

Bijlage 9

Aanvullende notitie Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad “Natuurlijk stijlvol” betreffende;

- 1. de ontwikkeling van de hotelsector in relatie tot de vitaliteit van de badplaats**
- 2. de vastgoedontwikkeling (o.a. grootte van appartementen) in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit van Cadzand-Bad**
- 3. het parkeren en het verkeer in Cadzand-Bad**

1. De ontwikkeling van de hotelsector in relatie tot de vitaliteit van de badplaats

Aanleiding

In het concept ontwikkelingsplan worden mogelijkheden aangegeven voor een met name kwalitatieve uitbouw van verblijfsmogelijkheden. In deze notitie wordt ingegaan op de betekenis hiervan voor de hotelsector en de appartementensector.

De uitbouw is essentieel voor de rentabiliteit van de hotelsector en daarmee voor de vitaliteit van Cadzand-Bad als natuurlijk stijlvolle badplaats.

Hotelsector

De Zeeuwse hotelsector in het algemeen, maar dit geldt ook voor Cadzand-Bad, is zeer kleinschalig en de bezettingsgraad buiten het zomerseizoen en de schoolvakanties is relatief laag. Dit komt mede voort uit het feit dat de zakelijke markt in Zeeland beperkt is en er relatief weinig vraag is naar zakelijke overnachtingsmogelijkheden.

De beperkte aanwezigheid van 4-en 5 sterren hotels komt doordat de bedbezetting en het gemiddelde prijsniveau te laag zijn om een investering in gebouwen rendabel te maken. De bedbezetting is bij hotels die zich hoofdzakelijk op toeristen richten in het winterseizoen te laag. Om toeristen aan te trekken moet meer dan bij de zakelijke markt, gebruik worden gemaakt van de prijs als marketing instrument. Dit drukt het rendement.

Bij nieuwbouw en / of uitbreiding van grotere luxe hotels zal dan ook vaak gezocht moeten worden naar mogelijkheden om de kapitaallasten voor huisvesting te verlagen door bijvoorbeeld het ontwikkelen van appartementen bij het hotel. Vanuit regionaal-economisch oogpunt zijn grote luxe hotels zeer wenselijk omdat de bestedingen per overnachting zeer hoog liggen. Hetzelfde geldt voor de bezettingsgraad. Deze hotels hebben ook een belangrijke economische spin-off naar de omgeving.

Alleen op bijzondere locaties in Zeeland zijn het prijsniveau en de bezettingsgraad, die nodig zijn voor de exploitatie van luxe hotels, haalbaar. (1)

Het nieuwe stijlvolle Cadzand-Bad is zo'n locatie.

Recentelijk is door Horwarth Consulting een advies uitgebracht over de hotelsector aan de provincie Zeeland. De kansen voor de hotelsector in Zeeland zijn vanuit verschillende invalshoeken benaderd. Uit de marktstudie is gebleken dat de bestaande hotels redelijk goed bezet zijn en dat de markt naar verwachting voldoende zal blijven groeien om uitbreiding van het hotelaanbod mogelijk te maken. De aanwezige hotels zijn relatief kleinschalig.

Ketenhotels zijn ondervertegenwoordigd, met name wat betreft internationale hotelketens. Uit de analyse van hotelketens en hotelvormen blijkt dat grotere hotels aantrekkelijker zijn voor ketens, omdat zij hogere bedrijfsresultaten genereren. Vooral internationale ketens hebben een voorkeur voor grotere hotels, waarbij de luxere merken weer meer kamers hebben dan de eenvoudige concepten.

In Cadzand is geen internationale hotelketen vertegenwoordigd. Een aantal hotels zoals bijvoorbeeld Hotel de Blanke Top (Relais du Silence Hotel) en Hotel Noordzee (Small Elegance Hotels) is een samenwerkingsverband aangegaan met een keten.

Cadzand-Bad heeft 5 onafhankelijke hotels.

Het gemiddelde aantal hotelkamers in de onafhankelijke hotels bedraagt 88 (bron; Horwarth consulting , HOSTA 2005).

Het aantal hotelkamers in Cadzand bedraagt ;

Hotel de Blanke Top	* * * *	51 kamers /suites
Strandhotel	* * * *	38 kamers/suites
Hotel Noordzee	* * * *	62 kamers/suites
Hotel de Wielingen	* * * *	45 kamers/suites
Hotel de Schelde	* * * *	30 kamers/ suites

Hotelondernemers in Cadzand hebben de intentie om hun hotel uit te breiden en door schaalvergroting hun bedrijfsresultaat meer dan voorheen veilig te stellen.

Volgens Horwath Consulting bevestigen de ondervraagde marktpartijen de analyse dat een minimum aantal kamers van 80 tot 120, tezamen met een goede locatie, de voorwaarde vormen voor een goed hotelconcept.

Aanbeveling hotelsector

Hotels in Cadzand-Bad uitbouwen tot economisch rendabele hotels. Hotels van 80 tot 100 kamers zijn economisch het meest aantrekkelijk. Deze aantallen zijn in Cadzand-Bad (nog) niet haalbaar. Een dwingende eis is daarom niet op zijn plaats. De Kamer van Koophandel adviseert om de kapitaallasten voor huisvesting te verlagen door bijvoorbeeld het ontwikkelen van appartementen bij zo'n hotel.

Uitgangspunten van beleid:

- planologisch ruimte bieden voor uitbreiding en /of nieuwbouw van hotels
- planologisch ruimte bieden voor de ontwikkeling van appartementen (of een andere kostendrager) in combinatie van hotelkamers om daarmee de huisvestingskosten voor het hotel omlaag te brengen.
- verhouding hotelkamers/appartementen: nooit meer appartementen dan hotelkamers. De bouw van de appartementen moet nodig zijn om de uitbreiding van de hotelaccommodatie en/of kwaliteitsslag te kunnen financieren.
- voorwaarde hierbij is wel dat de exploitatie van de hotelfunctie gewaarborgd is.
- actief werven voor een vijf sterrenhotel in Cadzand-Bad

(1) Economische ontwikkelingskansen toerisme Zeeland, KvK

2. De grootte van appartementen in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit van Cadzand-Bad

Inleiding

Beleidsmatig is de grootte van appartementen een belangrijk item. In de structuurvisie Cadzand-Bad (KC) is dit belang vastgelegd. De oppervlakte van het vakantieverblijf is belangrijk omdat er een directe relatie bestaat met de gewenste kwaliteiten (ruimte is een kwaliteit) en omdat verwacht wordt dat ruimte in de toekomst steeds meer bepalend zal zijn voor een aangenaam ervaren van het verblijf.

De huurprijzen zijn onlosmakelijk gekoppeld aan de grootte van de appartementen / vakantiewoningen en het imago van de badplaats. Daarnaast is de grootte van de appartementen weer gerelateerd aan het imago. Bijvoorbeeld in het exclusieve Juan-les-Pins zijn de appartementen/ vakantiewoningen aanmerkelijk groter dan in bijvoorbeeld Blankenberge of Nieuwpoort.

Alhoewel de betere projectontwikkelaar voor kwaliteit gaat, vraagt de verkoop van een groter appartement meer inzet dan van een kleiner appartement. De vraag naar grotere appartementen kan best worden ingevuld door de betere projectontwikkelaar, alleen de gemeente zal de ontwikkelaar in economisch wat mindere tijden de rug recht moeten laten houden.

Aanbeveling Cadzand-Bad

De kwaliteit van Cadzand Bad als natuurlijk stijlvolle badplaats staat voorop en daarbij horen met name ook grotere appartementen. Dit zal ook moeten gelden voor de mogelijk aanstaande herstructurering van de bestaande voorraad aan vakantiewoningen.

Hiervoor zijn richtlijnen op te stellen voor de oppervlakte van een appartement in gbo (het werkelijk te gebruiken vloeroppervlak). De balkons tellen hierbij niet mee. Deze richtlijnen moeten flexibel in te vullen zijn al naar gelang het de hotelsector dan wel de appartementensector of vakantiewoningensector betreft. Daarnaast dient er flexibiliteit te zijn om te kunnen gaan met economische oplevingen (groter) en verslechtingen (kleiner).

Uitgaande van een minimale hotelkamermaat van 30 – 35m² als kleinste eenheid kan hierop ook de maatvoeringen bepaald worden van studio's, appartementen en vakantiewoningen. Een studio kent een factor 2 (60 – 70m²), een appartement of een vakantie woning een factor 3 of 4 (90 – 140m²) of zelfs een factor 5 (150 – 175m²). Voordeel van deze methode is dat verblijfseenheden zowel kunnen worden aangeboden als hotelkamer maar ook als studio of als appartement. Dit principe wordt reeds toegepast bij studentenwoningen (30 – 35m²) die zonder grote investeringen kunnen worden omgebouwd tot starterswoningen (60 – 70m²) dan wel middeldure woningen (90 – 105m²). Ook het weer terug brengen van grotere appartementen naar meerdere studentenwoningen is inmiddels in de praktijk voorgekomen. Hiermee ontstaat een zeer flexibel woningaanbod dat heel makkelijk de woningvraag kan volgen. Met name in de verblijfssector met zijn grote wisselingen kan dit interessant zijn. Hiermee kan de recreatieondernemer optimaal inspelen op de actuele vraag. En daarmee zal er een grotere neiging zijn ook te investeren in grotere appartementen. Als het bij te geringe vraag niet lukt dan kan er altijd worden terug gevallen op kleinere appartementen. Dit vliegwiel kan er voor zorg dragen dat de kwaliteit omhoog gaat en daarmee de rentabiliteit van de recreatiesector en daarmee de vitaliteit van Cadzand-Bad.

Aanbeveling

Hotelkamer tenminste 30 – 35m²;

Studio tenminste 60 – 70m²;

Appartement tenminste 90 – 105m²;

Flexibiliteit in uitwisseling.

De oppervlakte is medebepalend voor het aantal parkeerplaatsen:

- voor een hotelkamer en een studio met een aparte slaapkamer ; norm 1,2 parkeerplaatsen inclusief bezoekersaandeel 0,3 parkeerplaats
- voor een appartement; norm 1,5 parkeerplaats inclusief bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaats

3. Het parkeren en het verkeer in Cadzand-Bad.

Inleiding

Als Cadzand-Bad zich de komende 10 tot 15 jaar ontwikkelt conform het concept beeldkwaliteitplan dan zal dit sterke effecten hebben op het verkeersaanbod en de hieraan gekoppelde vraag naar parkeerplaatsen. Naast de vernieuwing en intensivering van bebouwing langs onder meer de Boulevard de Wielingen, met een toename aan hotelkamers, appartementen en commerciële functies, wordt ook ingezet op de ontwikkeling van Cavelot. Deze processen zullen ook van invloed zijn op het bestaande duindorp en de specifieke deelgebieden zoals Lopinge en Blommaert.

De dynamiek van de badplaats zal veranderen. In plaats van een badplaats met vooral focus op het zomerseizoen (en bijbehorende piekbelastingen) kan er bij voldoende aantrekkelijke voorzieningen in plaats en regio , gedurende het gehele jaar door sprake zijn van een hoge bezettingsgraad van de accommodaties. De beoogde kwaliteitsslag zal uiteindelijk ook effecten hebben op de omvang van het verkeer van dagjesmensen. Niet alleen bij optimaal strandweer zal Cadzand-Bad een aantrekkelijk reisdoel zijn, maar ook buiten het zomerseizoen.

In het nieuwe bestuursakkoord wordt hierop ingespeeld en aandacht gevraagd voor de nadere uitwerking van het parkeerconcept Cadzand-Bad mede in relatie tot dag-bezoekers buiten het zomerseizoen waarvoor minimaal 250 parkeerplaatsen moeten worden voorzien in het centrum.

In de toekomst zal er sprake zijn van een toenemende verkeersdruk, een andere verhouding tussen rustige perioden en drukke dagen en een toenemende vraag naar het aantal parkeervoorzieningen. Het verkeer en parkeren kan niet los gezien worden van andere aspecten van de badplaatsontwikkeling. Er is een nauwe samenhang met de aard en de omvang van nieuwe vastgoedontwikkelingen, aard en omvang van de voorzieningen daarbinnen, de beoogde kwaliteit en de uitstraling van de openbare ruimte. Kortom het is een integraal onderdeel van de beoogde ontwikkelingen op stedenbouwkundig schaalniveau.

Als aanvulling op het ontwikkelingsplan Cadzand-Bad en bijbehorende beeldkwaliteitplan is ook gestart met het opstellen van een eerste schetsontwerp voor de openbare ruimte van Boulevard de Wielingen. De vertrekpunten voor de verkeersafhandeling en het parkeren zijn een belangrijk onderdeel van het programma van eisen.

Voor alle voorgenoemde omvangrijke initiatieven en plannen is het van belang om de essentiële uitgangspunten voor het toekomstig verkeer en parkeren in de badplaats vast te stellen.

Verkeersafwikkeling in relatie tot de fietser en de voetganger VPM 3 pilotproject De resultaten van de bezoekersenquête

Met het oog op de ontwikkelingen inzake het verkeer in Cadzand-Bad is voorgesteld om mee te werken aan het provinciale VPM3-pilotproject. (Vervoer Prestatie Mens Milieu Mobiliteit) Dit pilotproject geeft een meerwaarde bij de inrichting van de openbare ruimte van Cadzand-Bad, waarin toegankelijkheid en verkeersveiligheid een basisvoorwaarde is.

Het VPM3-pilotproject is onder regie van de gemeente en in opdracht van de provincie Zeeland door adviesbureau SOAB uit Breda uitgevoerd. Bij deze specifieke methode is het de bedoeling te ontwerpen vanuit de belevingswereld van de voetganger en de fietser. Door in de inrichting van de openbare ruimte het langzame verkeer centraal te stellen worden mensen eerder geprikkeld te lopen of te fietsen. Binnen het VPM3 pilotproject zijn niet alleen

voetgangers en fietsers de ontwerpdoelgroep maar wordt er ook gekeken hoe de openbare ruimte beter en interessanter kan worden ingericht voor de toeristen, gezinnen en kinderen.

SOAB heeft ervaring met het ontwerpen van kindvriendelijke voorzieningen en routes en is de ontwikkelaar van het Kindlint®. Een Kindlint® is een verkeers- en sociaal veilige én speelvriendelijke route voor kinderen met zo min mogelijk conflictsituaties met andere weggebruikers. Bij het uitwerken van een kindvriendelijke/familievriendelijke inrichting van Cadzand-Bad is ook gekeken in hoeverre aspecten van het Kindlint® toepasbaar zijn.

Hiertoe is een drietal workshops georganiseerd met vertegenwoordigers van ondernemend Cadzand-Bad. Tijdens de workshops zijn de belangrijkste verbindingen en bestemmingen voor het langzame verkeer dat voornamelijk bestaat uit recreërende mensen in beeld gebracht. Uit het veldonderzoek (draadjesmethode) bleek dat veel mensen rechtstreeks naar de duinen lopen en de boulevard niet veel gebruiken. Het pad over de duinen wordt intensief gebruikt.

Meer levendigheid langs de Boulevard is gewenst. Daarvoor moet de Boulevard ook een wezenlijk onderdeel worden van het netwerk waar voetgangers en toeristen zich van bedienen. Ook moet in de toekomst een loopbeweging tussen het duindorp en de parkeerplaatsen aan de rand van het centrum worden gestimuleerd (ref. resultaten enquête parkeeronderzoek).

Verbeteringsvoorstel VPM3 workshops

Volgens het nieuwe ontwikkelingsplan zullen de Boulevard en de aanliggende pleinen (de toeristische centra) worden opgewaardeerd. Het is de bedoeling om meer mensen over de Boulevard te laten lopen. Dit draagt bij aan de levendigheid en uitstraling van de Boulevard, winkels en horeca. Om dit te bereiken dient de boulevard aantrekkelijker te worden gemaakt. Dit geldt ook voor de verbindingen van de toeristische centra naar de parkeerplaatsen buiten het centrum. Voorwaarde is dat de inrichting zich beter toespitst op voetgangers. Op de kaarten in de onderliggende rapportage zijn de op te waarderen looproutes aangegeven. Op deze verbindingen moet er voor de voetgangers een goede plek in het profiel komen en dient er gekozen te worden voor een inrichting van hoge kwaliteit en vriendelijke uitstraling.

Sommige stukken zijn te lang en te oninteressant om de voetgangers te verleiden deze verbindingen te gebruiken. Dit geldt met name voor het gedeelte van de Boulevard tussen het Duinplein en het Duinhof. In de workshop hebben de aanwezigen aanbevolen om op deze verbindingen 'attractiepunten' toe te voegen zodat er voor de mensen dan wat te beleven en te ontdekken is. Deze attractiepunten kunnen op verschillende manieren worden ingevuld. Denkbaar zijn zaken als (interactieve) informatiepanelen, speelplekjes, kunstvoorwerpen, fontein, en bijzonder groen. De knelpuntlocaties, waar de verkeerssituaties verbeterd dienen te worden, zijn in de rapportage nader uitgewerkt zoals bijvoorbeeld het veiliger maken van de oversteekplaatsen die gerelateerd zijn aan de verschillende strandovergangen.

Resultaten Bezoekersenquête

De resultaten van het enquête onderzoek naar de parkeergelegenheid in Cadzand-Bad door Thijs van Opdurp tonen aan dat bezoekers vooral de veiligheid en kindvriendelijkheid prefereren. Afscherming van de wandelpaden met de autowegen wordt als belangrijkste factor genoemd. Verder wordt door de bezoeker een aantrekkelijke inrichting door beplanting en kindvriendelijke attracties voorgestaan. De route tussen de parkeerkamers en de Boulevard dient zo aantrekkelijk en veilig mogelijk te worden ingericht. 55 % van de ondervraagden is bereid om een wandelafstand van 5 a 10 minuten af te leggen. 33 % van de ondervraagden is zelfs bereid om een wandelafstand van 10 a 15 minuten af te leggen mits aan de randvoorwaarde van aantrekkelijke boardwalk wordt voldaan.

Parkeren in de badplaats.

Als er één aspect van het ontwikkelingsplan is waar de meningen sterk over uiteenlopen dan is het wel de parkeerproblematiek. In eerste instantie werd de benodigde parkeercapaciteit binnen het dorp berekend op zo'n 634 parkeerplaatsen. Uitgangspunt daarbij was dat er aan de randen van het dorp voldoende parkeergelegenheid werd aangelegd (nota 'Toekomstig parkeren in Cadzand-Bad, 29 augustus 2006).

Om toch wat meer zekerheid te hebben over de benodigde capaciteit is nader advies gevraagd aan De Werkplaats voor Stedenbouw Stegenga uit Tilburg (Inschatting parkeerbehoefte Cadzand-Bad van 14 december 2006) en aan XTNT (Parkeertoets ontwikkelingsplan Cadzand-Bad 20 maart 2007).

Alle berekeningen komen tot verschillende capaciteiten en parkeernormen. Het verst gaat het rapport van XTNT (gebaseerd op CROW normen). De benodigde capaciteit zou uiteenlopen van minimaal 961 parkeerplaatsen tot maximaal 1146 parkeerplaatsen. De notitie Stegenga komt uit op 901 parkeerplaatsen..

De cijfers van XTNT voor de capaciteit en de normering gaan naar onze mening te ver. Alle cijfers en berekeningen zijn weliswaar discutabel, maar het zonder meer loslaten van landelijke normen op Cadzand-Bad is volgens ons niet mogelijk. De gehanteerde normen voor het Midden- en Kleinbedrijf zijn gelet op de aard en omvang van de winkels in Cadzand-Bad niet realistisch. We kunnen ons tenslotte ook niet meten met badplaatsen als Knokke. We moeten toegeven dat onze eerste berekening ook te optimistisch is als de nadruk meer komt te liggen op het parkeren binnen de badplaats zelf. Wij stellen voor uit te gaan van de cijfers van Stegenga. Deze lijken het meest reëel en passen ook binnen de eis van het bestuursakkoord voor 250 extra parkeerplaatsen binnen het dorp zelf.

Uitgangspunt bij het parkeren is dat mensen die komen voor het strandbezoek en mensen die minder willen betalen voor het parkeren, gaan parkeren aan de randen van het dorp. Een nader uitgangspunt is dat iedereen die bouwt op zijn eigen terrein voorziet in parkeergelegenheid. Alleen daar waar dat niet mogelijk is kunnen via het parkeerfonds plaatsen worden ingekocht. De verwachting is dat zo'n honderd plaatsen moeten worden ingekocht als iedereen aan de Rode Wielingen gaat bouwen.

Hoe we het ook wenden of keren: bij de berekende capaciteit is het noodzakelijk ondergronds parkeren op het Duinplein te realiseren. Dit zou alleen niet noodzakelijk zijn als we de uitbreidingsmogelijkheden drastisch zouden beperken. Dat laatste is dan weer in strijd met de wens om tot een kwaliteitsslag te komen.

Voor het ondergronds parkeren zal de interesse van de particuliere markt gepeild moeten worden. Haakt het particulier initiatief af dan zal dit parkeren moeten worden betaald uit het investeringsfonds. Het fonds wordt gevoed door bijdragen uit de bouw en de verkoop van parkeerplaatsen. Momenteel wordt er aan beide alternatieven hard gewerkt en bestaat er zicht op een oplossing. Wij hopen hier bij de vaststelling van de bijlagen van het ontwikkelingsplan meer over te kunnen meedelen. In ieder geval zal de parkeerproblematiek opgelost moeten zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Voor bouwplannen waarin het parkeren op eigen erf wordt opgelost, kan dan wel de planologische procedure worden gestart.

Oostburg, 14 maart 2007