplande gebouwen langs de Ringdijk-Noord volledig uit het bekende beeld zullen verdwijnen.

g. Bovendien heeft de betreffende bebouwing slechts een woonbestemming. Verzocht wordt dit, in ieder geval voor Vlamingpolderweg 2, te wijzigen in horeca/winkel/wonen, één en ander in overeenstemming met de toezegging die tijdens de bijeenkomst in de sporthal is gedaan.

Overwegingen gemeente

a. Hotel de Blanke Top is niet gelegen in Natura-2000 gebied. Ook een uitbreiding van het hotel ligt niet in het gebied. Het hotel grenst, net als de overige bebouwing langs de kust, aan de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden Westerschelde & Saeftinghe. Bij de uitwerking van de plannen en daarbij behorende planologische procedure wordt hieraan zeker aandacht besteed. Het is echter geen reden om uitbreiding op de betreffende locatie uit te sluiten.

b. De ontwikkeling van het complex de Blanke Top vergt, zoals betrokkene ook heeft geconstateerd, tevens aanpassingen in de ontsluiting van het terrein. De hoofdontsluiting is vooralsnog inderdaad voorzien vanaf de Vlamingpolderweg nabij huisnummer 3. Niet uitgesloten moet worden dat het punt waarop de (dubbele) padenstructuur door de duinen aantakt op de Vlamingpolderweg iets in oostelijke richting moet opschuiven om een heldere, logische en veilige routing te creëren.

c. Een van de algemene aspecten bij de realisatie van plannen op basis van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad en ook van de Schilvisie is dat de op meerdere plaatsen bestaande wateroverlast afneemt door optimalisering van de riolering. De werkzaamheden aan de riolering, waaronder mede wordt verstaan de afkoppeling van de hemelwaterafvoer, maken mede deel uit van het voor de gehele gemeente opgestelde Stedelijk Waterplan. Concrete plannen worden onder meer getoetst aan de eisen die worden gesteld aan zowel de vuil- als de hemelwaterafvoer en hiertoe dienen afdoende en passende oplossingen in een plan te zijn opgenomen.

d. De helling van de op- en/of afrit wordt niet bepaald door de Schilvisie. Ook is deze visie onvoldoende concreet om een dergelijk onderdeel van de planvorming vast te leggen. De vrees van betrokkene kan dan ook niet worden bevestigd of ontkend. Wel is er begrip voor deze vrees en de genoemde aspecten zullen dan ook in de besluitvorming van een concreet toekomstig plan worden betrokken.

e. De effecten van realisatie van enig plan op de grondwaterstand en ten gevolge hiervan op omliggende gebouwen dient te worden onderzocht in het kader van de toekomstige, concrete planvorming. Zoals ook onder d is overwogen kan hierover zonder een concreet plan geen uitspraak worden

gedaan, noch onderzoek worden uitgevoerd.

f. De visie biedt, ten opzichte van de bestaande situatie, extra mogelijkheden voor bebouwing door herontwikkeling. De ruimere bouwhoogten in het deelgebied Kikkerput/Vlamingpolder zijn uitsluitend bedoeld voor die bebouwing die de entree van de badplaats ruimtelijk moet ondersteunen. Dit overigens in combinatie met de ruimtelijke visie voor de bebouwing op de Duinhof (zie bijlage 10). Alle overige toekomstige bebouwing in de Kikkerput en Vlamingpolder is lager. De spelregels voor bebouwing van Vlamingpolderweg 1 t/m 3 sluiten hierbij aan.

g. De beleidsvisie wijzigt geen bestemmingen, hiertoe is een bestemmingsplan het geëigende instrument. De woning Vlamingpolderweg 2 heeft in het vigerende bestemmingsplan Boulevard de Wielingen inderdaad een woonbestemming. Deze beleidsvisie maakt dit niet anders. Voor de woningen aan de Vlamingpolderweg (1 t/m 3) gaat de visie, binnen de verruiming van (her) bouwmogelijkheden, uit van behoud van de woonbestemming. Verruiming van de gebruiksmogelijkheden (ander gebruik dan wonen) is niet gewenst. In dit deel van het dorp zijn en blijven het dagjescentrum en het horecacluster op de duinen de aangewezen concentraties voor de niet-woonfuncties. Deze twee plekken zijn bestaande en ruimtelijk logisch gedefinieerde deelgebieden met een bijzondere functie. De vestiging van winkels en/of horeca in (één van) de genoemde panden aan de Vlamingpolderweg zou de helderheid in de functionele structuur verstoren. De Vlamingpolderweg vormt hier direct al de inleiding op de oostelijk gelegen verblijfsrecreatieve clusters en de geschetste nieuwe duinbuurt ten noorden van De Brabander. Een toezegging die duidt op een andere insteek dan hierboven is geschetst is ons niet bekend.

17. Inspraakreactie

a. De zienswijze betreft de volgende stedenbouwkundige punten van de invulling van het gebied; bebouwingsdichtheid en bouwvolume en -hoogte. De locatie maakt naar de mening van betrokkenen een hogere bebouwingsdichtheid dan in 5.3 is genoemd noodzakelijk en wel om de volgende redenen. De Kikkerput vormt met het Duinhof een centrumlocatie met een onthaalfunctie voor het binnenkomen van Cadzand-Bad. De Kikkerput verschilt dan ook wezenlijk van de Vlamingpolder die nauwer aansluit op de polders. De gebouwen vertalen onmiddellijk de ambities van de badplaats, waardoor de Schilvisie terecht grotere volumes met appartementen voorziet ter plaatse van de dorpsentree. Met de voorgestelde dichtheid van het lager gelegen gebied langs de Vlamingpolderweg van 10 woningen per hectare, kan naar de mening van betrokkene geen (duin)dorp of buurt worden gerealiseerd. Het gebied is immers gelegen tussen gebieden met een veel hogere dichtheid en gelet op de centrumfunctie is het stedenbouwkundig niet verantwoord om de dichtheid te verlagen. Ook gelet op de bestaande omliggende bebouwing en de campings wordt gepleit voor eenzelfde dichtheid, waarbij kleinere volumes en vrijstaande en gekoppelde duinvilla's kunnen worden gerealiseerd. Een luchtig, stijlvol, ontspannen en groen woonmilieu, zoals beschreven in de visie, wordt met 10 woningen per hectare niet bereikt. Deze dichtheid is te laag voor het creëren van een karakteristieke badplaatsidentiteit. Om aan de uitgangspunten van de Schilvisie te voldoen wordt een dichtheid van ten minste 25 woningen per hectare voorgesteld.

b. De hoogte van de appartementengebouwen langs de Ringdijk Noord wordt in de Schilvisie bepaald op maximaal 13 meter vanaf het parkeerdek. Dit houdt in dat 3 of 4 woonlagen gerealiseerd worden met minimaal één woonlaag in een kloeke kap. Betrokkenen zijn van mening dat dit niet strookt met hetgeen ter plaatse van Cadzandria en de Blanke Top is toegestaan. Op de locatie Kikkerput zou een bouwhoogte van 15 of 16 meter mogelijk moeten zijn, één extra bouwlaag, om een geleidelijkere overgang te realiseren naar de hogere bebouwing in de duinen.

c. Betrokkenen zijn bereid hun reactie mondeling toe te lichten.

Overwegingen gemeente

a. Voor de Kikkerput moet in relatie tot het ontwikkelingsperspectief een onderscheid gemaakt worden tussen het segment dat aan de Ringdijk – Noord grenst en een segment dat sterker betrokken is op het woongebied Brabander en de Vlamingpolder. Het eerstgenoemde segment heeft inderdaad in samenhang met de Duinhof een betekenis als entreegebied voor de badplaats. Dit stelt eisen aan de schaal, maat en inrichting cq vormgeving van openbare ruimten en bebouwing. Kijkend richting kust speelt bovendien bij het binnenkomen van het dorp ook het beeld van de hooggelegen bebouwing op de duintoppen een rol in de representatie van de badplaats. Gemeente en betrokkenen verschillen in zijn algemeenheid op dit punt niet van mening. Wel is er een verschil in de beeldvorming van de hoogte van de beoogde appartementengebouwen (zie punt c). Als gevolg van de op 24 februari 2011 door de raad middels een amendement is de bebouwingsdichtheid voor het plandeel met de beoogde grondgebonden woningen gewijzigd. Met dichtheden van circa 20-25 eenheden per hectare kan net zo goed een 'duinbuurtje' gemaakt worden als met een lagere dichtheid. Verschillen in de aangehaalde range van dichtheid resulteren in een andere typologie en beleving van het woonmilieu. Maar met zorgvuldig gekozen inrichtingsprincipes van openbare ruimte en een goed gekozen architectonisch handschrift kan steeds een sfeer van het woonmilieu tot stand worden gebracht dat past binnen het motto *Natuurlijk Stijlvol* dat voor deze badplaats gehanteerd wordt. Op Kikkerput en Vlamingpolder kan en moet een woonmilieu ontstaan met een eigen hoogwaardige karakteristiek. Voor de hoofdopzet is het, zoals aangegeven, van belang dat het stratenpatroon zich verweeft met die van het gebied De Brabander.

b. Er is bewust gekozen voor de aangegeven bouwhoogten. Deze hoogten sluiten aan op die van de bebouwing op het tegenoverliggende terrein van

Duinhof-Zuid. Bovendien zou een ruimere bouwhoogte juist een abrupte overgang vormen vanuit het buitengebied naar het dorp. Aan de noordzijde van Duinhof is, vanwege de commerciële functies en de beoogde wandwerking om de pleinruimte goed te articuleren, een hoogte toegestaan tot 17 meter. Er is dus sprake van een geleidelijke overgang in hoogten 'van buiten naar binnen'. Door de hoge ligging van De Blanke Top en Cadzandria is er geen directe relatie in de ervaring van al of niet gelijksoortige bouwhoogten. Juist door de bebouwing op de Kikkerput in hoogte 'beperkt' te houden wordt de ervaring van de robuustheid en hoogte van de duinenrij versterkt. Hoge bebouwing op de Kikkerput zou de beleving van de hoogte van de duinen relativeren. In paragraaf 4.6 is bovendien aangegeven dat het bebouwingsensemble op de duintoppen een markante presentatie mag hebben. De lager gelegen bebouwing in het dorp moet hier deze positie niet relativeren of beconcurreren. Binnen de aangegeven bebouwingsenveloppe is het mogelijk om in architectonische zin een mooi ensemble van appartementen gebouwen te maken die voldoen aan de vereiste ruimtelijke prestatie van begeleiding van de dorpsentree en de ontwikkeling van een badplaatsstijl. Bij de gewijzigde vaststelling van deze beleidsuitgangspunten is niet getornd aan de in de ontwerp Schilvisie neergelegde hoogten, zodat deze uitgangspunten blijven staan.

c. Het wordt gewaardeerd dat betrokkenen meedenken bij de ontwikkelingen om Cadzand-Bad wederom als kwalitatief hoogwaardige badplaats op de kaart te zetten, maar de inspraakreactie is voldoende duidelijk en een mondelinge toelichting wordt niet noodzakelijk geacht. Op dit moment zijn er als gevolg van de (mogelijke) aanwezigheid van boomkikkerhabitat eerder meer dan minder beperkingen voor het oprichten van bebouwing ter plaatse te verwachten.

18. Inspraakreactie

a. Reeds meerdere jaren is de betrokken firma in overleg met de gemeente. Hierbij is door de gemeente altijd aangegeven dat op het perceel in de Vlamingpolder uitgegaan dient te worden van 42 vrijstaande woningen. In de beleidsvisie wordt echter gesproken over 10 woningen per hectare, hetgeen inhoudt dat er dan 22 woningen gerealiseerd kunnen worden. Verzocht wordt te overwegen om, conform het voortraject van besprekingen, medewerking te verlenen aan de bouw van 42 vrijstaande woningen op het betrokken perceel.
b. Voorgesteld wordt hierover een persoonlijk onderhoud te hebben met de voor het traject verantwoordelijke medewerkers van de gemeente.

Overwegingen gemeente

a. Bij het opstellen van het Ontwikkelingplan Cadzand-Bad (2000-2005) is in eerste instantie gefocust op nadere visievorming voor het bestaande dorp (zie onder meer bijlage 10: Ruimtelijke visie en beeldkwaliteit). Parallel daaraan is de planvorming voor Cavelot opgepakt. In opdracht van de gemeenteraad is nu een visie vervaardigd die – in samenhang met de andere ruimtelijke kaders – een perspectief schetst voor de flanken van het dorp. Voor Kikkerput / Vlamingpolder geeft de Schilvisie aan dat beide locaties cq kavels na 2015 en in onderlinge samenhang tot één recreatief woonmilieu ontwikkeld kunnen worden. Ook zijn uitspraken gedaan over de hoofdopzet en sfeer van het woonmilieu. Eén en ander onder voorbehoud van nog nader te onderzoeken planologische condities over natuurwaarden etc. De raad heeft in zijn vergadering van 24 februari 2011 besloten dat de gewenste kwaliteit en uitgangspunten ook gehandhaafd kunnen worden met een hogere bebouwingsdichtheid in de Vlamingpolder en het bebouwen van de Kikkerput. Daarnaast is de fasering zoals deze in de ontwerp Schilvisie was opgenomen verlaten. Met een bebouwingsdichtheid van 20 -25 eenheden per hectare in de Vlamingpolder wordt aan de wensen van initiatiefnemers tegemoetgekomen. Verder wordt tevens verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 17.
b. Initiatiefnemers hebben gebruik gemaakt van de gelegenheid hun standpunten nader mondeling toe te lichten tijdens de vergadering van de commissie Ruimte/Algemeen bestuur op 9 februari jl.

19. Inspraakreactie

De visie straalt ambitie uit van niveau en kan de basis vormen voor een majeure kwaliteitsimpuls voor Cadzand-Bad. Desondanks brengen betrokkenen de volgende punten onder de aandacht.

a. Voor de herontwikkeling van de Branding laat de visie een bouwvolume en een vorm zien die sterk afwijken van hetgeen nu aanwezig is.
b. Tijdens informatieavonden is de suggestie gewekt dat dit mede is bedoeld om de uitstraling van Deurloo te maskeren. Tegen een dergelijke suggestie maken betrokkenen bezwaar.
c. Een dergelijke ontwikkeling past naar verwachting niet in het vigerend bestemmingsplan.
d. Voor zover herontwikkeling van de Branding kan leiden tot aantasting van de privacy, beperking van uitzicht en schaduwwerking wordt dat niet acceptabel geacht.
e. Planschade kan niet worden uitgesloten.
f. De visie laat indicatief een nieuwe duinovergang zien tussen de Branding en het Strandhotel. Deze lijkt bedoeld om de druk vanuit Cavelot en de toename van toeristen richting het strand te kanaliseren. Gelet op de privaatrechtelijke afspraken met de gemeente zou de duinovergang achter Deurloo gehandhaafd blijven. Verzocht wordt om maatregelen te treffen om de belasting van de overgang niet te verzwaren. Zo kan het gebruik toegewezen worden aan de gebruikers van Deurloo. Het is immers privéterrein waar de gemeente in redelijkheid gebruik van mag maken.
g. Niet voldoende aandacht wordt besteed aan de verkeersafwikkeling. Door

verdubbeling van het dorp bij invulling van de plannen neemt de verkeersdruk op Boulevard de Wielingen toe. Dit vergroot de problemen door de palen die langs de weg staan en de onoverzichtelijke interactie tussen snel- en langzaamverkeer. Misschien kan één en ander beter gekanaliseerd worden door het instellen van éénrichtingverkeer. Aan de kant van Cavelot kan hiertoe een ontsluiting worden gerealiseerd.

h. De visie geeft geen inzicht in de verkeersbewegingen. Door toename van het aantal verkeersbewegingen op Boulevard de Wielingen neemt de geluidsbelasting op Deurloo toe. Gelet op de woonfunctie en de bestemming is een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde niet wenselijk. Verzocht wordt dit nader te kwantificeren en oplossingsrichtingen uit te werken bij verdere planvorming. Inrichting van het gebied als 30-km zone is alleen dan zinvol als er ook gehandhaafd wordt, anders is het alleen een truc om aan de normen te voldoen.

i. De vereveningsbijdrage voor nieuwe ontwikkelingen wordt gestort in het Investeringsfonds Cadzand-Bad. Onduidelijk is echter hoe de beheerskosten van de openbare ruimte en voorzieningen worden gefinancierd. Verzocht wordt dit niet af te wentelen op de te betalen WOZ-belasting. Een nadere toelichting op dit punt lijkt nodig.

j. Tenslotte wordt aandacht gevraagd voor de onevenwichtige stemverhouding binnen de opgerichte Vereniging van Eigenaren.

Overwegingen gemeente

a. tot en met f. Deze reacties hebben geen betrekking op ontwikkelingen die zijn opgenomen in de schilvisie. Een inhoudelijke reactie blijft dan ook uit, nu de door betrokkene omschreven ontwikkelingen hun oorsprong vinden in de Ontwikkelingsvisie Cadzand-Bad Natuurlijk Stijlvol. Deze Ontwikkelingsvisie en het daarbij behorende beeldkwaliteitplan (bijlage 10) zijn immers reeds vastgesteld door de gemeenteraad en vormen al enkele jaren de basis voor nieuwe plannen en ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld Duinhof Zuid. Mocht betrokkene menen dat er planschade ontstaat als gevolg van concrete planologische besluitvorming wordt verwezen naar hetgeen bij inspraakreactie 3 onder j is overwogen.

g. In hoofdstuk 4 van de Schilvisie (paragraaf 4.4) is expliciet ingegaan op het aspect van verkeer. De genoemde verdubbeling van het dorp (in oppervlak) komt nagenoeg geheel voor rekening van de zuidflank. De zuidflank met daarbinnen Cavelot krijgt een nieuwe eigen ontsluiting vanaf de Ringdijk Noord (pagina 22). Daarnaast is er geen koppeling voor autoverkeer tussen Cavelot en omgeving Duinplein. Autoverkeer van en naar Cavelot rijdt dus niet via de Boulevard de Wielingen. In het kader van de planvorming en informatieverstrekking van bijlage 10 van het Ontwikkelingsplan is al ingegaan op de herinrichting van de Boulevard de Wielingen. Het kunstwerk van palen zal bij de herinrichting verwijderd worden. Het instellen van eenrichtingsverkeer over de boulevard is ongewenst cq niet mogelijk. Eenrichtingsverkeer wordt in stedelijke en dorpse situaties alleen toegepast als de ruimte voor autoverkeer in twee richtingen ontbreekt. Bij de Boulevard de Wielingen is dit niet het geval. Eenrichtingsverkeer zou vanwege het wegbeeld zonder enige twijfel resulteren in een te hoge rijsnelheid van auto´s, hetgeen juist onveiligheid in de hand werkt. Bovendien vereist eenrichtingsverkeer over de Boulevard de Wielingen ook een alternatieve route door het dorp voor de tegengestelde richting. In de stedenbouwkundige structuur en het stratenpatroon van het dorp is een dergelijk logisch en veilig alternatief niet aanwezig. Cadzand-Bad is een langgerekt dorp tegen de kust, en voor haar externe bereikbaarheid grotendeels is aangewezen op de Ringdijk Noord. De gesuggereerde maatregel van eenrichtingsverkeer over de boulevard zou voor een sluitende verkeerscirculatie dan gecomplementeerd moeten worden door de aanleg van een randweg aan de zuidzijde van het dorp. Die aanvullende maatregel is niet haalbaar vanwege landschappelijke waarden en vereiste financiële inspanningen.

h. De hiervoor genoemde herinrichting van de Boulevard de Wielingen en bijbehorende pleinen zet in op de inrichting van een gebied met waarbij doorstroming van autoverkeer ondergeschikt is aan het bereiken van een hoge verblijfskwaliteit en een snelheidsregime van autoverkeer van 30 km/uur. Ook is er geen sprake van een toename voor het parkeren van auto'svan bezoekers op de boulevard. Verder geldt dat de beschreven ontwikkelingsperspectieven voor de flanken maar ten dele van invloed zijn op de verkeersbewegingen over de boulevard. Dit omdat de zwaartepunten van die ontwikkelingen en de hoofdontsluitingen van de kern ver buiten de invloedsfeer van Deurloo gesitueerd zijn. Toename van verkeersbewegingen op de boulevard zullen eerder het gevolg zijn van herontwikkelingen langs deze straat en pleinen zoals beschreven in bijlage 10. Meer appartementen zullen meer bestemmingsverkeer genereren. Het zwaartepunt van de ontwikkelingen ligt echter ten oosten van Deurloo. Doordat de belangrijkste ontsluiting aan de oostzijde van de kern ligt, zal het effect van de toename van autoverkeer ter hoogte van Deurloo naar verwachting gering zijn.

i. Het investeringfonds voor Cadzand-Bad is bedoeld om ook de gewenste kwaliteitsslag in de openbare ruimte vorm en inhoud te geven. Het fonds is dus bedoeld voor de kosten van de aanleg van de openbare ruimte. De reguliere beheerskosten worden niet uit dit fonds betaald, maar uit de algemene middelen van de gemeente net zoals in de rest van de gemeente. Dit betekent niet dat de hogere investering in de openbare ruimte gevolgen heeft voor de belastingbetalers in Cadzand-Bad. Zoals bekend vormen de onroerende zaakbelasting en andere lokale heffingen een deel van de gemeentelijke inkomsten. Deze belasting is een bepaald percentage van de waarde van het onroerend goed, dat voor de hele gemeente hetzelfde is. Kwaliteit van de openbare ruimte wordt niet gefinancierd door een hogere onroerende zaakbelasting te heffen in Cadzand-Bad. Ten gevolge van de vergroting van het aantal bebouwingseenheden, zoals deze in het Ontwik-

kelingsplan en de Schilvisie worden beoogd, hebben ook deze gemeentelijke heffingen een hogere opbrengst. Deze additionele inkomsten zullen mede de basis vormen voor de algemene kosten van beheer van de openbare ruimten in de gemeente Sluis, waaronder ook Cadzand-Bad. Bij de uitvoering van de kwaliteitsslag in de openbare ruimte in Cadzand-Bad wordt al vanaf de aanleg rekening gehouden met de aspecten van duurzaamheid, kwaliteit en onderhoudskosten. Hierdoor worden de kosten van het beheer op lange termijn positief beïnvloed en zullen deze in verhouding tot de investeringen die gepleegd worden slechts gering zijn.

j. De Vereniging van Eigenaren Cadzand is een private vereniging. De regels over de stemverhouding binnen deze vereniging zijn een interne aangelegenheid van de vereniging, waarin de gemeente zich niet zal mengen.

20. Inspraakreactie

a. Uitbouw van hotel Noordzee in de richting van de zee heeft nogal wat gevolgen voor hotel De Wielingen. De Wielingen komt, vooral in de middaguren, geheel in de schaduw van Noordzee te liggen. Het terras zal hoegenaamd geen zon meer krijgen, evenals de 24 hotelkamers aan deze zijde.
b. Ook zal het uitzicht vanuit deze kamers worden belemmerd, zodat De Wielingen minder kamers met zeezicht zal hebben. Ook het zicht op zee vanuit de bar en de bistro wordt aanmerkelijk minder. Een dergelijk verlies aan kwaliteit zal fnuikend zijn voor het hotel.
c. Deze situatie is voor ons onaanvaardbaar en zal leiden tot ergernis, onenigheid en een planschadeclaim. Niemand in Cadzand zal hier voordeel van hebben, de beide hotels al helemaal niet.
d. Er is regelmatig contact met de heer Faes en ook aan hem is kenbaar gemaakt dat een dergelijke invulling niet aanvaardbaar is. Rekening wordt gehouden met de verzoeken van de heer Faes ten aanzien van de uitbreiding van de Wielingen en verwacht wordt dan ook dat hij ook rekening houdt met de positie van de Wielingen. Betrokkenen gaan er nog steeds van uit dat dit in onderling overleg kan worden opgelost.

Overwegingen gemeente

a. tot en met d. In de visie wordt het belang van de hotelbranche voor de badplaats expliciet genoemd. Dit inclusief bijbehorende mogelijkheden voor de ondernemingen om door te kunnen groeien in kwaliteit en kwantiteit van het aanbod. Daaraan is onlosmakelijk de conditie verbonden dat doorgroei in ruimtelijke zin (uitbreiden) gepaard gaat met een kwaliteitsslag voor de directe omgeving en daarmee voor de badplaats als geheel. Dit ondermeer vanwege de zeer markante ruimtelijke posities die de aanwezige hotels hebben. In de gebiedsvisie op de westflank (hoofdstuk 7 van het rapport) wordt ingegaan op de locatieoverstijgende ruimtelijke betekenissen en ruimtelijke kansen van het hotelcluster Noordzee en De Wielingen. Dit vanuit het bredere perspectief van de westflank en meer specifiek het Maritiem Balkon (met of zonder passantenhaven). Tevens is de ruimtelijke complexiteit van de compacte setting van beide hotels op hun kavels genoemd. Beide ondernemingen illustreren die complexiteit in hun inspraakreacties aan de hand van afbreukrisico's in termen van uitzicht, lichttoetreding en bezonning van delen van hun complexen als de 'buurman' uitbreidingen wil realiseren. De gemeente wil daarom in onderling overleg en samenwerking met beide ondernemingen (en hun ontwerpende adviseurs) een proces opstarten en actief ondersteunen, waarbij wordt nagegaan hoe in de geest van de schilvisie op deze locatie de ambitie van kwalitatieve en kwantitatieve doorgroei van beide ondernemingen gestalte kan krijgen. In dat proces moeten ook de belangen van de eigenaren van de appartementen meegenomen worden (deze eigenaren hebben ook inspraakreacties ingediend). Het ruimtelijk onderzoek en het stedenbouwkundig ontwerp vergen aandacht en precisie op het schaalniveau van beide kavels en gebouwen. Dat niveau van aandacht en precisie past niet goed meer in een beleidsvisie die focust op het schaalniveau van heel de badplaats en de afzonderlijke flanken. In de geest van de visie zullen, en niet alleen voor deze locaties, aparte uitwerkingstrajecten opgestart moeten worden die inzoomen op de diverse (her)ontwikkellocaties. Per locatie zal een op maat toegesneden proces met initiatiefnemers en/of belanghebbenden opgestart moeten worden. Het voorstel in de vorige alinea moet in dit licht bekeken worden.

21. Inspraakreactie

a. Betrokkene heeft bericht ontvangen dat 28 april 2010 de laatste dag zou zijn om bezwaar aan te tekenen tegen een voor Deurloo relevant gemeentelijk plan. Verzocht wordt om aan te geven of hier sprake is van bouwplannen voor de Branding en/of het Strandhotel.
b. Voor zover in de visie de Schil van Cadzand-Bad wordt gesproken over het camoufleren van het gebouw Deurloo, wordt hiertegen bezwaar aangetekend.
c. Indien en voor zover de nieuwe bebouwing op het terrein van de Branding het gebouw van betrokkenen te dicht nadert of bestaande uitzichten teveel schaadt, wordt hiertegen bezwaar aangetekend.
d. Indien en voor zover de bestaande duinovergang, die uitmondt op het privéterrein van Deurloo, meer dan nu wordt opgenomen in routings die door Cavelot, of de schilvisieplannen, tot verzwaring van de huidige belasting leiden, wordt daartegen ook bezwaar aangetekend.

Overwegingen gemeente

a. tot en met d. Deze reacties hebben geen betrekking op ontwikkelingen die zijn opgenomen in de schilvisie. Een inhoudelijke reactie blijft dan ook uit, nu de door betrokkene omschreven ontwikkelingen hun oorsprong vinden in de Ontwikkelingsvisie Cadzand-Bad Natuurlijk Stijlvol. Deze Ontwikkelingsvisie en het daarbij behorende beeldkwaliteitplan (bijlage 10) zijn immers reeds

vastgesteld door de gemeenteraad en vormen al enkele jaren de basis voor nieuwe plannen en ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld Duinhof Zuid.

22. Inspraakreactie

1. Betrokkenen zijn eigenaar van een appartement in hotel De Wielingen en kunnen niet instemmen met een uitbreiding van hotel Noordzee. Een dergelijke uitbreiding beperkt het uitzicht op zee en de Belgische kust. Ook wordt de namiddagzon geheel of gedeeltelijk weggenomen.
2. Ook zal als gevolg van de aanleg van een parkeerterrein op het maritiem balkon het uitzicht op de duinen teniet worden gedaan.
3. Het initiatief van de gemeente om het verouderde Cadzand een nieuw elan te geven wordt gewaardeerd, maar dit mag niet ten koste gaan van investeringen die nog geen vier jaar terug zijn gedaan.

Overwegingen gemeente

1. Voor een inhoudelijke reactie wordt verwezen naar hetgeen bij inspraakreactie 3 onder g, h en i is overwogen.
2. Voor een inhoudelijke reactie wordt verwezen naar hetgeen bij inspraakreactie 3 onder d is overwogen.
3. Voor een inhoudelijke reactie wordt verwezen naar hetgeen bij inspraakreactie 6 onder h is overwogen.

23. Inspraakreactie

a. Verzocht wordt om in de finale versie van de beleidsvisie rekening te houden met de definitieve uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor Cavelot en de relevante tekeningen en schetsen aan te passen aan de alsdan laatste stand van zaken.
b. Een ruimtelijk betere vormgeving van de ontsluiting van Cavelot via de route Ringdijk Noord/Lange Strinkweg/Badhuisweg is naar de mening van betrokkene mogelijk. Door de gronden aan de noord- en zuidzijde van de Lange Strinkweg anders in te vullen ontstaat een gebied met een aanzienlijke meerwaarde voor Cadzand-Bad en dus ook voor Cavelot. Aan het gebied is naar de mening van betrokkene te weinig aandacht besteed en het volgende voorstel wordt gedaan:

    De aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg ten zuiden van de Lange Strinkweg maakt een verbeterde ontsluiting van Cavelot en landschappelijke inpassing mogelijk. Met de afsluiting voor autoverkeer van het bestaande deel van de Lange Strinkweg, dat door de aanleg van de nieuwe ontsluiting in onbruik raakt, kunnen aan de overblijvende gronden aan de noordzijde van de Lange Strinkweg ontwikkelingsmogelijkheden worden toegekend. Hierbij kan gedacht worden aan parkeren, eventueel aangevuld met andere functies, en verblijfsrecreatieve eenheden.

c. In ruimtelijke en economische zin kan hiermee aanzienlijk bijgedragen worden aan de kwaliteitsverbetering van de kern. Betrokkenen zijn bereid hierin mee te denken en te ondersteunen en hierover graag in overleg te treden.

Overwegingen gemeente

a. Op het moment van het verschijnen van de Schilvisie waren er geen andere of goedgekeurde beelden van Cavelot beschikbaar, zodat op pagina 41 de enige stedenbouwkundige tekening van Cavelot met een formele status is opgenomen. Voor de Schilvisie zijn overigens de structuurbeelden op pagina 38 en 39 leidend. Andere stedenbouwkundige uitwerkingstekeningen van verkaveling of details zijn in het kader van deze visie bedoeld als illustratie en ondersteuning van de tekst. De profielen op pagina 44 van het rapport geven het basisprincipe aan van de inrichting van de zuidelijke overgangzone langs de Lange Strinkweg. Ook hier gaat het om de verbeelding van het hoofdprincipe.
b. Over de voorgestelde ruimtelijke vormgeving van de entree van Cadzand-Bad ter plaatse van de Ringdijk Noord en daarmee ook over de aanleg van een nieuwe toegangsweg voor Cavelot hebben uitgebreide onderhandelingen plaatsgevonden met de grondeigenaren. Dit heeft geresulteerd is het ruilen van gronden, waardoor een nieuwe Lange Strinkweg kan worden aangelegd die qua breedte niet alleen voldoen aan de uit het MER Cavelot gebleken eisen, maar ook aan de voorwaarden van het waterschap. De overige gronden worden ingericht ten behoeve van het parkeren en een zogenaamde pitch & putt golfbaan. Op deze wijze wordt niet alleen een aantrekkelijke, groene entree voor het dorp gerealiseerd, maar is tevens sprake van een attractieve recreatieve ontwikkeling. Door de kleine afstanden, tussen 30 en 70 meter, is pitch & putt golf een spel dat geschikt is voor iedereen, voor de gevorderde golfer om het korte spel te oefenen, maar ook mensen die nog nooit golf hebben gespeeld kunnen op een pitch & putt baan uitstekend uit de voeten omdat geen golfvaardigheidsbewijs is vereist. De geschetste ontwikkeling wordt opgenomen in de schilvisie, waarbij wordt opgemerkt dat voor het geheel een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen.
c. Betrokkenen worden bedankt voor hun inzet om de geschetste ontwikkelingen mogelijk te maken.

24. Inspraakreactie

a. Een kwaliteitslag kan alleen gemaakt worden als het bestaande gebouw qua uitstraling aansluit bij de nieuwbouw. Dit kan alleen door het volume te laten toenemen, zowel naar de zuid- als de noordzijde als in de hoogte.
b. De onder a. genoemde ‘verdikking’ wordt ook gebruikt voor de uitbreiding van de horecafaciliteiten. Alleen daar kunnen deze dan aansluiten op de bestaande horecaruimten.
c. In eerste instantie wordt de vergaderaccommodatie niet structureel uitgebreid, wel wil betrokkene de mogelijkheid hiertoe openhouden, mochten

toekomstige marktomstandigheden hierom vragen.

d. Binnen het complex zullen, net als in de huidige situatie, minimaal twee bedrijfswoningen aanwezig zijn.
e. Binnen het vernieuwde complex moet zowel recreatief als permanent verblijf mogelijk zijn.
f. In overleg met het waterschap is voor de uitbreiding aan de oostzijde een plot aangewezen van circa 45 x 100 meter. Om het voorziene volume, met de daaraan gestelde eisen ten aanzien van vormgeving, uitstraling en ruimtelijke afstemming, onder te brengen moet de plot mogelijk groter zijn. Betrokkene laten hiervoor een volumestudie maken. Vanuit het oogpunt van veiligheid (waterstaat) is uit overleg met het waterschap gebleken dat dit geen bezwaar is.
g. Boven de hoteluitbreiding (15 meter) zou betrokkene een eyecatcher willen realiseren waarin een bijzondere horecafunctie ondergebracht wordt.
h. Benadrukt wordt dat bovenstaande elementen worden aangegeven vanuit een positieve benadering. Het is de bedoeling om de uitstraling van Cadzand-Bad, zowel als die van de Blanke Top zelf, te verbeteren.

Overwegingen gemeente

a. en b. Al in eerdere contacten tussen gemeente en initiatiefnemer is besproken dat de uitbreiding van het complex gepaard dient te gaan met een verbetering van de uitstraling van de bestaande bebouwing. Als hiervoor beperkt extra ruimte nodig is, is dit uiteraard bespreekbaar. Aangetekend wordt dat het hier gaat om constructieve ruimte die nodig zal zijn voor de facelift en aansluiting met de nieuwbouw en dus niet om het creëren van extra vloeroppervlak voor uitbreiding van de bestaande volumes. In het kader van deze schilvisie is het te detaillistisch om hier precies in te gaan op de maatvoering van de benodigde ruimte voor deze 'verdikking'. Het ingebrachte aspect inzake uitbreiding van de horeca in samenhang met deze verdikking moet om dezelfde reden in een ander kader aan de orde komen. Overigens zal de discussie over de extra ruimte bij het bestaande volume altijd beschouwd moeten worden in samenhang met het ontwerp voor de nieuwbouw.
c. De visie is helder over de betekenis van allerlei extra hotelfaciliteiten. Concrete plannen voor uitbreiding bijvoorbeeld de vergaderaccommodatie zullen vanuit de genoemde visie op het programma beoordeeld worden. Uitbreiding is dus bespreekbaar zolang zich binnen de onderneming van Hotel de Blanke Top geen tweede hoofdfunctie als congres- en vergaderaccommodatie ontwikkelt met een sterke verkeersaantrekkende werking.
d. De twee bedrijfswoningen die nu in het hotel aanwezig zijn, worden gerespecteerd. De tekst van de Schilvisie wordt aangepast.
e. Bestaande permanente bewoning kan ook na vernieuwing gehandhaafd worden qua aantal wooneenheden. Voor uitbreiding van permanente woonfuncties is in Cadzand-Bad geen mogelijkheid voorzien. Dit zou afbreuk doen aan de beoogde uitstraling van de badplaats. Lokaal en provinciaal beleid gaan uit van een uitbreiding van de recreatieve eenheden, niet van het aantal permanent te bewonen woningen. Voor permanent bewoonde woningen wordt ingezet op een afname. Zo mag bekend worden verondersteld dat uitbreiding van permanente bewoning in brede samenhang een punt van bestuurlijke aandacht is in de gemeente Sluis. De krimp van de bevolkingsomvang noopt elders in de gemeente immers zelfs tot herstructurering van de bestaande woningvoorraad.
f. Vooralsnog wordt uitgegaan van de genoemde plot zoals die na overleg met betrokkene, waterschap en gemeente is overeengekomen. Uit ontwerponderzoek moet aangetoond worden dat een acceptabel ruimtelijk resultaat binnen deze kaders niet mogelijk is, alvorens gesproken kan worden over een vergroting van de plot. Aangetekend wordt dat het waterschap vooral een toetsende rol heeft op het aspect veiligheid en tevens partner is vanwege de eigendomssituatie. Over de ruimtelijke opzet van de bebouwing is de gemeente de aangewezen gesprekpartner.
g. De aangegeven maximale bebouwingshoogte dient in het ontwerptraject aangehouden te worden. Het Q-Team hanteert het principe dat geringe overschrijdingen van de maximale hoogte voor ondergeschikte architectonische details mogelijk moeten zijn, mits deze een onmiskenbaar waardevolle toevoeging vormen aan de uitstraling van een bebouwingsensemble. In dergelijke situaties is de gemeente bereid om overschrijding van de bouwregels te motiveren richting de provincie. Uit de tekst van de inspraakreactie ontstaat nu het vermoeden dat de genoemde eyecatcher meer is dan een ondergeschikt architectonisch detail.
h. Waardering voor de positieve grondhouding ten aanzien van het toekomstperspectief van de badplaats als geheel.

25. Inspraakreactie

a. Er is op 22 juni 2006 door de toenmalige gemeenteraad van Sluis een besluit genomen over de stedenbouwkundige uitgangspunten voor Cadzand-Bad. De raad heeft het college via een motie opgedragen de ontwikkeling van de Kikkerput verder uit te werken. Onderhavige visie geeft geen volledige uitvoering aan het genoemde raadsbesluit. De verschilpunten worden gevormd door de hoogte en het aantal woningen dat per hectare wordt toegestaan.
b. Een hogere bebouwingsdichtheid bevordert een optimaal gebruik van de infrastructuur en de publieke onderhoudskosten worden gereduceerd. Het autogebruik wordt teruggedrongen en de kernactiviteiten gerevitaliseerd. Dit heeft positieve financiële gevolgen voor de gemeente. Mede gelet op het ingestelde vereveningsfonds, wordt nu nagelaten om op een verantwoorde manier geld te genereren.
c. Er is bezwaar tegen het niet uitvoeren van het raadsbesluit. Om uit deze

impasse te geraken verzoekt betrokkene om een onderhoud met het college.

Overwegingen gemeente

a. Als gevolg van de gewijzigde vaststelling van de Schilvisie in de raadsvergadering van 24 februari 2011 waarbij de woningdichtheid in de Vlamingpolder is verhoogd tot 20-25 eenheden per hectare, wordt aangenomen dat ook naar de mening van betrokkene voldoende uitvoering is gegeven aan het raadsbesluit van 22 juni 2006. In dit besluit zijn per deelgebied van Cadzand-Bad de stedenbouwkundige uitgangspunten vastgesteld. Ten aanzien van de Kikkerput/HR " De BlankeTop" is besloten dit gebied in het op te stellen ontwikkelingsplan op te nemen als uit te werken gebied. Tevens zijn uitspraken gedaan over de maximale bouwhoogten van 3 lagen met kap met een eventueel nader vast te stellen percentage te realiseren bebouwing van 4 bouwlagen met kap. Het leveren van kwaliteit is daarbij nadrukkelijk opgenomen als uitgangspunt. De ingediende en vastgestelde amendementen doen hieraan niets af. Het raadsbesluit had dus een kaderstellende functie. In vervolg op dit kaderstellende besluit heeft de gemeenteraad op 26 oktober 2006 het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad "Natuurlijk Stijlvol" vastgesteld. In dit plan is de locatie Kikkerput niet expliciet aan de orde. In mei 2007 zijn de bijlagen 5 en 6 behorende bij het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad vastgesteld. Hierbij is in bijlage 5 opgenomen dat bij een eventuele herontwikkeling van de Kikkerput het parkeren voor de woonfuncties het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Hierbij is de aard van de parkeeroplossing afhankelijk van de dichtheid van het woonmilieu. Het voorlopige uitgangspunt is dat het westelijk deel van de locatie gereserveerd is voor de aanleg van een parkeervoorziening voor dagrecreanten. De begin 2010 vastgestelde bijlage 10 maakte dit niet anders. De in het raadsbesluit voorgestelde bouwhoogte is bepaald op maximaal 3 bouwlagen met een kap en mogelijk voor een nader vast te stellen 4 lagen met een kap. De in de visie opgenomen bebouwingsvoorstellen voldoen hieraan, immers niet is gesteld, noch is gebleken dat de maximale maat als een vaste maat was of is bedoeld, omdat deze maatvoering gerelateerd is aan de kwaliteit die het uitgangspunt dient te vormen voor de eventuele ontwikkelingen.
b. Deze stelling van betrokkene wordt niet begrepen, een hogere verkeersintensiteit leidt juist tot hogere onderhoudskosten ten aanzien van de betrokken wegen. Voor zover betrokkene bedoelt dat meer woningen leiden tot meer mensen die zich lopend van en naar de kern begeven, wat tot minder kosten leidt dan wanneer dit verkeer wordt gegeneerd door auto's, kunnen wij dat bevestigen. Echter, een lagere bebouwingsdichtheid leidt niet noodzakelijkerwijs tot meer autoverkeer, alleen tot minder verblijfsrecreatieve eenheden. Daarmee is overigens niets gezegd over de aantallen verblijfsrecreanten van de kern. De stelling dat door meer eenheden op een verantwoorde wijze meer geld gegeneerd kan worden, delen wij dan ook niet. Een onderbouwde ruimtelijke afweging voor meer woningen wordt ook door betrokkene niet gegeven, zodat er geen reden is het ingenomen standpunt in deze te herzien. Gelet zelfs op andere inspraakreacties zal in het geheel worden afgezien van het bebouwen van de Kikkerput.
c. Het wordt gewaardeerd dat betrokkene meedenkt bij de ontwikkelingen om Cadzand-Bad wederom als kwalitatief hoogwaardige badplaats op de kaart te zetten, maar de inspraakreactie is voldoende duidelijk en een mondelinge toelichting wordt niet noodzakelijk geacht. Op dit moment zijn er, los van het raadsbesluit waaraan betrokkene refereert en de interpretatie hiervan door partijen, als gevolg van de (mogelijke) aanwezigheid van boomkikkerhabitat eerder meer dan minder beperkingen voor het oprichten van bebouwing ter

26. Inspraakreactie

a. De uitbreiding van de Blanke Top valt in het Natura-2000 gebied, waardoor nieuwbouw op deze locatie mogelijk niet is toegestaan.
b. De voorgestane oprit van de Blanke Top is direct gelegen naast de woning van betrokkene. Dit zal leiden tot verwarrende en gevaarlijke verkeerssituaties, in ieder geval voor de fietsers, die in dat geval tweemaal kruisend verkeer krijgen. Ook voor de spelende kleinkinderen van betrokkene is de situatie onveilig.
c. Omdat de nieuwe oprit betrekkelijk steil wordt, zullen auto's snel optrekken. De hierdoor toenemende geur- en geluidsoverlast hebben invloed op de rust op het perceel en het vakantiegevoel.
d. De wateroverlast neemt nog verder toe als hiervoor geen adequate maatregelen worden getroffen.
e. Het grondwaterniveau in de tuin van betrokkene zal invloed ondervinden van de toename van de bebouwing van het hotel.

Overwegingen gemeente

a. Voor een inhoudelijke reactie wordt verwezen naar hetgeen bij inspraakreactie 16 onder a is overwogen.
b. Voor een inhoudelijke reactie wordt verwezen naar hetgeen bij inspraakreactie 16 onder b is overwogen.
c. Voor een inhoudelijke reactie wordt verwezen naar hetgeen bij inspraakreactie 16 onder d is overwogen.
d. Voor een inhoudelijke reactie wordt verwezen naar hetgeen bij inspraakreactie 16 onder c is overwogen.
e. Voor een inhoudelijke reactie wordt verwezen naar hetgeen bij inspraakreactie 16 onder e is overwogen.

27. Inspraakreactie

a. De aanleg van enkele parkeerplaatsen voor KNRM medewerkers op het Maritiem Balkon lijkt redelijk, nu deze een belangrijke publieke functie hebben. De komst van een (middel)grote parkeerplaats voor een eventuele jachthaven zou door betrokkenen worden betreurd. Het komt de beoogde kwaliteit van

het duinlandschap niet ten goede en ingeboet wordt op zowel het duinlandschap als het strand- en natuurgevoel. Een laad-/losparkeervoorziening is beschikbaar op de Zwinparking.

b. Zolang de jachthaven niet te groot (50-100 plaatsen) is, vindt betrokkene een jachthaven een goede ontwikkeling. Zodra de jachthaven veel groter wordt (>200 plaatsen) zal blijvende schade ontstaan aan het natuur-, rust-, strand- en duingevoel van betrokkene. Betrokkenen hebben juist een appartement in complex de Wielingen gekocht vanwege de recreatieve waarden van Cadzand-Bad: rust, zicht op zee en duinen en het kunnen genieten van de natuur.

Overwegingen gemeente

a. en b. Voor een inhoudelijke reactie verwijzen wij naar hetgeen bij inspraakreactie 3 onder d en e is overwogen.

28. Inspraakreactie

a. Als gevolg van de aanwijzing als nationaal landschap moet in West Zeeuws-Vlaanderen veel zorg besteed moet worden aan bestaande en nieuwe natuur en cultuurhistorische landschapselementen. Over de kuststrook is in het Omgevingsplan opgenomen 'groene duingebieden aan de kust met uitgebreide recreatieve voorzieningen. Goede ontsluiting van het achterland'. Hoogbouw betekent een aanslag op de landschappelijke kwaliteit en het gevoel van ruimte, openheid en weidsheid. Uit de Schilvisie Cadzand-Bad blijkt niet duidelijk welke maximale bouwhoogte wordt aangehouden. Nu Cadzand-Bad niet is aangewezen als dragende kern wordt ervan uitgegaan dat de bouwhoogte van 15 meter uit het Omgevingsplan niet wordt overschreden.

b. Ook ten aanzien van deze 15 meter zijn er een aantal bedenkingen gerezen, met name ten aanzien van de Blanke Top. Als de nieuw ingetekende blokjes naast de bestaande bebouwing de juiste verhouding weerspiegelen kan er bijna een voetbalveld aan bebouwing bijkomen op de dijk. Indien uitbreidingen worden toegestaan, wordt bepleit dat deze niet uitsteken boven de bestaande bebouwing. Dit geldt vanwege de ligging grenzend aan het natuurgebied zeker voor de hotels Noordzee en de Blanke Top. Een geleidelijke overgang detoneert minder. Voor de bouwhoogte van de Wielingen gelden de bouwhoogtes van de woningen aan de Noordzeestraat als criterium. In de schilvisie komen regelmatig de woorden 'dorps', 'duindorp' en 'in de natuur' voor. Het vergroten van wezensvreemde kolossen als de genoemde hotels ligt dan ook niet voor de hand.

c. Forse aanslagen op de 'duinigheid' zullen mogelijk ook worden gepleegd door Compagnie Het Zoute dat haar belangen in Cadzand-Bad fors aan het uitbreiden is. Deze firma heeft bijgedragen aan de verstening van de Belgische kust, waardoor veel Belgen nu juist voor Zeeuws-Vlaanderen kiezen. Hier is nog een openheid, die daar inmiddels ontbreekt.

d. De weg langs de zuidrand van Cavelot krijgt straks een ontsluitende functie. Verzocht wordt de weg zodanig in te passen dat het verkeer aan het oog wordt onttrokken, bijvoorbeeld door knotbomen te planten met daartussen hagen.

e. Op basis van de genoemde vereveningsbijdragen op pagina 65 is het niet mogelijk een inschatting te maken of de opbrengsten voldoende zijn voor een kostendekkende natuurlijke inpassing van de plannen zoals beschreven in de beleidsvisie. Graag ontvangen betrokkenen hierover meer duidelijkheid.

f. De Kikkerput betreft eigenlijk twee kikkerputten. Bebouwing op deze locatie wordt niet passend geacht omdat de boomkikker hier mogelijk aanwezig is. Landschappelijk gezien verstoort bebouwing bij de entree van Cadzand-Bad de balans met de tegenovergelegen boerderij en de beplanting. Betrokkenen zien meer in een geleidelijke overgang van de open polder naar het dorp. Gepleit wordt voor het behoud van de putten met wat weiland. Nu de in Cavelot geplande inrichting naadloos aansluit op de Kikkerput blijft de stepping stone naar de Herdijkte Zwarte Polder in stand. Deze kan zelfs versterkt/robuuster worden als het gebiedje wordt gebruikt voor verevening uit de beleidsvisie.

Overwegingen gemeente

a. Cadzand-Bad is, onder het motto van het Ontwikkelingsplan *Natuurlijk Stijlvol*, getypeerd als een *duindorp*. Deze begrippen zeggen iets over het landschappelijke basiskapitaal van de omgeving en het gewenste karakter van de badplaats. Bij het beoogde dorpse karakter hoort een overwegend lage dichtheid en geringe hoogte van bebouwing, waarbij de bouwhoogte in het overgrote deel van het dorp meestal ruim onder de 15 meter ligt. Op enkele bijzondere punten in de stedenbouwkundige structuur van de badplaats mag het patroon van de bebouwing verdichten en de bouwhoogte toenemen richting de 15 meter. Daarbinnen mogen er enkele ruimtelijke accenten in de bouwhoogte ontstaan (meer dan 15 meter). Deze bijzondere 'ruimtelijke momenten' beperken zich tot de structuurdrager van de Boulevard de Wielingen en de stedenbouwkundige knooppunten aan beide uiteinden van de boulevard (omgeving Maritiem Balkon en omgeving Duinhof). De intensievere bebouwing op een beperkt aantal locaties sluit aan op zowel de toeristisch economische betekenis van Cadzand-Bad als een hoogwaardige badplaats aan de Nederlandse kust als op de ruimtelijk -functionele betekenis van die bijzondere locaties binnen het dorp. Binnen het kader van de totstandkoming van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad is ondermeer over het aspect van bouwhoogten expliciet overleg over gevoerd met de Provincie Zeeland. De zones waar, onder voorwaarden, de bebouwing hoger dan 15 meter mag zijn, liggen ook vast in de afspraken met de provincie (zie hiervoor ook bijlage 10 bij het Ontwikkelingsplan). Op de grote landschappelijke schaal van dorp en omgeving zal het dus niet zo zijn dat vanuit het omringende landschap nergens de bebouwing van de badplaats waarneembaar zal of mag zijn. In de huidige situatie is dit ook niet het geval. Een expliciete ruimtelijke

expressie van de badplaats naar de omgeving is beperkt tot een aantal zorgvuldig gekozen locaties die aanhaken op het systeem van landschappelijke en stedenbouwkundige structuurdragers. Het zijn precies ook de plekken waar de bebouwing nu ook al een ruimtelijke impact heeft op het landschap. Zowel Bijlage 10 van het Ontwikkelingsplan als de Schilvisie geven aan dat een aanmerkelijke verbetering van stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten kaderstellend zijn. De schets op pagina 24 van de Schilvisie 'vertelt' op deze grotere landschappelijke schaal het verhaal van de badplaats.

b. In aansluiting op het voorgaande zal bij vernieuwing en vergroting van de bedoelde horecaclusters een kwaliteitsslag gemaakt moeten worden die juist voorkomt dat er sprake is van 'wezenvreemde kolossen'. Gelet op de zeer unieke landschappelijke en stedenbouwkundige positie ligt de ambitie op het aspect van ruimtelijke kwaliteit zeer hoog. Een goed ruimtelijke resultaat staat onder invloed van veel meer aspecten dan alleen de bebouwingshoogten. Afnemende bebouwingshoogten als geleidelijke overgang van dorp naar landschap geven evenmin een succesgarantie voor een acceptabele beleving van dergelijke grensvlakken. Bij beide ruimtelijke clusters zal een totaalomgeving moeten ontstaan waar de kwaliteit van architectuur en het ontwerp en inrichting van (openbare) buitenruimten als het ware een cadeau vormen voor de plek en directe omgeving. Voor Hotel De Blanke Top is daarom een streefbeeld geformuleerd dat ten aanzien van de uitbreiding uitgaat van een losse bebouwingopzet. Ontwerponderzoek dat uitging van een uitbreiding die als één doorlopend geheel aansloot op de bestaande bebouwing leverde het inzicht op dat de ruimtelijke impact van het complex door de grote footprint te massaal zou zijn. Door juist uit te gaan van een paar beperkte, losse footprints van de nieuwe bebouwing (met aangegeven maximale hoogten) plus het ondergronds realiseren van oa de welnesscomponent, ontstaat de mogelijkheid om duinlandschap en bebouwing met elkaar te verweven. Het duinlandschap loopt dan als het ware door over het terrein van het hotelcomplex. Voor het cluster van hotel de Wielingen en Hotel Noordzee is voor het streefbeeld een vergelijkbare ruimtelijke strategie gevolgd. Liever op een compact oppervlak in dezelfde schaal en maat als bestaande bebouwing de uitbreidingen realiseren, dan lagere bebouwing over een groter oppervlak verdelen waarbij de bestaande volumes de plek blijven domineren.

c. Alle ruimtelijke beleidskaders die de afgelopen jaren zijn vervaardigd voor Cadzand-Bad gaan juist uit van een ruimtelijk perspectief dat op geen enkele manier verwant is met de verstedelijking van de Belgische kust. Marktpartijen moeten opereren binnen deze door overheden opgestelde en vastgestelde ruimtelijke kaders.

d. Uit het MER is gebleken dat de Lange Strinkweg tussen de Badhuisweg en de Ringdijk Noord verbreed moet worden om de toename aan verkeersbewegingen op een veilige manier te kunnen opvangen. Binnen het profiel is een verbreding niet mogelijk gebleken, zodat dit aspect is meegenomen in de integrale planvorming voor alle gronden tussen Cavelot en de Ringdijk Noord. Door een grondruil heeft de gemeente de eigendom verkregen van gronden ten zuiden van de Lange Strinkweg, zodat deze geheel verlegd kan worden en een aansluiting met de Tienhonderdsedijk kan vormen. Bij de inrichting hiervan zal rekening worden gehouden met de visuele aantrekkingskracht. Daarnaast zullen de gronden ten zuiden van de Noorddijk en ten oosten van de Strandkerk worden bestemd ten behoeve van een parkeervoorziening. Tussen de nieuw aan te leggen Lange Strinkweg en genoemde parkeervoorziening wordt een pitch & putt golfbaan voorzien, zodat deze ontwikkelingen in gezamenlijkheid een nieuwe, groene en aantrekkelijke entree voor Cadzand-Bad vormen.

e. De vereveningsbijdragen liggen vast in het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal en, aanvullend, in de provinciale Handreiking verevening. De voorlopige analyses van de opbrengsten op basis van het gebruik en de mogelijkheden die ruimtelijk geboden worden in het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad en het ontwerp van de Schilvisie, geven aan dat de beoogde invulling haalbaar is. Indien niet alle ruimtelijke mogelijkheden worden benut, dienen de bestedingen in de openbare ruimte op onderdelen te worden aangepast of moet de hoogte van de specifieke vereveningsbijdrage voor Cadzand-Bad worden aangepast. De Stichting Investeringsfonds, die de vereveningsmiddelen beheert, zal op basis van de ontwikkelingen daartoe voorstellen aan het gemeentebestuur voorleggen. Overigens zal met name op basis van de op te stellen structuurvisie en het bestemmingsplan de economische haalbaarheid van de plannen expliciet worden getoetst.

f. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 24 februari jl. besloten de aangegeven fasering van dit deelgebied (2015 en verder) los te laten en de bebouwingsdichtheid ter plaatse van de Vlamingpolder te verhogen. Indien concrete plannen worden ontwikkeld dienen de daarbij betrokken initiatiefnemers een onderzoek te laten verrichten naar voorkomende natuurwaarden en -potenties. Eerst dan kan worden geconcludeerd of het gebied nog passend habitat is voor de boomkikker en of bebouwing daarmee dan ook onaanvaardbaar wordt, gelet op de in het plangebied Cavelot te ontwikkelen kikkerputten en het regelmatig voorkomen van boomkikkers in de tuinen van woonhuizen (zoals in Aardenburg). Het standpunt van betrokkenen dat bebouwing ter plaatse (stedenbouwkundig) niet passend is, wordt niet met nadere argumenten onderbouwd. Geen grond wordt dan gezien om vanuit dit oogpunt de Schilvisie aan te passen.

29. Inspraakreactie

a. Betrokkene vindt de opmerking in de visie dat het appartementencomplex verouderd is en een negatieve uitstraling heeft op de omgeving ongepast. De 15 private eigenaren van een onderdeel van het complex onderhouden het zeer goed en zijn aan strenge regels gebonden om verpaupering tegen te gaan. Dat de architectonische veranderingen door de jaren heen zich niet meer verhouden tot het ambitiebeeld van een stijlvolle badplaats lijkt niet

juist, gelet op recentere complexen als Deurloo en Residence.

a. Zoals ingetekend in de visie is er bij nieuwbouw geen ruimte meer voor het realiseren van groen en tuinen. Van een voor de leefomgeving belangrijk open en vrij straatbeeld zal dan geen sprake meer zijn. Het ingetekende groen is alleen een aan het oog onttrokken parkeerplaats. Voor parkeren adviseert betrokkene juist gebruik te maken van ondergronds parkeren. Dijkverzwaring is dan gegarandeerd en auto's worden onttrokken aan het straatbeeld.
b. In de visie lijken bouwvolumes belangrijker dan leefbaarheid en openheid van het gebied. De aan de rand van de Blommaart voorgestane meergezinswoningen zijn naar de mening van betrokkene juist volledig tegenstrijdig aan de redenen dat toeristen naar Cadzand-Bad komen, te weten rust en ruimte.
c. De woonvolumes in Cavelot zijn zo klein dat daar een soort van blokkendoosjes komen te staan. Het lijkt niet nodig dit concept door te trekken voor de omgeving. En waarbij bij het plan Cavelot geen sprake is van een duurzaam product, zijn de appartementen van de Blommaart vervaardigd van duurzame en degelijke materialen, zodat zij nog aan de eis van de tijd voldoen. Ook de grootte maakt dat toeristen hier graag verblijven en er veel woonplezier is.
d. Meer eenheden op deze vierkante meters en de voorgestane uniforme architectuur leiden tot het verlies van eigen karakter en uitstraling van deze badplaats.
e. De gemeente gedraagt zich met deze visie meer als ondernemer dan als belanghebbende partij.

Overwegingen gemeente

a. In de visie is aangegeven dat het woonmilieu te maken heeft met verouderingsprocessen en dat de ruimtelijke kwaliteit ook onder druk staat door achterkanten van omliggende kavels en inrichting en gebruik van openbare ruimte. Naar de mening van de gemeente is dit een constatering op basis van waarneming en geen ongepaste opmerking over het specifieke vastgoed van de VVE. Juist het vroegtijdig signaleren van onder meer fysieke veranderingsprocessen is belangrijk om tijdig te kunnen anticiperen op maatregelen die de kwaliteit van de omgeving op peil houden. De noodzaak van opwaardering van Cadzand-Bad en het creëren van een bijzondere en eigen badplaatsidentiteit is al in een aantal beleidsdocumenten beschreven. Het stedenbouwkundige en architectonische streefbeeld van de stijlvolle badplaats gaat juist niet uit van de karakteristiek van de relatief jonge complexen als de Résidence en Deurloo.
b. Het streefbeeld gaat juist uit van een meer gevarieerde en kleinschalige bebouwingsopzet. Juist langs de randen (tegen de huidige achterkanten van omringende kavels) ontstaan panden op een eigen tuinperceel. Daarnaast voorziet de geschetste hoofdopzet in de mogelijkheid om een goede (groene) openbare ruimte aan te leggen. Voor zover betrokkene doelt op de locatie van de Blommaert, wordt opgemerkt dat de opmerking over ondergronds parkeren gecombineerd met dijkverzwaring niet wordt begrepen. De afstand tot de zeewering is te groot om als verzwaring te worden aangemerkt. De enige locatie in de visie waar sprake is van dijkverzwaring is ter hoogte van de complexen Noordzee en de Wielingen (t/m de locatie van het Strandhotel). Hier wordt al ingezet op ondergronds parkeren in combinatie met dijkverzwaring. Overige locaties waar parkeren eventueel met dijkverzwaring kan worden gecombineerd zijn niet gelegen binnen het plangebied van de Schilvisie, maar in het Ontwikkelingsplan.
c. en e. De huidige bebouwingscomplexen van De Blommaart (Erholungswerke) bestaan ook uit meergezinswoningen. In het beoogde woningtype bestaat tussen streefbeeld en huidige situatie dus geen verschil. In ruimtelijk opzicht wordt juist gepleit voor minder eentonige massale complexen en met meer architectonische variatie (kleinschaliger). In de visie wordt rekening gehouden met de mogelijkheid dat de toekomstige verblijfseenheden een groter oppervlak zullen kennen. Daarom is bij het deelgebied Lopinge aangegeven dat een deel van de vervangende woningen van Erholungswerke op die locatie ontwikkeld zouden kunnen worden. Voor de Blommaart resulteert dit dan juist in een geringer totaal aantal woningen. Het woonmilieu wordt dus juist rustiger.
d. De schilvisie leidt ook niet tot een verplichting tot sloop of herontwikkeling. Als betrokkenen tevreden zijn met het complex kan dit natuurlijk zonder meer in stand blijven. Eerst indien een herontwikkeling ter plaatse door de eigenaren gewenst wordt geacht, geeft de schilvisie een richting en randvoorwaarden waaraan deze herontwikkeling minimaal dient te voldoen. Deze minimumeisen gelden ook voor de andere ontwikkelingen rondom de dorpskern, zoals Cavelot. De woonvolumes van Cavelot omvatten een gewogen gemiddelde inhoud van 400 m³, de minimale inhoud van een klein aantal woningen bedraagt hierbij 260 m³. Het maximale volume mag in een aantal gevallen 1.300 m³ bedragen. Nu er geen sprake is van appartementen, maar van woningen wordt de mening van betrokkene over de omvang dan ook niet gedeeld. Er is dan ook geen reden om voor nieuwe ontwikkelingen in de schilvisie grotere afmetingen te dicteren, gebouwd moet worden om aan de recreatieve vraag te voldoen. De woningen van Cavelot liggen in het hogere segment, vraag naar verblijfsrecreatieve eenheden die groter zijn komt niet tot nauwelijks voor. Het staat ondernemers natuurlijk vrij om groter te bouwen indien zij menen hiermee te voldoen aan de vraag van de recreant. Met de schilvisie wordt beoogd een ondermaat vast te leggen om een opwaardering van de verblijfsrecreatieve eenheden in Cadzand-Bad te bewerkstelligen. In het MER en het bestemmingsplan voor Cavelot ligt het aantal te treffen maatregelen in het kader van duurzaam bouwen vast, niet valt in te zien waarom de gemeentelijke beleidsuitgangspunten op het gebied van duurzaamheid niet gewaarborgd zullen worden.
f. Er zijn geen in de schilvisie beschreven ontwikkelingen die door of op initiatief

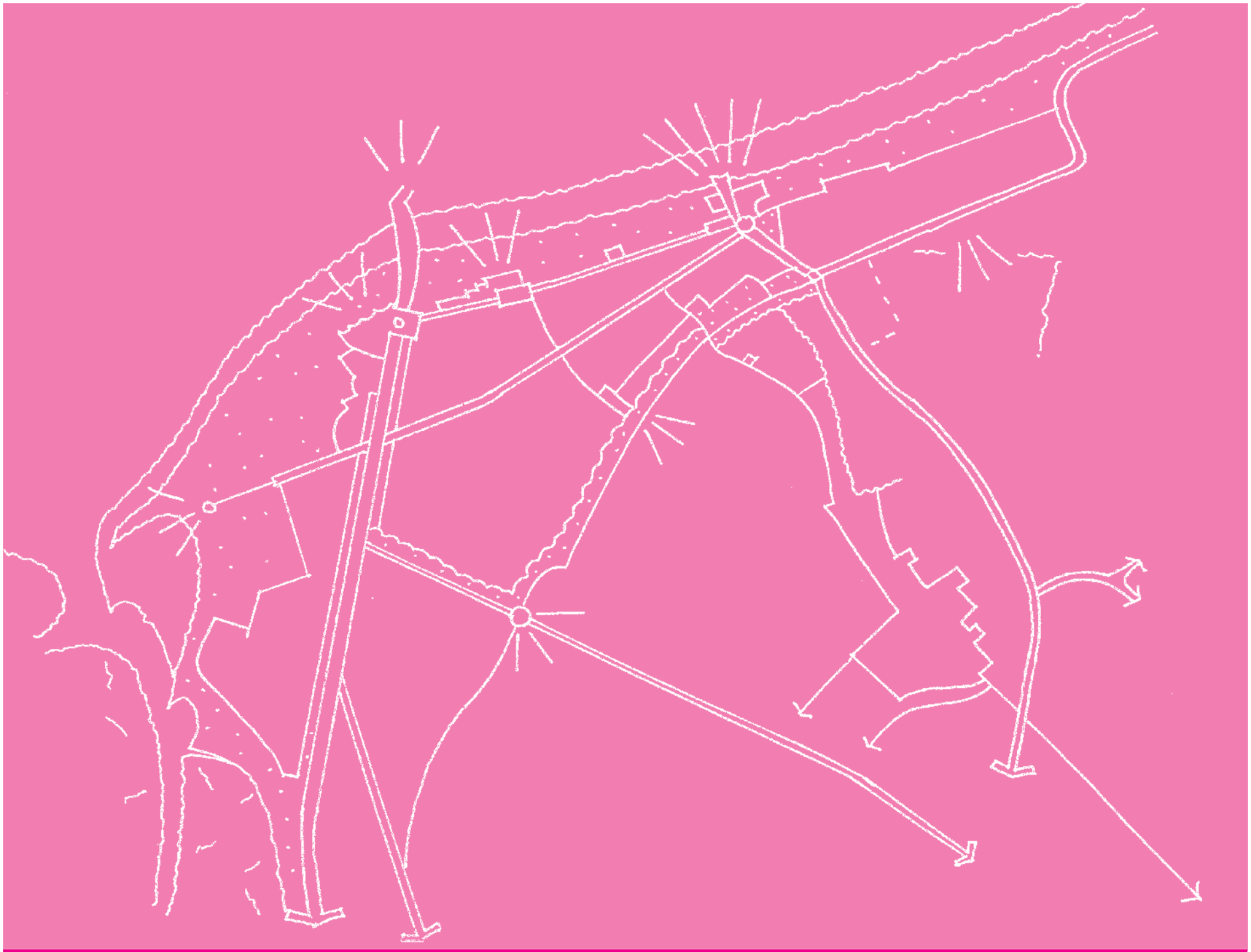
van de gemeente worden uitgevoerd, noch heeft de gemeente in het plangebied gelegen, en te ontwikkelen, gronden in eigendom. Betreurd wordt dat betrokkene het zo ziet, maar de gemeente handelt in deze zeker niet als ondernemer. Wel voelt het gemeentebestuur zich verantwoordelijk voor een gezonde recreatieve ontwikkeling van de badplaats en is het de wens om tegemoet te komen aan de wensen van de ondernemers om door middel van een kwaliteitsslag Cadzand-Bad weer als toonaangevende familiebadplaats op de kaart te zetten. Dat is niet alleen goed voor het dorp, maar ook voor de rest van de gemeente nu West Zeeuws-Vlaanderen voor haar inkomsten voor een belangrijk deel is aangewezen op het toerisme.

30. Inspraakreactie

a. De uitbreiding van hotel de Wielingen vindt plaats voor hotel Noordzee en blokkeert hiermee het zicht op het hotel vanaf de openbare weg. Verder vindt de bouw plaats voor de ramen van enkele kamers van hotel Noordzee en voor het raam van de lounge. Deze punten wegen zwaar voor betrokkene.
b. Mogelijk ontstaan er zelfs meer problemen nu er nog geen goed zicht is op de exacte uitbreidingsplannen.
c. Betrokkene heeft de Wielingen enkele malen bezocht om te praten over de wederzijdse plannen, maar dit heeft niet tot oplossingen geleid.
d. Geopperd wordt om via de gemeente of de stedenbouwkundige de plannen van beide hotels zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. Geprobeerd kan dan worden de verstoring, die je als buren toch hebt, te beperken tot een minimum.

Overwegingen gemeente

a. tot en met d. Voor een inhoudelijke reactie verwijzen wij naar hetgeen bij inspraakreactie 20 is overwogen.



Bijlage 2

Amendement

Amendement Schilvisie Cadzand-Bad

Deze bijlage bevat de vastgestelde tekst van het amendement "Schilvisie Cadzand-Bad", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 24 februari 2011 bij agendapunt 11:

De raad in vergadering bijeen op 24 februari 2011,

Overwegende dat:

- de provincie Zeeland, bij brief van 20 april 2010, kenbaar heeft gemaakt dat het ongewenst is om ter plaatse van de Kikkerput bebouwing en/of verharding toe te staan omdat het betreffende terrein wordt gezien als het leefgebied dan wel migratieroute van de boomkikker;
- het college van mening is dat het provinciale standpunt inzake de Kikkerput gevolgd dient te worden.

Constaterende dat:

- de putten zijn ontstaan als veedrinkput en als zodanig geen functie meer hebben;
- er door de provincie in 2001 het relatienotagebied geschrapt is.
- er door de provincie in 2010 de EHS afgehaald is
- binnen de planvorming het gebied ingesloten tussen bebouwing komt te liggen en als zodanig geen natuurwaarden meer heeft zodat bebouwing logisch is
- in de ter inzage gelegde visie het gebied van de Kikkerput wel de bestemming bebouwing had;
- er met het voormalig gemeentebestuur en de groep Compagnie Het Zoute afspraken zijn gemaakt;
- Compagnie Het Zoute interesse heeft om ter plaatse woningen te bouwen;
- de meerderheid van de raad vindt dat er daar volgens de randvoorwaarden gebouwd mag worden.

Besluit:

- de Schilvisie van Cadzand-Bad op het onderwerp Kikkerput te wijzigen en derhalve bebouwing en/of verharding op het terrein van de Kikkerput wel mogelijk te maken;
- dat de start van de verschillende bouwprojecten gelijktijdig moeten kunnen verlopen zodat de marktwerking en aanvangsdatum voor elk project binnen de Schilvisie gelijk dient te zijn;
- het maximum aantal woningen in de Vlamingpolder te schrappen en er 20 - 25 woningen per hectare gebouwd kan worden binnen de gestelde randvoorwaarden;
- de woningbouw niet als verblijfsrecreatief te beschouwen,maar gewoon als recreatieve woningen.

en gaat over tot de orde van de dag,

Fractie Dorpsbelangen & Toerisme
Fractie VVD
Fractie PvdA
Fractie CDA
Fractie D66
Fractie Helder Zeeuws
Fractie Lijst Babijn
Fractie Nieuw Gemeentebelangen

COLOFON

Opdrachtgever
Gemeente Sluis
projectleider: Patrick van Herwaarden

Ontwerp
Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw, Tilburg
Kees Stegenga

Grafische Vormgeving
Bureau Bruschinski, Tilburg
Bureau Ponjée, Alphen a/d Maas
Francy Bruschinski / Maarten Ponjée

De afbeeldingen in dit rapport zijn afkomstig
van Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw,
tenzij anders vermeld.

definitief rapport
24 februari 2011