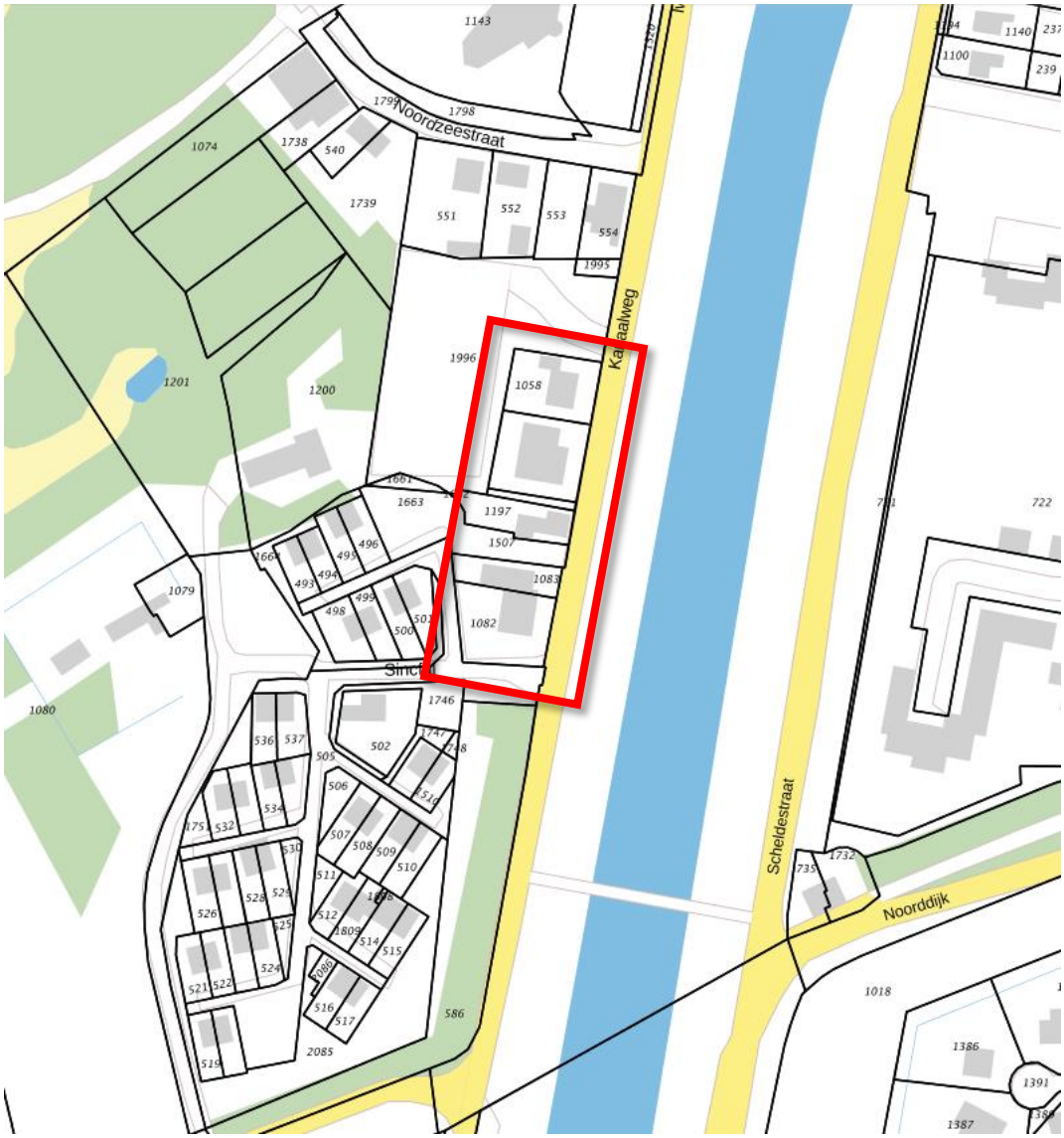
Ontwikkelkader en beeldkwaliteit
Kanaalweg 1a t/m 5
Cadzand-Bad



Q-Team Cadzand-Bad
eindconcept
21 januari 2019

1. Intro en aanleiding

Nu de opwaardering van Cadzand-Bad al enkele jaren in volle gang is, komt ook de bescheiden woonstrip van Kanaalweg 1a t/m 5 in beeld als een aantrekkelijke, kansrijke locatie voor (her)ontwikkelingen. De gemeente Sluis is van mening dat de bestaande beleidskaders onvoldoende mogelijkheden bieden om vernieuwingen, die verder gaan dan in het verleden voorzien, goed te kunnen begeleiden en te beoordelen.
Gelijktijdig staat de gemeente ook open voor het idee om voor deze strip een nieuw ontwikkelperspectief te bieden. Uiteraard binnen de condities dat zo'n perspectief past binnen het geformuleerde concept van de totale opwaardering van de badplaats.

Voor de Kanaalweg 3 heeft zich in 2017 een initiatief aangediend voor een volledige herontwikkeling van de bestaande bebouwing. Het gaat om eigendom dat bestaat uit meerdere percelen, waarbij slechts op één perceel een relatief kleine woning met bijbehorende aanbouwen staat. Bij de beoogde herontwikkeling worden ook de nu nog onbebouwde percelen betrokken. Dit zal leiden tot een wezenlijke verandering in het bestaande beeld aan de Kanaalweg; het ruimtelijk beeld aan de weg wordt dan minder open.

In het bestemmingsplan Cadzand-Bad West (2001), zoals opgenomen in de Beheersverordening Cadzand-Bad uit 2013 (zie Bijlage op pagina 14), is wel meer ruimte voor bebouwing opgenomen (in *footprint* en bouwhoogten). Echter, het huidige initiatief gaat verder:

- er wordt extra ontwikkelruimte gevraagd op het achtererf,
- er wordt ingezet op realisatie van meerdere wooneenheden (recreatieappartementen).

De bestaande beleidskaders, zoals Bijlage 10 van het Ontwikkelingsplan, de Schilvisie en de genoemde beheersverordening, zijn te globaal om dergelijke nieuwe vragen voor herontwikkeling in deze zone te beoordelen. Initiatieven met ideeën die mogelijk interessant zijn, maar buiten de lijntjes van de kaders kleuren, moeten al snel met een formeel NEE worden afgewezen.

Om te voorkomen dat de gemeente en Q-Team per initiatief aan de Kanaalweg moeten reageren op plannen (en ad-hoc eventueel zelfs kavelgewijs uitzonderingsbeleid gaan formuleren), is voor deze hele Kanaalstrip een vernieuwd kader voor herontwikkelingen gemaakt.
Daarbij blijven, zoals overal in Cadzand-Bad, de volgende algemene principes zoals die ten grondslag liggen aan de opwaardering van de badplaats onverkort van kracht:

- Herontwikkeling moet een bijdrage leveren aan de onderscheidende badplaatsidentiteit van Cadzand-Bad (met als motto *Natuurlijk Stijlvol*).
- Er wordt slechts meer planologische ruimte geboden dan bestaand indien er sprake is van een ruimtelijke en functionele kwaliteitsslag.

2. Kanaalweg in beleidscontext.

Bijlage 10 stelt dat de bebouwing aan de Blauwe Laan in de toekomst al de sfeer ademt van een kustplaats. Maar de focus ligt in dit document nog sterk op de vernieuwing van bebouwing aan het noordelijke deel van de Scheldestraat. Voor de Kanaalweg wordt aangegeven dat bij eventuele vernieuwing de bebouwing een dorps karakter moet behouden. Impliciet wordt daarbij uitgegaan dat bij herontwikkeling of ingrijpende verbouwingen de typologie van grondgebonden gehandhaafd blijft. De regels voor bebouwing en de inrichting van de kavels zijn daarop afgestemd (zie pagina 30).

De Schilvisie scherpt het streefbeeld aan en stelt dat in de flanken van het dorp alle herontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de badplaatsidentiteit van Cadzand-Bad. Die identiteit betreft zowel de uitstraling van de gebouwen, de bijbehorende private buitenruimten en de openbare ruimte.

Voor de Kanaalweg zijn in Bijlage 10 en de Schilvisie geen verplichte architectonische stijlkenmerken voorgeschreven. Er is op dit aspect dus keuzevrijheid, zolang er maar sprake is van uitstraling die past bij de badplaats.
Het recent gerealiseerde hoekpand Kanaalweg/Noordzeestraat past bijvoorbeeld binnen deze gewenste uitstraling.

De beheersverordening definieert bouwvlakken voor de nummers 1a t/m 5. Die bouwvlakken zijn ruimer dan de *footprints* van de huidige woningen. Binnen die bouwvlakken is een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter toegestaan. Voor ieder bouwvlak is het maximaal aantal woningen (permanente woonbestemming) aangegeven. Dat aantal is gelijk aan het aantal woningen in de bestaande situatie.

Kortom; er gelden momenteel gelijktijdig meerdere relevante en vastgestelde kaders voor deze kavelstrip. Maar geen van de kaders anticipeert op de actuele vraag van een herontwikkeling van meerdere wooneenheden op één kavel.
In ieder geval is duidelijk dat bij een herontwikkeling het ruimtelijk resultaat een dorps karakter moet hebben (Bijlage 10). Dit zegt iets over de korrelgrootte, de schaal en maat van eventuele nieuwe bebouwing. Het realiseren van volumes met het karakter van een appartementencomplex is daarmee op voorhand uitgesloten.

3. Kanaalweg in ruimtelijke context.

De Kanaalweg is een onderdeel van de westelijke entree van de badplaats. In Bijlage 10 van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad is de kanaalzone getypeerd als een ‘oprijlaan’ naar de badplaats; de ‘Blauwe Laan’.

Aan deze zijde van het kanaal is er ruimtelijk gezien sprake van twee entreemomenten:

- Ter hoogte van de toegang tot de Zwinparking, waar ook de weg op kruinniveau van de dijk komt te liggen, begint de Cadzand-Bad.
- Vanaf aantakking met de Noordzeestraat, nabij de kop van het kanaal, begint de centrumentree van de badplaats vorm te krijgen. Dit onder meer door het hotelcluster, de bebouwing van de kleine appartemententorentjes aan de overkant, de verdere stijging van de weg met zicht op de jachthaven, etc. Voorgenomen herontwikkelingen zullen deze westelijke centrumentree nog verder accentueren.

Tussen deze twee punten liggen het - lager gelegen en achter groen verscholen - huisjespark Sincfal en de kavelstrook van vijf woningen met directe oriëntatie aan de Kanaalweg.

Het zijn vooral deze vijf woonkavels aan de invalsroute die aan deze zijde van het kanaal fungeren als een ruimtelijke introductie op de badplaats. Op dit moment staan hier ‘gewone burgerwoningen’: grondgebonden woningen in één laag plus kap met een alledaagse uitstraling.
De vraag voor nu is welk beeld hier kansrijk en passend is als er initiatieven ontplooid worden voor herontwikkelingen die verder gaan dan ingrijpende verbouwingen, of het realiseren van hetzelfde aantal nieuwe grondgebonden woningen.

4. Streefbeeld aan de Kanaalweg (incl. beeldkwaliteit)

4 kanaalvilla's

In de toekomst staan aan de Kanaalweg, net als nu, een viertal zelfstandige volumes. Dit betekent dat er geen samenvoeging van kavels plaatsvindt met de inzet om vervolgens een grootschalige herontwikkeling te realiseren.

Het dubbele woonhuisvolume met huisnummers 4 en 5 kan, al dan niet gefaseerd, als één geheel herontwikkeld worden. De bebouwing op deze locatie zal zich dan in schaal en maat moeten voegen in het ensemble dat hier zal ontstaan. Overigens hoeft een herontwikkeling met twee kleinere vrijstaande volumes niet uitgesloten te worden.



Bestaande situatie Kanaalweg 1a t/m 5 met uiterst rechts de badplaatsvilla op de hoek van de Noordzeestraat.

Nieuwe volumes krijgen het karakter van een badplaatsvilla. In het uiteindelijke beeld van de Kanaalweg is de reeds gerealiseerde villa op de hoek van de Noordzeestraat een onderdeel van de totale reeks. Zo ontstaat een mooie ruimtelijke opmaat naar de kop van het kanaal met de hotels en het Maritiem Balkon (jachthaven en bijbehorende openbare ruimten).

De afzonderlijke villavolumes mogen opgedeeld zijn in meerdere zelfstandige eenheden, maar dit mag geen afbreuk aan het karakter van het volume als een villa. Nieuwe ontwikkelingen in deze straatsectie moeten, zoals gezegd, een dorps karakter hebben.

Vorm en hoogten van de bouwmassa's aan kanaalzijde
De hoofdvolumes worden ontwikkeld binnen een 'bouwenveloppe' die, gezien vanaf de kanaalzijde, gedefinieerd wordt door:

- Het bouwvlak
- Een maximale goothoogte van 6 meter
- Een maximale bouwhoogte van 10 meter

Genoemde hoogtebepalingen zijn ook gehanteerd voor de villa op de hoek van de Noordzeestraat.

De kavels met huisnummers 3, 4 en 5 kennen een hoogteverschil tussen voorzijde en achterzijde. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan wat dit betekent voor te hanteren bouwhoogten aan de achterzijden.

Binnen deze spelregels kunnen zowel klassieke villa's met een kap als moderne villa's met een plat dak worden gerealiseerd. Het is geen bezwaar als uiteindelijk aan dit deel van de Kanaalweg een mix ontstaat van deze twee stijlen, mits:

- De villa's aan alle zijden voldoende tuinruimte om zich heen hebben,
- De klassieke of moderne architectuurstijl van de villa een stijlvol badplaatskarakter heeft.
- De reeks villa's een samenhang kennen door hun kleurstelling.

De klassieke villa
De klassieke badplaatsvilla heeft een prominente, beeldbepalende kap. Samengestelde kapvormen, met verschillen in goothoogten, zijn wenselijk. De dakvlakken zijn cruciale onderdelen van het villavolume waarmee de gewenste rijke, ambachtelijke uitstraling verkregen kan worden.

De moderne villa
De moderne badplaatsvilla heeft een plat dak en kenmerkt zich op deze locatie door een maritieme uitstraling. Een heldere opbouw van het volume, terughoudendheid in het toepassen van verschillende gevelmaterialen, grote glasvlakken (met een fijnschalige indeling zodat aansluiting ontstaat bij het dorpse karakter) en buitenruimten die goed geïntegreerd zijn in de totale compositie vormen de basiscomponenten van deze stijl.

Kleurstelling
Conform het gestelde in Bijlage 10 (pagina 11 en 30) wordt uitgegaan van een lichte en frisse kleurstelling van de villa's. De gevels zijn wit (of een nuance van wit) en in geval van een kap hebben de dakvlakken een rood-oranje kleur.

Bijgebouwen
Bijgebouwen voor het stallen van fietsen, opslag van tuinmeubilair, etc., zijn in principe geïntegreerd in het villavolume. Bijvoorbeeld als aanbouw. De architectuur van dit soort gebouwtjes is nadrukkelijk verwant aan de architectuur van de villa.

Tuinen

De badplaatsvilla's staan op een overtuigende manier in een tuinperceel. Met name de voor- en zijtuinen leveren een wezenlijke, groene, bijdrage aan het kwaliteitsbeeld van deze villastrip en de badplaatsidentiteit. Het plantmateriaal is daarom goed afgestemd op de condities van het microklimaat zo dicht bij de kust. De aanplant van één of twee zeedennen in de voortuinzone wordt van harte aanbevolen.

Het accommoderen van het parkeren op eigen erf is een kwalitatieve ontwerpopgave bij de inrichting van voor- en zijtuinen.

Witte (houten) tuinhekjes markeren de erfscheidingen tussen privé en openbaar. Zo ontstaat een fraaie eenheid in het beeld van de totale strip, met onderling verschillende villa's, tussen de hoek met de Noordzeestraat en de toegang tot Sincfal ten zuiden van huisnummer 5.

Overige erfafscheidingen zijn in principe gedacht in streekeigen beplantingen.

5. Ontwikkelkaders



Kadastrale percelen en huisnummers

Per kavel(groep) is hierna het ontwikkelkader aangegeven. De ontwikkelmogelijkheden zijn afgestemd op onderstaande kavelgroottes:

- één herontwikkeling voor kadastraal perceel 1058,
- één herontwikkeling voor kadastraal perceel 823,
- één herontwikkeling voor kadastrale percelen 1506, 1197 en 1507, en
- een, al dan niet gefaseerde, herontwikkeling voor kadastrale percelen 1083 en 1082.

Verdere samenvoeging van kavels is niet gewenst. Althans niet met het oogmerk om minder, maar grotere bouwvolumes te ontwikkelen.

Villa nr. 1a

Deze villa bevat 1 of 2 grondgebonden woningen. Ook is het mogelijk een villa te maken die 3 appartementen bevat, mits aangetoond wordt dat het parkeren volledig op eigen erf opgelost kan worden, zonder dat dit ten koste gaat van het beeld van een groene voortuin.

Het maximale bouwvlak van de villa is als volgt bepaald:

- voorgevellijn bepaald door een voortuin van tenminste 5,5 meter diep
- er mag tot in noordelijke perceelgrens gebouwd worden
- afstand tot zuidelijke perceelgrens tenminste 3 meter
- bouwdiepte maximaal 15 meter

Het bouwvlak is daarmee conform aan hetgeen geregeld is in de Beheersverordening Cadzand-Bad (2013).

Bouwhoogten en vorm van bouwmassa:

- De bouwhoogte is maximaal 10 meter
- De goothoogte is maximaal 6 meter
- Aan de noordzijde (nabij de entree tot de Sincfalparking) is desgewenst een ondergeschikt architectonisch hoekaccent toegestaan met een maximale hoogte van 11 meter. Het accent is puur bedoeld voor verfraaiing; dus niet bedoeld voor het realiseren van een extra verdieping of ‘woonvloer’

Afgezien van de mogelijkheid een bescheiden hoogte accent te realiseren, zijn de hoogten conform hetgeen geregeld is in de Beheersverordening Cadzand-Bad (2013).

Villa nr. 2

Deze villa bevat 1 of 2 grondgebonden woningen. Ook is het mogelijk een villa te maken die maximaal 4 appartementen bevat, mits aangetoond wordt dat het parkeren volledig op eigen erf opgelost kan worden, zonder dat dit ten koste gaat van het beeld van een groene voortuin.

Het maximale bouwvlak van de villa is als volgt bepaald:

- voorgevellijn bepaald door een voortuin van tenminste 5,5 meter diep
- afstanden tot noordelijke en zuidelijke perceelgrens tenminste 3 meter
- bouwdiepte maximaal 15 meter

Het bouwvlak is daarmee conform aan hetgeen geregeld is in de Beheersverordening Cadzand-Bad (2013).

Bouwhoogten en vorm van bouwmassa:

- De bouwhoogte is maximaal 10 meter
- De goothoogte is maximaal 6 meter

De genoemde hoogten zijn conform hetgeen geregeld is in de Beheersverordening Cadzand-Bad (2013).

Villa nr. 3

Voor de herontwikkeling op dit perceel zijn twee opties denkbaar:

1. Een ontwikkeling met een villa aan de Kanaalweg met een apart achterhuis.
2. Een ontwikkeling met alleen één villa.

Optie 1

Vanwege de diepte van het totale perceel is het denkbaar dat er behalve een villa aan de Kanaalweg ook een 'achterhuis' in de tuin wordt gerealiseerd. Het volume van het achterhuis is hierbij dan duidelijk ondergeschikt aan het volume van de villa en voegt zich in schaal, maat naadloos in de informele, groene sfeer van het woonpark Sincfal. Dit eventuele achterhuis is vrijstaand. Op tuinniveau is een bescheiden gebouwde verbinding met de villa denkbaar in de vorm van een droogloop, pergola o.i.d. Daarnaast is op het niveau van de kelder ook een koppeling mogelijk tussen het voor- en achterhuis.

De kanaalvilla bevat 1 of 2 grondgebonden woningen. Ook is het mogelijk een villa te maken die 3 appartementen bevat. Het achterhuis bevat 1 woning of 2 appartementen. De totale herontwikkeling omvat dus maximaal 5 wooneenheden.
Afhankelijk van de maat van de te realiseren appartementen is eventueel een ontwikkeling tot 6 eenheden bespreekbaar. Dit rekening houdend met de eerder gestelde kwaliteitsnormen (parkeren, overtuigend tuinbeeld etc.).

Uit verkennende gesprekken tussen een initiatiefnemer en de gemeente is tevens gebleken dat het bespreekbaar is om een kelder (voor stallen van auto's en berging van fietsen) te ontsluiten vanaf de Sincfalparking.

Het maximale bouwvlak van de kanaalvilla is als volgt bepaald:

- voorgevellijn bepaald door een voortuin van tenminste 4,5 meter diep
- afstanden tot noordelijke en zuidelijke perceelgrens tenminste 3 meter
- bouwdiepte maximaal 12 meter

Het bouwvlak heeft daarmee een iets andere positie en omvang (iets kleiner) dan in de Beheersverordening Cadzand-Bad. Echter, de omvang van het bouwvolume van het voorhuis wordt gecompenseerd door een extra bouwmogelijkheid voor een achterhuis.

Bouwhoogten en vorm van bouwmassa van de kanaalvilla:

- De bouwhoogte is maximaal 10 meter
- De goothoogte is maximaal 6 meter

De genoemde hoogten zijn conform hetgeen geregeld is in de Beheersverordening Cadzand-Bad (2013).

Het maximale bouwvlak voor het achterhuis is als volgt bepaald:

- de afstanden tot de noordelijke en westelijke perceelgrens zijn tenminste 3 meter (waarbij voor de noordelijke grens de belijning van perceel 1197 van toepassing is !)
- de afstand tot de zuidelijke perceelgrens is tenminste 4 meter
- bouwdiepte ten hoogste 8,5 meter (in oost-westrichting)

Binnen dit bouwvlak zal een acceptabele invulling plaats moeten vinden met een *footprint* die op een overtuigende wijze ruimte laat voor de aanleg van een villatuin.

Bouwhoogten en vorm van bouwmassa van het achterhuis:

- Het achterhuis is afgedekt met een volwaardige kap. De vorm van de kap is bij voorkeur een eenvoudig zadeldak.
- De nokhoogte is maximaal 8,5 meter (gerekend vanaf peil achtertuin nabij openbare weg Sincfal)
- De goothoogte is maximaal 3,5 meter (gerekend vanaf peil achtertuin nabij openbare weg Sincfal)

Het achterhuis heeft dus een verplichte kap met een laag aangezette goot. Op deze manier kan een acceptabele ruimtelijke overgang gemaakt worden naar het Sincfal woonpark met kleinschalige bebouwing. Gelet op de verscholen positie van het achterhuis in de achtertuin, is het denkbaar dat dit volume een eigen architectonische uitstraling krijgt. Contrast in kleur en materiaal kan helpen het onderscheid tussen villa en achterhuis te realiseren. Aan het kanaal staat dan een chique villa met een eenvoudig bijgebouw in de achtertuin. Een eenvoudige, ingetogen architectuur van het ‘tuinhuis’ draagt ook bij in de ruimtelijke verzoening van de sferen in dit overgangsgebied naar Sincfal.

In de achtertuin wordt de den nabij de perceelgrens met nr.4 gehandhaafd.

Optie 2

Indien geen gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheid een achterhuis te realiseren, dan geldt het bouwvlak zoals opgenomen in de beheersverordening (zie bijlage).

Dit bouwvlak heeft een vergelijkbare oppervlakte als het bouwvlak van nr. 1. Het villavolume bevat dan 1 of 2 grondgebonden woningen, of maximaal 4 appartementen. De reden dat hier één appartement meer is toegestaan dan op het perceel met huisnummer 1 met een vergelijkbare oppervlakte van het bouwvlak , ligt in het feit dat dit kavel aanzienlijk ruimer is. Hierdoor is het goed mogelijk om het parkeren op eigen erf te realiseren met behoud van voldoende vierkante meters voor de aanleg van een kwalitatief goede villatuin.

Villa nr. 4 + 5

Herontwikkeling van deze dubbele woning tot één villa is ingewikkelder dan bij de andere percelen, omdat het momenteel twee eigendommen betreft. Dit maakt twee, in fasen gescheiden, individuele herontwikkelingen complex, maar niet onmogelijk.
Lastig voor de woning met huisnummer 4 is dat het gaat om een smal perceel. De geboden extra planologische ruimte is wellicht te beperkt om een zelfstandige herontwikkeling financieel haalbaar te maken.

Het onderstaande ontwikkelkader voor dit dubbele perceel beschrijft de spelregels voor het totale hoofdvolume. Er wordt dus uitgegaan van een, al dan niet gefaseerde, totstandkoming van één villavolume op het dubbele perceel. (Indien er toch de wens is om 2 vrijstaande villa's te realiseren, dan is het raadzaam vroegtijdig contact op te nemen met de gemeente voor afstemming omtrent wensen en toegesneden kaders!).

De villa bevat 1, 2 of 3 grondgebonden woningen. Ook is het mogelijk een villa te maken die maximaal 6 appartementen bevat, mits aangetoond wordt dat het parkeren volledig op eigen erf opgelost kan worden, zonder dat dit ten koste gaat van het beeld van een groen tuinkavel rondom.

Het maximale bouwvlak van de villa is als volgt bepaald:

- voorgevellijn bepaald door een voortuin van tenminste 5,0 meter diep
- afstand tot noordelijke perceelgrens tenminste 3 meter, c.q. gelijk aan de huidige situatie
- afstand tot aan de zuidelijke perceelgrens tenminste 5 meter
- bouwdiepte maximaal 15 meter

Het bouwvlak is daarmee conform aan hetgeen geregeld is in de Beheersverordening Cadzand-Bad (2013).

Bouwhoogten en vorm van bouwmassa van de villa:

- De bouwhoogte is maximaal 10 meter gerekend vanaf maaiveldpeil voorzijde
- De goothoogte is maximaal 6 meter gerekend vanaf maaiveldpeil voorzijde

De genoemde hoogten zijn conform hetgeen geregeld is in de Beheersverordening Cadzand-Bad (2013).

Op de hoek van de Kanaalweg en de entree naar het woonpark Sincfal is desgewenst een bescheiden architectonisch accent toegestaan met een hoogte van 11,5 meter.

Bij herontwikkeling speelt er nog een bijzondere ontwerpopgave om de overgang naar het woonpark Sincfal te maken. Die opgave is tweeledig:

- De villa moet aan alle zijden een hoge architectonische kwaliteit hebben.
- Door het hoogteverschil in het terrein tussen kanaalzijde en Sincfalzijde (circa 2,5 meter) moet voorkomen worden dat de villa te massaal oogt vanuit het kleinschalige woonpark Sincfal.

Door geleding van bouwmassa is het mogelijk een acceptabele ruimtelijke overgang naar Sincfal te realiseren.
Het advies is om bij herontwikkeling te kiezen voor de stijl van een klassieke badplaatsvilla. De architectuurtaal van Aglo-Normandische stijl met onder meer haar prominente kappen, biedt uitstekende mogelijkheden voor een geleding van het hoofdvolume. Dit door het hanteren van een samengestelde kapvorm en het spelen met verschillende goothoogten en nokhoogten.
Aan de westzijde moeten overwegend goothoogten van maximaal 7 a 7,5 meter vanaf peil achterperceel worden gehanteerd.

In verband met een bruikbare verdiepingshoogte aan de Sincfalzijde van het perceel is het geoorloofd om het vloerpeil aan de kanaalzijde iets hoger te leggen dan het peil van de weg. De villa komt in dit geval dan zichtbaar op een lage plint te staan.

Organisatie parkeren en tuininrichting
Het parkeren op eigen erf kan, net als nu geregeld worden vanaf de Sincfalzijde van de percelen.

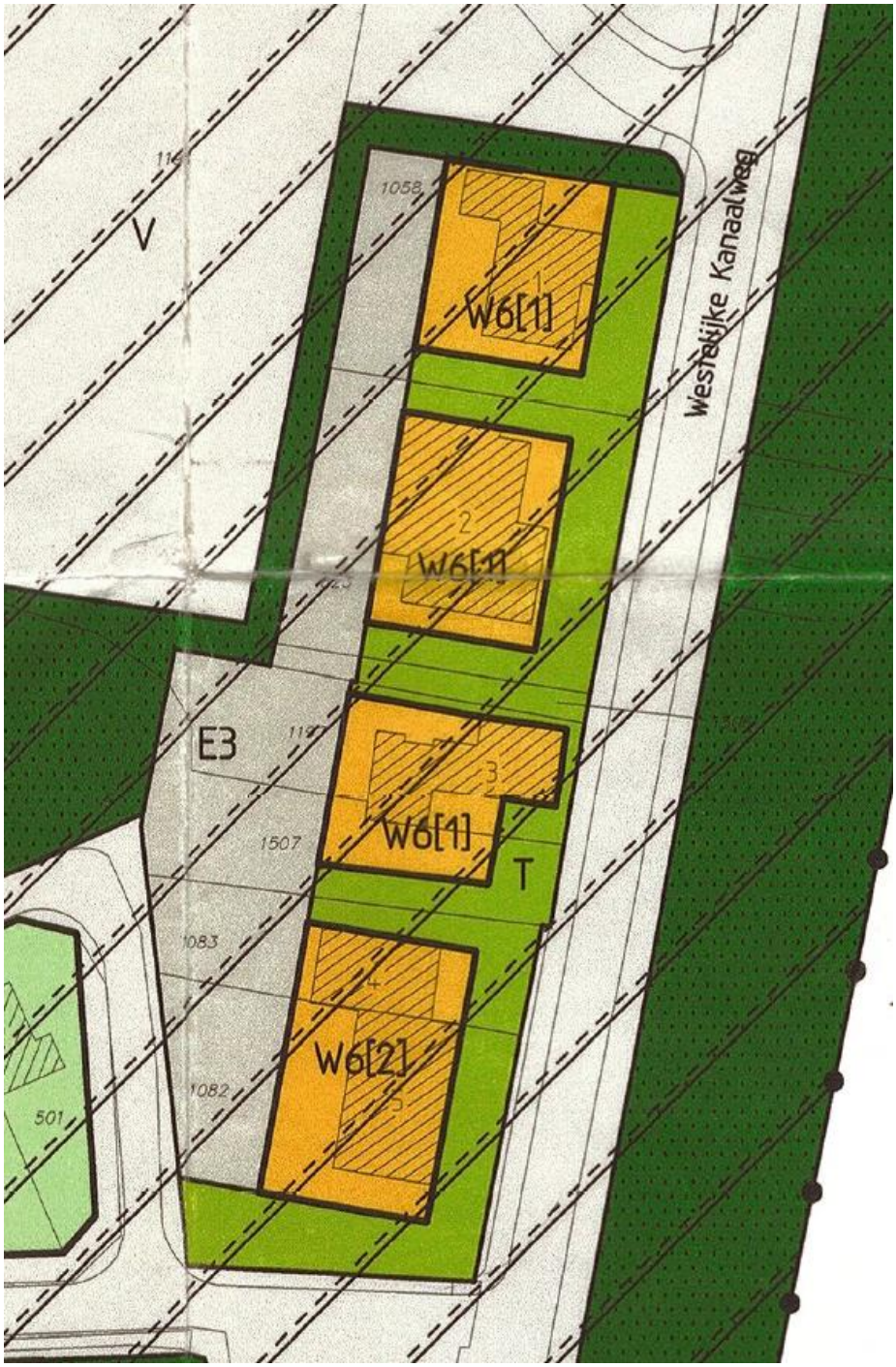
Omdat de villa aan drie zijden grenst aan de openbare ruimte is rondom ook een goede tuininrichting van het perceel noodzakelijk. Denkbaar is dat de witte tuinhekjes ook aan de zuidzijde en westzijde de overgang van prive naar openbaar markeren.
De naaldboom aan de zuidzijde van het perceel past uitstekend in het streefbeeld. Deze boom dient dan ook behouden te blijven.

Bestaande rechten

De bestaande planologische rechten blijven gehandhaafd. Dit betekent dat bij herontwikkeling van de percelen met huisnummers 1a, 2 en 3 maximaal één eenheid per perceel een permanente woonfunctie kan krijgen. Voor de herontwikkeling van het dubbele perceel met huisnummers 4 en 5 zijn twee eenheden toegestaan met een permanente woonfunctie.
Alle overige eenheden kennen dus uitsluitend een recreatief gebruik.

Andere functies dan wonen zijn niet toegestaan.

BIJLAGE



Kaartfragment Beheersverordening Cadzand-Bad
Binnen de bouwvlakken is de maximale goothoogte aangeven van 6 m. De maximale bouwhoogte is 10 m. Tussen haakjes staat het aantal toegestane eenheden met een permanente woonfunctie.