

An aerial photograph of the coastal town of Cadzand-Bad. The town is situated along a wide, sandy beach that meets the sea. The buildings are mostly small, residential-style houses with red roofs. To the left of the town, there are large green agricultural fields, some with distinct patterns. A road or path runs through the fields and the town. The sea is visible on the right side of the image, with some waves breaking near the shore. The overall scene is a mix of natural coastal beauty and human development.

Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad *natuurlijk stijlvol*

bijlage 10 Ruimtelijke visie en beeldkwaliteit

Rapportversie volgens besluit van de gemeenteraad van 25 februari 2010

Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad

natuurlijk stijlvol

bijlage 10

Ruimtelijke visie en beeldkwaliteit

Rapportversie volgens besluit van de gemeenteraad van 25 februari 2010



Voorwoord

Dit rapport is een bijlage bij het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad natuurlijk stijlvol. Deze bijlage vervangt de eerdere bijlagen 5 (ontwikkelingsschets) en bijlage 6 (beeldkwaliteitplan).

Door twee bijlagen samen te voegen is een verbetering ontstaan in het overzicht en de samenhang van de ruimtelijke visie, en het daarbinnen uitgewerkte toetskader voor de Boulevard de Wielingen en een gedeelte van de Blauwe Laan.

Bij de redactie van dit vernieuwde rapport konden tevens de doublures van beide bijlagen verwijderd worden. Verder is de inhoud van de voormalige bijlage 5 geactualiseerd naar de meest recente besluiten van de gemeenteraad.

De voormalige bijlage 6 is integraal overgenomen. Deze bijlage was al in juli 2007 geactualiseerd. Wel vereiste de integratie van beide rapporten ook voor dit beeldkwaliteitplan enkele redactionele aanpassingen.



Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Inhoudsopgave	5
Inleiding	6
Identiteit en beeldkwaliteit	9
Landschappelijk raamwerk	14
De hoofdthema's van het bestaande Cadzand-Bad	18
Zee en strand	24
Duinboulevard en duinen	26
Blauwe Laan	28
Westelijke entree	32
Rode Wielingen	41
Duinplein	44
Groene Wielingen	58
Duinhof	64
Duindorp en Noorddijk	70
Cavelot	72
Kwaliteit in oppervlakte van (ver-)nieuwbouw	73
Parkeren	75
Openbare ruimte	78
Kwaliteitsbewaking	82
Standpunt Provincie Zeeland	84
Colofon	86

Inleiding

Toerisme en recreatie vormen nu en in de toekomst de grootste economische pijler van Cadzand-Bad. De veranderingen in deze sector vragen om een kwaliteitsverbetering. Cadzand-Bad kenmerkt zich momenteel door een te eenzijdige en weinig onderscheidende branchering in het toeristische aanbod.

De gemeente Sluis stimuleert en faciliteert de benodigde kwaliteitsslag door ondermeer een samenhangend beleidskader te bieden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De strategische benadering, aanpak en ruimtelijke hoofdlijnen zijn vastgelegd in het Ontwikkelingsplan en deze bijlage. Ingezet wordt op een versterking van het profiel van Cadzand-Bad als een familiale badplaats met allure.

De te volgen ruimtelijke koers behelst zowel een ingrijpende vernieuwing van (delen van) het bestaande dorp als een aanzienlijke uitbreiding van de badplaats aan de zuidzijde. Cruciaal daarbij is dat beide ontwikkelingen onlosmakelijk en in nauwe onderlinge samenhang beschouwd worden.



Het bestaande dorp

In het bestaande dorp ligt het hoofddaccent op de vernieuwing van de beeldbepalende dragerstructuur van de Boulevard de Wielingen. Op de bestaande kavels langs deze structuurlijn wordt een sterke intensivering van bebouwing voorgestaan. De toename van bebouwingsmogelijkheden biedt de benodigde ruimte voor kwantitatieve en kwalitatieve groei van de plaatselijke economie.

De omgeving van het Duinplein moet zich ontwikkelen tot een herkenbaar zwaartepunt van het centrumgebied. Aan de uiterste oostzijde van de boulevard blijft de positie van de tweede voorzieningenconcentratie van Cadzand-Bad gehandhaafd. De ruimtelijk-economische positie van dit dagjescentrum wordt eveneens verder versterkt.

De vernieuwing en intensivering van bebouwing langs de boulevard gaan hand in hand met een integrale herinrichting van de openbare ruimte.

Beide componenten bieden een unieke kans om een omslag te maken van een kustdorp met een lage ruimtelijke kwaliteit naar een badplaats met een onderscheidende en geheel vernieuwde identiteit. De beoogde ruimtelijke sfeer en ambiance zijn, met als motto ‘natuurlijk en stijlvol’, uitgewerkt in een beeldkwaliteitplan.

Uitbreiding

Ten zuiden van de Noorddijk wordt voorzien in de ontwikkeling van het Cavelotgebied. In oppervlakte betekent deze uitbreiding minimaal een verdubbeling van het dorp. Vanwege de grote ruimtelijke impact is het essentieel dat Cavelot een vanzelfsprekend en volwaardig onderdeel van de badplaats wordt.

Ondanks de ruimtelijke scheiding tussen Cavelot en het bestaande dorp door de Noorddijk, moet voorkomen worden dat de uitbreiding zich presenteert als een geïsoleerd ‘park’ zonder relaties met haar omgeving.

Een visie op de landschappelijke onderlegger vormt de drager voor de karakteristiek van het toekomstige woonmilieu. De overgang van het duinenlandschap naar de polder is daarbij een belangrijk thema.

De stedenbouwkundige hoofdopzet van Cavelot voorziet in logische ruimtelijke relaties met het centrum van Cadzand-Bad, met de duinen en het strand, met het polderlandschap in het zuiden en het kanaal in het westen. De ontwikkeling biedt tevens kansen om bestaande voorzieningen zoals de sportaccommodaties en het kerkje goed te integreren. Eventuele nieuwe voorzieningen in Cavelot zijn een aanvulling op het totale aanbod van de badplaats en concurreren niet met andere beoogde ontwikkelingen in het voorzieningenaanbod.

Ook voor Cavelot geldt dat de sfeer en ambiance van de openbare ruimte en de architectuur een directe bijdrage leveren aan het badplaatsgevoel voor geheel Cadzand-Bad.

Werkwijze

De (her)ontwikkeling van de badplaats zal vele jaren vragen. Het uiteindelijke resultaat wordt door vele partijen samen gemaakt. Maar om de koers en samenhang tussen de diverse stappen in dat lange ontwikkelingstraject te begeleiden is een sterke ruimtelijke regie noodzakelijk. Op basis van het ontwikkelingsplan en deze bijlage vervult de gemeente Sluis de rol als regisseur.

Bij de feitelijke uitwerkingen van de visie is er uiteraard sprake van een intensieve samenwerking tussen de regisseur en de spelers; in dit geval de gemeente en de marktpartijen, ondernemers en andere (semi-)overheden.

Een dergelijke benadering vraagt, in combinatie met het lange traject van de badplaatsontwikkeling, om een ontwikkelingsschets op hoofdlijnen. Er moet ruimte zijn om op basis van expertise van betrokkenen en verfijning van inzichten die gaandeweg ontstaan, voor de deelgebieden maatwerk te leveren.

Evenzeer is een voortdurende bewaking van de ontwerp kwaliteit van cruciaal belang. Immers, de herprofilering van de badplaats is gebaat bij een consequent doorgevoerde ruimtelijke kwaliteit en identiteit. Hiertoe is een kwaliteitsteam in het leven geroepen.

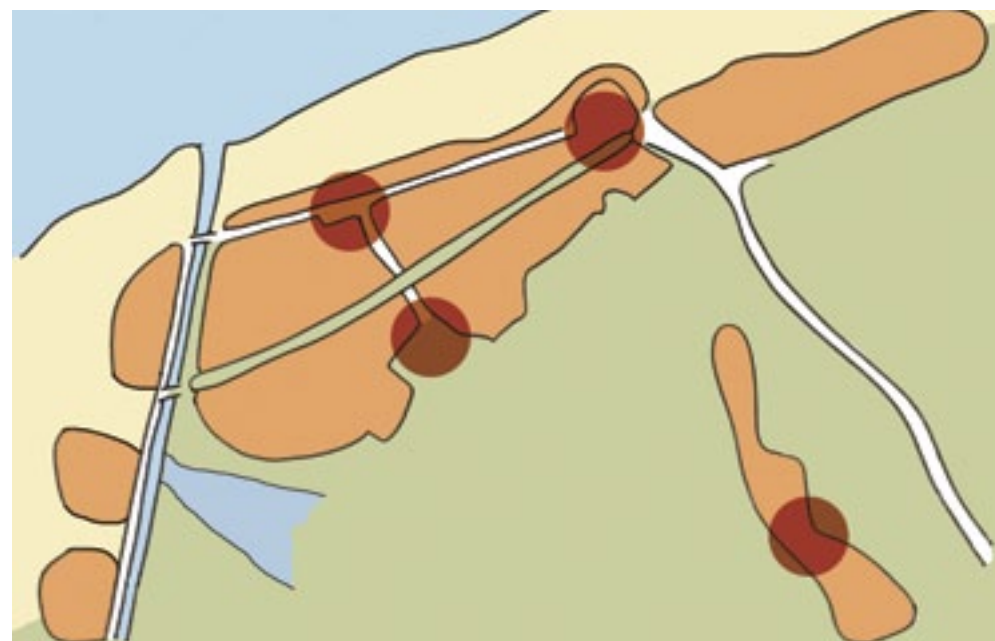
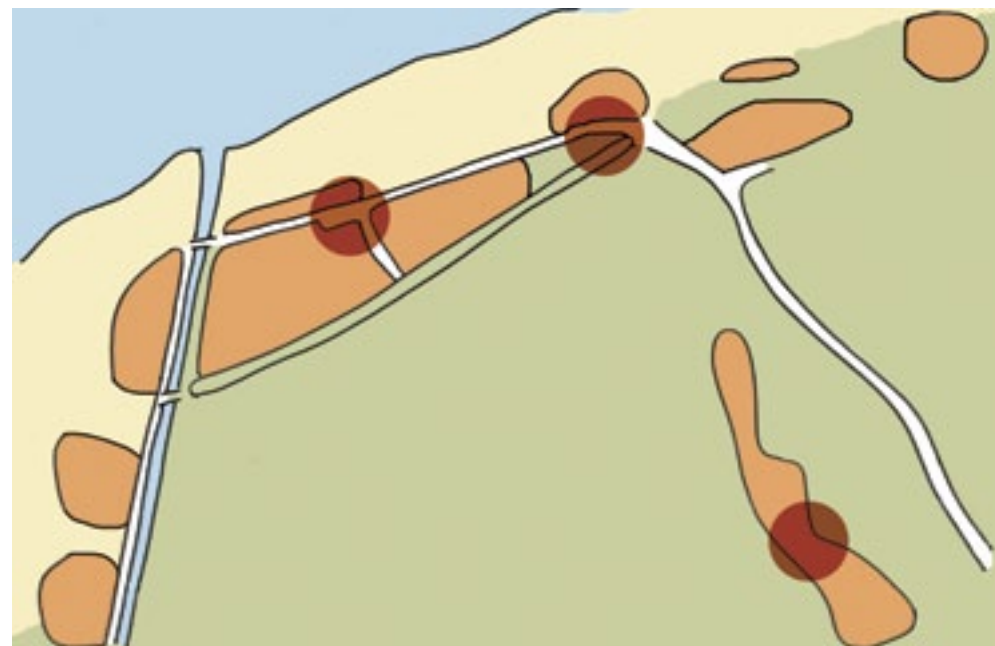
Deelgebieden worden binnen de geschetste visie op hoofdlijnen, op basis van samenspraak en samenwerking, verder uitgewerkt. Dit kan door het opstellen van stedenbouwkundige randvoorwaarden en/of beeldkwaliteitskaders. In deze bijlage zijn de Blauwe Laan en Boulevard de Wielingen al uitgewerkt tot het niveau van een beeldkwaliteitsplan.

Boven:

De ligging van de huidige voorzieningenconcentraties in Cadzand-Bad en Cadzand.

Onder:

Centraal in Cavelot komt een zeer beperkte toevoeging van voorzieningen. Het Duinplein (met Rode Wielingen) krijgt een sterker profiel als hoofdcentrum.



Identiteit en beeldkwaliteit

Stijlvol en natuurlijk

De identiteit van een plaats of stad wordt bepaald door verschillende componenten. Van belang zijn onder meer: ligging, omvang, opbouw, aanwezige functies, historie, sociaal – culturele kenmerken en de fysieke verschijningsvorm. Beeldkwaliteit gaat vooral over dit laatste aspect.

Ruimtelijke eigenheid van een gebied ontstaat door een samenhang op verschillende stedenbouwkundige en architectonische schaalniveaus. Van belang zijn bijvoorbeeld het stratenplan, de aanwezigheid van groenstructuren en water, de inrichting van openbare ruimten, het patroon van de bebouwing, de bouwhoogtes en de architectonische verschijningsvorm. Ook voor de beeldkwaliteit van Cadzand-Bad zijn deze schaalniveaus met de verschillende aspecten van belang.

De huidige ruimtelijke kwaliteit van het dorp is laag en er is nauwelijks sprake van een dragende, onderscheidende signatuur van Cadzand-Bad. Er is behoefte aan een nieuwe, sterke en eigen identiteit die past bij de betekenis van het dorp als badplaats. Het beoogde eindresultaat is al getypeerd: stijlvol en natuurlijk. Maar stijlvol en natuurlijk zal voor een plaats aan de kust van de Oostzee of Middellandse Zee anders zijn dan voor een badplaats in de Zeeuwse delta. Welke kenmerken zijn van belang of bruikbaar voor Cadzand-Bad?

Overwegingen vooraf

HISTORISCHE EN CULTURELE VERWANTSCHAP

Zeeuws Vlaanderen heeft een sterke verwantschap met het Belgische Vlaanderen en het noorden van Frankrijk. Die verwantschap komt bijvoorbeeld tot uiting in de taal (plaatsnamen, familienamen, dialecten), de architectuur (van ondermeer boerderijen), de religie (katholieker dan de rest van Zeeland) en economische relaties. Vanuit de historie en de topografie is deze verwantschap goed te verklaren. Maar ook vandaag de dag is de oriëntatie op het zuiden sterk aanwezig. De regionale identiteit heeft dus een sterk Vlaams karakter.

HET LANDSCHAP ALS BASIS

De landschappelijke onderlegger van Cadzand-Bad vormt de sleutel en het basiskapitaal voor de groene en natuurlijke identiteit. Het benutten van dit onderliggende landschap is de sterkste troef in het tot stand brengen van een regiospecifiek karakter van de badplaats. De landschappelijke kenmerken kunnen worden ingezet bij de (her)inrichting van openbare ruimten en bij het stedenbouwkundige ontwerp van Cavelot.

ARCHITECTUUR VAN DE BADPLAATS (1)

Badplaatsen en de badplaatscultuur aan de Noordzee, Het Kanaal en de Atlantische Oceaan zijn ontstaan vanaf de 19e eeuw toen de gegoede burgerij vanuit de grote steden het zich kon permitteren om zich te vestigen aan de kust. De bouw van de huizen en de aard van de voorzieningen verschilden in bijna alles van de aanwezige bebouwing langs de kustzones (vissersdorpen, havenplaatsen, agrarische nederzettingen). In de architectuur



van de badplaatsen (Domburg, De Panne, Deauville etc.) werden invloeden en opvattingen van buiten de regio verwerkt. De uitstraling van status, rijkdom, goede smaak en inspelen op actuele trends speelden de boventoon. De hele cultuur, architectuur (en stedenbouw) waren per definitie niet streekeigen.

ARCHITECTUUR VAN DE BADPLAATS (2)

De toename van de welvaart (vrije tijd, geld, mobiliteit) zorgt ervoor dat na de Tweede Wereldoorlog op grote schaal kusttoerisme op gang komt. Daarbij gaat het zowel om dagtoerisme als verblijfsrecreatie. De economische impulsen die dit oplevert leidt ook tot de bouw en aanleg van vele voorzieningen. Kustdorpen breiden uit en in de kustzones ontstaan campings, huisjesparken etc. De gebouwde voorzieningen zijn permanent aanwezig, maar worden vooral in het zomerseizoen benut. Door het tijdsbeeld, het tempo en de omvang van de ontwikkeling is de identiteit zeker niet streekeigen. Evenmin heeft de bebouwing het exclusieve karakter van de oude badplaatsen. De locaties zijn om hun liggingfactoren ‘geparasiteerd’ en de functionele eisen en economische principes zijn leidend geweest voor het ruimtelijke resultaat. Cadzand-Bad kan niet terugvallen op een geschiedenis van de oude badplaats. Het dorp is vooral een product van de tweede helft van de 20e eeuw. De verschijningsvorm van naoorlogse bebouwing bepaalt voor een groot deel de ruimtelijke identiteit. Op veel plekken is de schaal en maat niet dorps en de verschijningsvorm niet locatiespecifiek of streekeigen. Een onderscheidende badplaats-sfeer ontbreekt.

RUIMTELIJKE IDENTITEIT ALS MARKETING

De liggingfactoren als strand, zee, duinen, natuur, de beschikbaarheid van hotelkamers, verhuurappartementen en –woningen, plus het aanbod van voorzieningen zijn niet uitsluitend voldoende als succesfactoren voor het ‘product’ badplaats. Omgevingen met een ‘mooi-weer-garantie’, desgewenst all inclusive, zijn tegen afbraakprijzen beschikbaar. Door vrije tijd, geld en verplaatsingsmogelijkheden ligt de wereld binnen handbereik. De consument ziet en beleeft als toerist van alles en wordt steeds kritischer en veeleisender. De traditionele zomervakantie concurreert met andere vakantieperiodes en korte uitstapjes. De moderne badplaats is ‘weerbestendig’; de verblijfsaccommodaties zijn comfortabel en het aanbod van voorzieningen stoelt niet alleen op detailhandel in basisbehoeften, strandsupplementen, fietsverhuur en ‘mooi-weer-horeca’. Cultuur, natuur en wellness ontbreken niet in het aanbod van de badplaats en haar directe omgeving.

Last but not least voorziet deze ‘economie van de beleving’ in een kwalitatief hoogwaardig ruimtelijke setting. Een onderscheidende (ruimtelijke) kwaliteit van de gebouwde omgeving (architectuur en openbare ruimte) is meer dan ooit van belang voor het succes van het toeristische product. Immers, hetzelfde aanbod is in een aangenamer decor, voor dezelfde prijs elders verkrijgbaar. De architectuur is een essentieel onderdeel van de verkoopkracht van locaties geworden.

De identiteit en de kwaliteit daarvan zal niet vanzelf ontstaan. Het te kiezen karakter moet zorgvuldig worden gekozen, het moet kunnen rekenen op breed draagvlak en zal door een consequente, collectieve aanpak met permanente kwaliteitsbewaking gerealiseerd worden.

Het karakter van Cadzand-Bad

DORP VERSUS PARK

Cadzand-Bad is een dorp en geen (al dan niet omheind) vakantiepark. Dit betekent dat er sprake is van openbare ruimten en publieke eigendommen, maar ook van een scala aan verschillende particuliere eigendommen, zelfstandige ondernemers, vaste bewoners etc. Het dorp heeft als badplaats weliswaar steeds veel tijdelijke en wisselende bewoners, maar functioneert wezenlijk anders dan een park of resort met verblijfseenheden en eventuele aanvullende voorzieningen. Daarnaast kent Cadzand-Bad grote bezoekersstromen van dagjesmensen.

Omwille van het vrije, dynamische en dorpse karakter mag de beoogde herontwikkeling daarom niet benaderd worden als één centraal gestuurd project dat inzet op een eenduidige streng geregisseerde identiteit die geen uitzonderingen of afwijkingen kent. Behoud van een dorpse identiteit is ook gebaat bij verschillen, onregelmatigheid en onderscheid. Maar de verschillen zijn beheerst; er is een eenheid in de verscheidenheid.

EEN BESCHUT DORP ACHTER DE DUINEN

Cadzand-Bad ligt achter de duinen. Zee en strand zijn vanuit het dorp niet zichtbaar, maar wel voelbaar. Dat maakt het dorp anders dan badplaatsen die direct aan zee liggen. De duinenrij raakt de Boulevard de Wielingen en de hoge bebouwing in de duinzone verwijst door haar oriëntatie naar de belangrijkste openbare ruimte van de badplaats: het strand. Het directe uitzicht op zee zal voor het merendeel van de nieuwe projecten geen thema zijn.

Het duinlandschap en het accentueren van routes daar doorheen zijn meer bruikbare ontwerpaanleidingen. Het reliëf en de duinvegetatie zijn een inspiratie voor de heraanleg van openbare en private buitenruimten.

Bij het knooppunt van het kanaal en de westelijke entree ligt, in samenhang met projecten op de regionale schaal, een specifieke kans om de collectieve beleving van de ligging aan zee en het uitzicht meer uit te buiten.

De boulevard biedt bij slechter weer of aan het einde van de stranddag de gewenste beschutting. Een sterkere ruimtelijke beslotenheid en geborgenheid vormen een waardevol contrast met de weidsheid van het strand, zee en duinen. Het temperen van weersinvloeden (wind, regen, zon) is een wezenlijk aspect van de geborgenheid van het dorp.

KLEUR VAN DE KUST

Kenmerkend voor het dorp is dat het licht van kleur is. De overwegend lichte kleuren geven het dorp een frisheid die zelfs het verouderingsproces redelijk camoufleert. Opvallend is dat de lichte kleuren in contrast staan met dorpen en stadjes die verder landinwaarts liggen, maar ook met kustplaatsen in overig Zeeland. De lichtheid en frisheid zijn bruikbare karaktereigenschappen voor een kustplaats waar de bezoeker van zijn vrije tijd geniet. Het streven naar een licht en fris dorp mag niet doorslaan naar flets. Contrasten zijn noodzakelijk om een dimensie te krijgen in de beleving.

DUURZAAMHEID

Sfeer en identiteit uiteten zich ook in de duurzame uitstraling van de fysieke omgeving. Stijlvol en natuurlijk verhouden zich niet tot begrippen als goedkoop en kunstmatig. De overheid en ondernemers hebben vertrouwen in de toekomst en in de potenties van de

badplaats. Ze staan voor kwaliteit en rendement op lange termijn. Bij die houding past ook een milieubewustzijn en een respectvol omgaan met natuurwaarden. Ontwerpkwaliteit van gebouwen en omgeving en het gebruik van eerlijke materialen zijn essentiële kenmerken van de nieuwe badplaats.

STEDELIJK OP DORPSE SCHAAL

Het Ontwikkelingsplan biedt veel ruimte voor het vernieuwen en toevoegen van bebouwing langs de stedenbouwkundige drager van Boulevard de Wielingen. De verdichting en intensivering zorgen voor een contrast tussen deze centrumlijn en grote delen van het achterliggende ‘duindorp’. De drager wordt stedelijker. Bestaande grote complexen die nu betrekkelijk autonoom in de duinzone liggen, kunnen vanzelfsprekender in de stedenbouwkundige structuur van het dorp worden opgenomen. Op de ontwikkellocaties schaalt de bebouwing op van losjes dorps naar centrumdorps. De bebouwing langs de boulevard is dichter en hoger, maar bouwvolumes zijn nog steeds afgedekt met een kap. Accenten in de bebouwing ondersteunen de belangrijke ‘momenten’ in de stedenbouwkundige structuur. Ook de inrichting van de boulevard zal over de hele lengte een centrumdorps kwaliteit moeten krijgen.

RUIMTE OM TE BEWEGEN

Cadzand-Bad is voor het functioneren afhankelijk van een goede bereikbaarheid per auto. Eenmaal op bestemming aangekomen moet de auto op een veilige en comfortabele manier geparkeerd of gestald kunnen worden. De bezoeker van de badplaats moet zich te voet en per fiets veilig kunnen verplaatsen. De openbare ruimte moet veilig en aantrekkelijk zijn. De boulevard en haar pleinen bieden ruimte om te flaneren, te winkelen en op aangename terrassen te verblijven. De bewoners van het dorp zijn gedurende hun verblijf zowel automobilist als recreant die zich te voet en per fiets verplaatst.

De badplaats, en in het bijzonder de boulevard, is gebaat bij levendigheid en dynamiek. Autoverkeer kan, mits goed gedoseerd, een bijdrage leveren aan het dynamische beeld. Echter, in het huidige inrichtingsbeeld is de ruimte voor autoverkeer (rijdend of geparkeerd) overheersend; zelfs als op rustige momenten de auto nauwelijks aanwezig is. De beoogde vernieuwing en de toename van bebouwing - en daarmee de groei van het aantal verblijfseenheden - zal extra autoverkeer genereren. Een nieuwe balans tussen ruimte voor de auto en overige verkeersdeelnemers is vereist. Nieuwe inrichtingsprincipes die passen bij een verblijfsgebied met een centrumkarakter en, structurele en geïntegreerde oplossingen voor het parkeren, zijn een wezenlijk onderdeel van de te realiseren kwaliteit en identiteit van de aantrekkelijke badplaats.



AFSTEMMING OP DOELGROEP

Cadzand-Bad profileert zich als een ontspannen familiebadplaats. Vertaald naar ruimtelijke identiteit betekent dit dat een herkenbare en vertrouwde sfeer in de stijlkenmerken van de architectuur en openbare ruimte ontstaat, die goed aansluit bij de leefwereld van de doelgroep. Binnen de missie ‘stijlvol en natuurlijk’, heeft het laatste begrip naast een verwijzing naar het landschap, ook een betekenis in de zin van vanzelfsprekendheid.

Stijlvol staat in ruimtelijke zin voor het gedroomde ideaal: een vleug van nostalgie, geen overdaad maar ingetogen en beheerst.

Conclusie

Het nieuwe gezicht van Cadzand-Bad is gebaat bij een vertrouwde architectuur van gebouwen en buitenruimten. Dit echter zonder de aanwezige ‘eigen’ kenmerken op landschappelijk en stedenbouwkundig schaalniveau te verloochenen. Hierin ligt immers de sleutel voor het specifieke, het eigene.

Het beoogde vertrouwde karakter is deels te typeren in termen van regionale identiteit.

Die identiteit is enigszins hybride; naast Zeeuwse aspecten kent die identiteit vooral ook een Vlaamse inkleuring. Maar Cadzand-Bad moet voor de bezoekers ook herkenbaar zijn als badplaats. Binnen de condities van ‘stijlvol en natuurlijk’ wordt de regionale soberheid verlaten, zonder onbeheerst te worden. Sier is niet altijd meer gekoppeld aan nut. Het decor en de verbeelding zijn immers van belang voor de (tijdelijke) bezoeker.

Voor de architectuur van deze badplaats zijn nauwelijks streekeigen referenties beschikbaar.

De herkenning van een badplaats sfeer heeft op zijn minst een West-Europese reikwijdte. De kwaliteit van de fysieke omgeving is van uiterst groot (economisch) belang. Die kwaliteit ontstaat niet vanzelf. Regie en kwaliteitsbewaking zijn van belang, zonder rigide te worden: de vernieuwing van de badplaats is een complex project, maar het uiteindelijke ruimtelijke resultaat functioneert en oogt niet als een vakantiepark of totaalproject, maar als een dorp. Ruimtelijke en functionele verscheidenheid is van wezenlijk belang.

Landschappelijk raamwerk



1000
Eiland van Cadzand

Cadzand was vroeger een eiland. Het voormalige eiland laat zich nu nog 'lezen' in de landschapsstructuren van duinen, dijken en kanalen. Cadzand-Bad vormt de bebouwde schakel tussen de zee en de polder en ligt op de overgang van twee landschapstypen. Deze zijn het duinlandschap dat is ontstaan op de oude zeedijk en het polderlandschap van het voormalige eiland van Cadzand.

Ontstaan van de duinen



Zeeverende dijk 1377



Duinvorming op de zeeverende dijk



Duinenrij Cadzand-Bad



1570



1646



1747



1848



1850
agrarisch landschap
dijken en polders, eerste
bewoning, duinlandschap
Cadzand-Bad



2000
recreatielandschap
minder leesbaar landschap
door aanpassingen in wa-
tersysteem: aanleg kanaal,
aanleg drainage en dempen
sloten, verdwenen dijken en
beplantingen

Cadzand-Bad ligt in het Nationaal Landschap van West Zeeuws Vlaanderen. Deze visie heeft als doel de kernkwaliteiten van Cadzand-Bad en daarmee van dit deel van het Nationaal Landschap te behouden en te versterken.

De genoemde landschapstypen en het kleinschalige karakter van een groot deel van het dorp worden ingezet als basis voor het ontwikkelen van de eigen identiteit. Cadzand-Bad kan zich door dit karakter als stijlvolle en op de natuur gerichte badplaats onderscheiden van kustplaatsen in België en Nederland.

Het duinlandschap kenmerkt zich door duinen met beplanting als helmgras, duindoornstruweel, duinroos, eikenbos en dennen. In de duinen zijn vaak ook nattere delen te vinden, meestal aan de voet van de duinen. Hier komen sporadisch ook elzen en riet voor. Het polderlandschap kenmerkt zich door haar slotenpatronen en typische polderbeplanting van populieren, boomgaarden, windsingels van bosplantsoen (els, es, populier, wilg) en riet- en ruigtevegetaties.

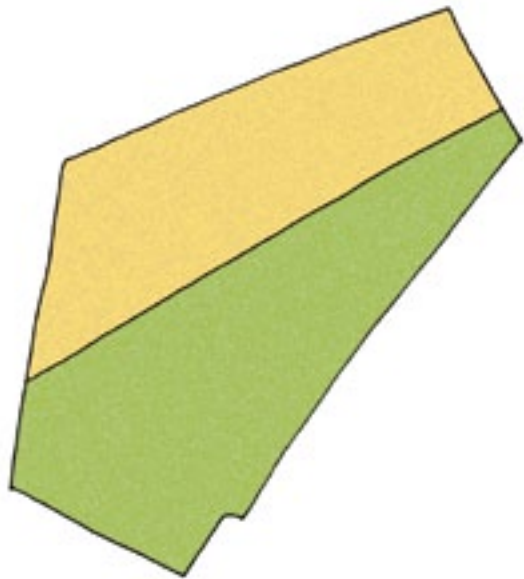
Beplanting gaat in sterke mate mede het karakter van het dorp bepalen. In het dorp wordt het duinkarakter verder versterkt.

De genoemde beplantingen zullen dus veelvuldig terugkomen in de openbare ruimte van de badplaats.

Voor Cavelot geldt dat de polder voelbaar blijft. De genoemde kenmerken en beplantingen zullen een onderdeel moeten vormen van de hoofdopzet van de uitbreiding en het ontwerp van de openbare ruimte.

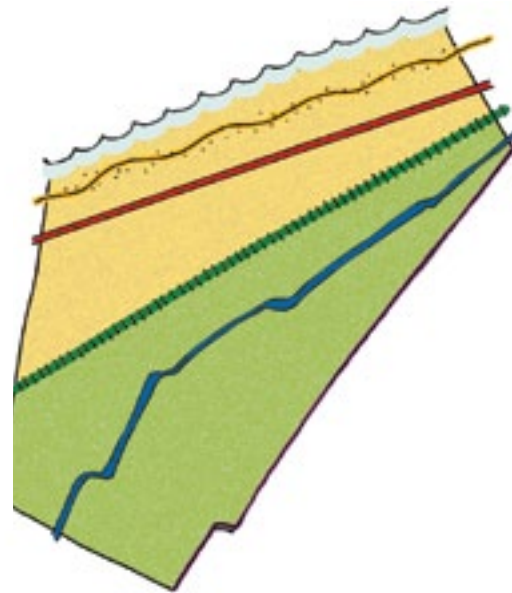
Bij de verdere uitwerking in concrete planvorming is te overwegen om tussen duin- en poldergebied een landschap op te nemen waarbij de kenmerken van een vronlandschap een rol spelen. Dergelijke overwegingen dienen gemaakt te worden in het kader van de aanwijzing als Nationaal Landschap.

Aanwezige oost-westgerichte structuren blijven belangrijke dragers en worden in de toekomst sterker benadrukt. Van noord naar zuid zijn dit de kustlijn, het strand, de boulevard op de duintop, Boulevard de Wielingen, Ringdijk Noord, de structuur van Cavelot en de Lange Strinkweg. Haaks hierop liggen een aantal, nieuw toe te voegen, radialen. Dit zijn routes en structuren van zuid naar noord, van de polder naar de zee, via Cadzand-Bad. Ze verbinden het achterland (Cadzand-Dorp, Cavelot) met de zee als eigentijdse badroutes. De bestaande radialen door het dorp worden heringericht. De beplanting van de radialen verandert waar ze overgaat van duin naar polder.



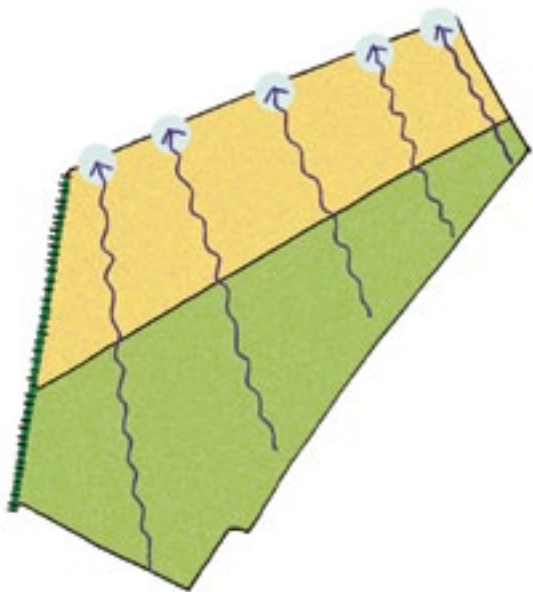
Landschapstypen

Duin
Polder



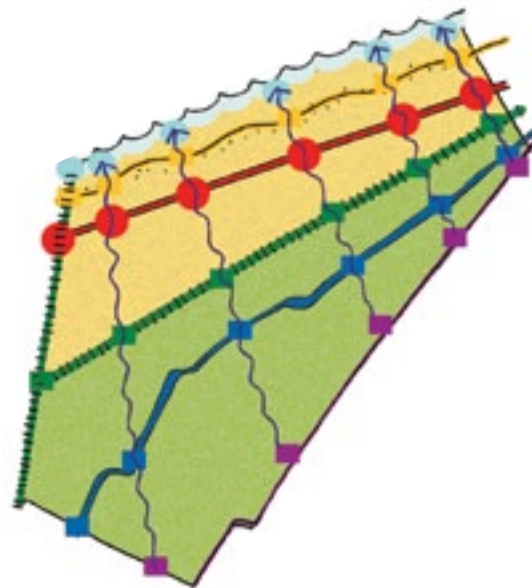
Lijnen oost-west

Waterlijn
Duinboulevard
Boulevard de Wielingen
Noorddijk
Watergang
Lange Strinkweg



Radialen

Badroutes
Dijk Scheldestraat



Visie

2 landschapstypen versterken
Oost-west routes inrichten
Noord-zuid radialen aanleggen
Knooppunten accentueren

Op knooppunten van bestaande oost-west structuren en de radialen komen verbijzonderingen als trappen (dijk en duin), pleinen, ontmoetingsplekken, informatieborden, uitzichtpunten, vlonders, zitplekken etc. De architectonische vormgeving is functioneel en ingetogen. Door materiaalgebruik (hout, staal, hardsteen, beton) en de detaillering zijn de knooppunten familie van elkaar. Op deze manier wordt de herkenbaarheid en identiteit van Cadzand-Bad versterkt.

Cadzand-Bad



Cavelot

Cadzand-Bad



Cavelot

Toekomstbeeld Cadzand-Bad



Cavelot



Duinvegetatie

Poldervegetatie

De hoofdthema's van het bestaande Cadzand-Bad



De **ZEE** kent haar eigen regels en blijft altijd fascineren.



Het **STRAND** is één van de belangrijkste openbare ruimten van de badplaats. De inrichting van het strand met haar paviljoens, badhokjes en andere inrichtings-elementen is daarom een belangrijk aandachtspunt. Hier liggen nog vele kansen voor het realiseren van een onderscheidende uitstraling.



Het **DUINLANDSCHAP** is de groene ruggengraat en wordt met het dorp verweven. De duinen bieden bescherming en beschutting. Het gebied is het natuurlijk basiskapitaal van Cadzand-Bad. De radiale routes er doorheen verbinden het dorp met het strand. De route in de lengterichting is de 'duinboulevard' en voert langs bijzondere knooppunten. De verbetering van de uitstraling en de kwaliteit van deze routes volgt een apart traject van planvorming.

In de duinzone liggen **3 GROTE BALKONS**. De balkons liggen strategisch en zijn knooppunten in belangrijke routes. Het zijn belangrijke openbare plekken met unieke uitzichten en dragers van de sfeer van de badplaats.



- Het **MARITIEME BALKON** ligt aan de westzijde op een uniek knooppunt in de stedenbouwkundige structuur. Het krijgt een robuuste en technische uitstraling. Als schakelpunt is het een hoefdentree van het dorp aan de kop van de boulevard, en de uitgang van het zoete water uit de polders naar de zee. Ook is het balkon een knooppunt van routes door de duinenrij. Uitzichten naar alle kanten bieden inzicht in de landschappelijke ligging van Cadzand-Bad. Het project Zwakke Schakels is medebepalend voor de verdere uitwerking van dit balkon.



- Het **DUINBALKON** is het presenteerblaadje van het Strandhotel. Dit balkon heeft een semi-openbaar karakter en biedt zowel uitzicht over de duinen als uitzicht over het centrale plein van het dorp.



- Het **STRANDBALKON** aan de oostzijde is een dynamisch knooppunt aan de voet het hotel De Blanke Top en restaurant Cadzandria.



De langgerekte **BOULEVARD DE WIELINGEN** met **2 PLEINEN** ligt op grensvlak van dorp en landschap. Het is de belangrijkste stedenbouwkundige hoofdstructuur en daardoor de identiteitsdrager van de badplaats. Het is een continue lijn met het karakter van een strip: de boulevard vertelt één verhaal over de badplaats, maar is opgebouwd uit verschillende 'plaatjes':



- **DE RODE WIELINGEN** als een kleinstedelijke winkelstraat.



- **HET DUINPLEIN** als het representatieve en dynamische ontmoetingsplein.



- **DE GROENE WIELINGEN** als een parklaan door de flanken van de duinenrij met aan de zuidzijde een feestelijke optocht van stijlvolle villa's op een natuurlijke ondergrond van de duintuinen.



- **DE DUINHOF** als slotakkoord van de boulevard met aan de west- en zuidzijde appartementen in een duincampus en aan de noordzijde de besloten ruimte van een plein. Een plein als rustmoment aan een dynamisch knooppunt bij de oostelijke entree van het dorp.





De **BLAUWE LAAN** aan de westzijde van het dorp vormt de introductie op de andere hoofdentree van de badplaats. Zoals de laan aan de oostzijde de introductie vormt op het dorp is het hier het diep in het maaiveld ingesneden kanaal dat de identiteit van de benadering van het dorp bepaalt. Door de toekomstige ontwikkeling van Cavelot en de mogelijke herontwikkeling van de Lopinge zal de opmaat naar het dorp in de toekomst sterk veranderen.

De structuurlijn van het kanaal vraagt om een duidelijk gezicht. De landschappelijke cq stedenbouwkundige setting is anders dan die van de boulevard. De bebouwing langs het kanaal ademt daarom een andere sfeer dan de bebouwing langs de Boulevard de Wielingen. De sfeer langs het kanaal is nuchterder, technischer, opener, maritiemer en moderner.

In dit beeldkwaliteitplan worden enkele fragmenten langs de kanaalzone verder uitgewerkt.



BLANKE TOP EN CADZANDRIA liggen als een landgoed in de duinen met ommuurde binnenplaatsen. Verheven boven het dorp zijn ze vanaf de Duinhof bereikbaar via een 'oprijlaan' die eindigt op een plek die uitzicht biedt. De uitwerking van deze omgeving vindt plaats in een apart op te stellen visie voor de oostflank.



De **OOSTELIJKE ENTREE** van Cadzand-Bad is een opeenvolgende reeks van (verkeers)knooppunten. De reeks verzorgt ondermeer de toegang tot de parkings (Kikkerput en Tienhonderdpolder) en het toekomstige woongebied Cavelot. Vanuit het polderlandschap zal de structuurlijn in de nabijheid van het dorp het karakter krijgen van een laan. De uitwerking van deze omgeving vindt plaats in een apart op te stellen visie voor de oostflank.



Het **DUINDORP** ligt in de luwte tussen de Noorddijk, Uitwateringskanaal en Boulevard de Wielingen. Het huidige Duindorp heeft vier karakters.

- De Blommaart en de Lopinge vormen met hun gestapelde bouw twee autonome entiteiten. In de toekomst zijn herontwikkelingen niet uitgesloten. Te zijner tijd zal ook voor deze gebieden een beeldkwaliteitplan worden opgesteld.
- Grenzend aan de Lopinge en Blommaart ligt een woongebied met een compacte opzet van grondgebonden woningbouw. Voor dit gebied zijn geen ingrijpende herontwikkelingen voorzien. De kwaliteit van de openbare ruimte is een belangrijk aandachtspunt.
- Het oostelijke gedeelte kenmerkt zich door vrijstaande woningen. Het tuindorp krijgt het toegesneden karakter van een duindorp. De inrichting van private buitenruimten en openbare ruimte worden de dragers van een rustige, ontspannen woonbuurt.



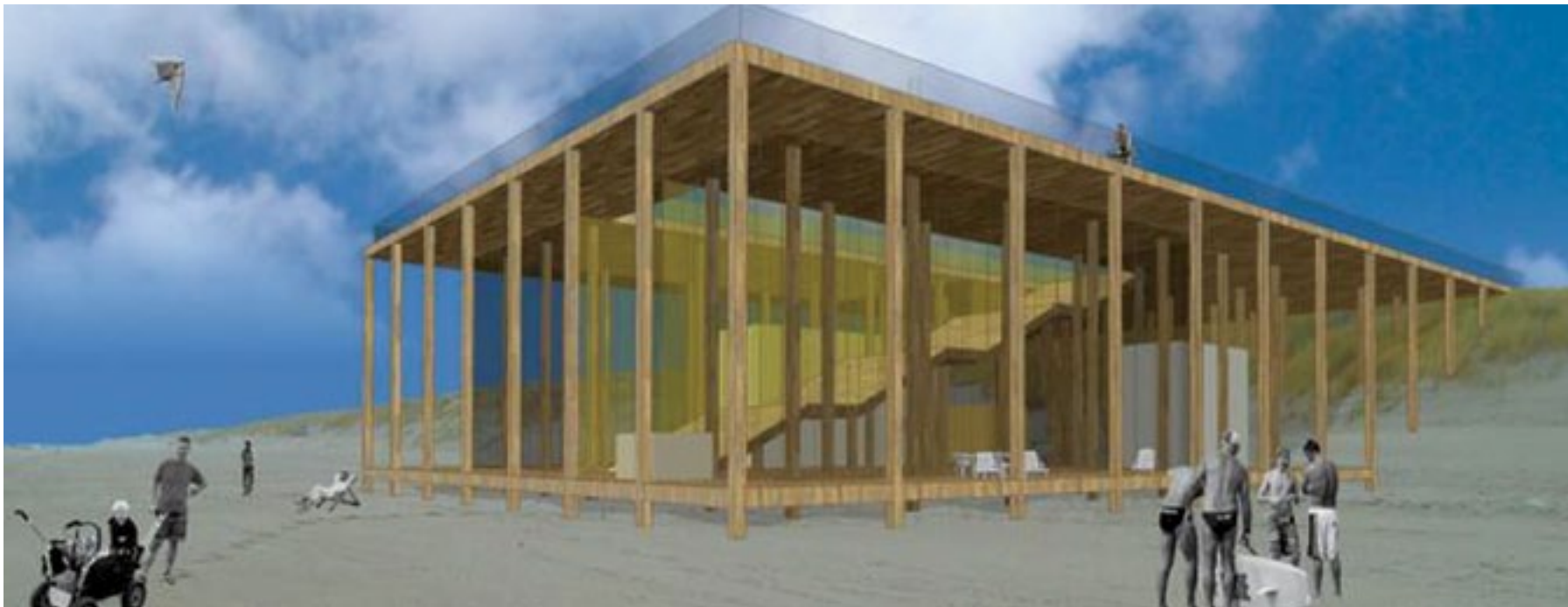
Zee en strand

In de toekomst worden er maatregelen getroffen voor de veiligheid van Cadzand-Bad. Dit in het kader van klimaatsveranderingen op aarde en de daarmee samenhangende stijging van de zeespiegel. Het project Zwakke Schakels onderzoekt hoe het veiligheidsprobleem opgelost kan worden met aandacht voor zowel de veiligheid als voor de ruimtelijke kwaliteit.

Mogelijke ingrepen van het project Zwakke Schakels zijn de aanleg van pieren, het verhogen van de dijk en het gebied rondom de sluis, en het zeewaarts verbreden van de duinen. Welke maatregelen exact uitgevoerd gaan worden is nog niet duidelijk.

Op het strand is momenteel al een tweetal paviljoenen aanwezig. Maatregelen om het strand aantrekkelijker te maken zijn: het plaatsen van goed vormgegeven stranddouches, stijlvolle strandpaviljoenen en tijdelijke evenementen zoals tentoonstellingen en kunstmanifestaties. Hierdoor kan ook de attractiviteit van het strand buiten het hoogseizoen versterkt worden.





Duinboulevard en duinen

Vanaf de bestaande duinpaden over de toppen van de duinenrij is er uitzicht op zee en uitzicht op het dorp. Tussen de duinboulevard en de zee bestaat de beplanting vooral uit helmgras. In de richting van het dorp staat er vooral duindoornstruweel en eikenbos. Deze beplantingen blijven in de toekomst zoveel mogelijk gehandhaafd.

Het bestaande duinpad wordt opgewaardeerd tot een duinboulevard voor langzaam verkeer en de mogelijke toekomstige Coast-Express. De bestaande voorzieningen op de duinen, zoals de hotels en andere horeca krijgen een aantrekkelijke facade en buitenruimten aan deze duinboulevard. Op de knooppunten met de radialen worden ontmoetingsplekken en uitzichtpunten gemaakt. Haltes van de eventuele Coast-Express zijn geschikt om te combineren met een opstelplaats voor een ijscokar en voorzieningen om fietsen te stallen.

Door de duinen lopen de radialen. Deze vormen een verbinding tussen het strand, het bestaande dorp en Cavelot. Deze routes maken zoveel mogelijk gebruik van de bestaande duinopgangen. Ook deze duinopgangen worden stapsgewijs verbeterd. De brede duinopgang nabij Duinhof is vooral van belang voor dagrecreanten. De opgangen nabij het Duinplein zorgen voor een directe koppeling met het centrum van de badplaats.







Blauwe Laan

Het kanaal en haar flankerende routes vormen een geheel eigen introductie op de badplaats. Met de toekomstige ontwikkeling van Cavelot en de eventuele herstructurering van het gebied Lopinge, zal deze invalsroute van karakter veranderen. De kanaalzone kan beschouwd worden als de 'oprijlaan' naar de badplaats. De oprijlaan eindigt bij het maritieme balkon dat de feitelijke entree is tot het centrum van het dorp. Tussen de bebouwing langs het kanaal en de bebouwing langs de Boulevard de Wielingen is een verschil in sfeer en architectuur van belang. De sfeer van de boulevard is romantisch en klassiek, terwijl de sfeer langs het kanaal meer eigentijds en modern is. Het contrast in sferen is om meerdere redenen van belang.

Het gewenste contrast onderstreept het eigen centrumkarakter van de boulevard, doordat de architectonische sfeer niet uitwaaiert tot in de

randen van het dorp. Verder past een eigentijds karakter langs het kanaal en de omgeving van het toekomstige maritieme balkon beter bij de 'leeftijd' van deze structuurdragers. Tot slot zal ook de Noordzeestraat met de twee hotels in de beleving beter aansluiten op de omgeving. Maar wat geldt voor de boulevard geldt ook voor deze Blauwe Laan: de bebouwing ademt de sfeer van een kustplaats.

Dit beeldkwaliteitskader geeft spelregels voor vernieuwing van bestaande woonbebouwing pal langs het kanaal aan de Scheldestraat en Kanaalweg. Functiewijzigingen of functiecombinaties met horeca, detailhandel en dienstverlening zijn niet aan de orde. Voor de openbare ruimte zijn vooralsnog geen ingrijpende herinrichtingen gepland.

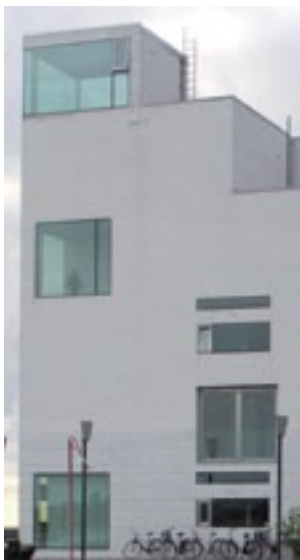


Aan de Scheldestraat en de Kanaalstraat kunnen grote raampartijen en balkons het uitzicht verbeelden. De lange horizontale gebogen lijnen van de balkons en de bij behorende hekwerken verwijzen naar de architectuur van de scheepsbouw. Glas, staal, aluminium, wit stucwerk, beton en hout worden ingezet om het beoogde maritieme karakter te creëren. Verticale composities binnen het gevelvlak zorgen aan de Scheldestraat voor een statige, voorname uitstraling van deze appartementenvilla's aan het kanaal. Met een heel andere architectuurbenadering dan voor de Boulevard de Wielingen kan toch een stijlvolle badplaats sfeer bereikt worden. De voorgestelde architectuur is modern, maar toch vertrouwd.

Bebouwing Scheldestraat

Bouwmassa's en architectuur

- De bebouwing met de huisnummers 3 t/m 8 mag geheel vernieuwen. Daarbij wordt ingezet op een omslag van het beeld van zes eenvoudige woningen naar een ensemble van statige herenhuizen. De kavel van Scheldestraat 3 kan bij de herontwikkeling van het hotel De Schelde betrokken worden.
- Binnen het beoogde sfeerbeeld hebben de herenhuizen ieder een eigen stijl. Het is niet de bedoeling dat er een projectmatig beeld ontstaat.
- De bouwmassa's zijn vrijstaand. De voorgevels staan in een vaste rooilijn die overeenkomt met de huidige rooilijn (diepte voortuin circa 9,50 tot 10 meter).
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen is aan weerszijden minimaal 2,5 meter.
- Om het vrijstaande karakter van de volumes nog verder te garanderen, mogen de hoofdbouwmassa's niet geschakeld zijn door aangebouwde bijgebouwen of carports.
- De hoogte van de bebouwing is minimaal 9 en maximaal 15 meter. Dit kan zowel gerealiseerd worden door volumes met een kap of volumes met een plat dak. De vorm van de kap is vrij te kiezen. Hierbij is uitgegaan van een verdiepingshoogte van 3 meter. Op de begane grond hoeft geen extra hoogte aangehouden te worden omdat geen andere functies dan wonen voorzien zijn.
- Het bouwvlak voor de hoofdbouwmassa heeft een maximale diepte van 12 meter.
- Op de achterpercelen (en aan de Egelantierlaan) wordt vooralsnog niet gebouwd. Toekomstige herontwikkeling van deze diepe achterpercelen hoeft niet uitgesloten te worden maar zal afgestemd moeten worden op eventuele herontwikkelingen van het gebied de Blommaart. De visie op ontsluiting, openbare ruimte en



parkeren zijn wezenlijke stedenbouwkundige aspecten die daarvoor kaderstellend zullen zijn.

Inrichting kavels en overgang openbaar – privé

- De invalsroute langs het kanaal heeft een groen karakter. De inrichting van de voortuinen speelt een belangrijke bijdrage in de beeldvorming. De voortuinen zijn groen en de verharding beperkt zich tot het minimaal noodzakelijke (toeritten langs de woningen naar het achterperceel). In de voortuinzone wordt niet geparkeerd.
- Op de voorste perceelgrenzen staan in de architectuur geïntegreerde tuinmuren, al

dan niet gecombineerd met een haag.

- De parkeerbehoefte moet volledig op eigen erf worden opgelost.
- Aanbouwen en bijgebouwen passen bij de architectuur van de hoofdbouwmassa.

Bebouwing Kanaalweg

Bouwmassa's en architectuur

- De bebouwing met de huisnummers 1a tot en met 5 mag geheel vernieuwen.
- De bebouwing is informeler en dorps-er van karakter dan van de besproken herenhuizen aan de Scheldestraat. Dit komt tot uiting in de bouwhoogte die maximaal 10 meter bedraagt. Deze

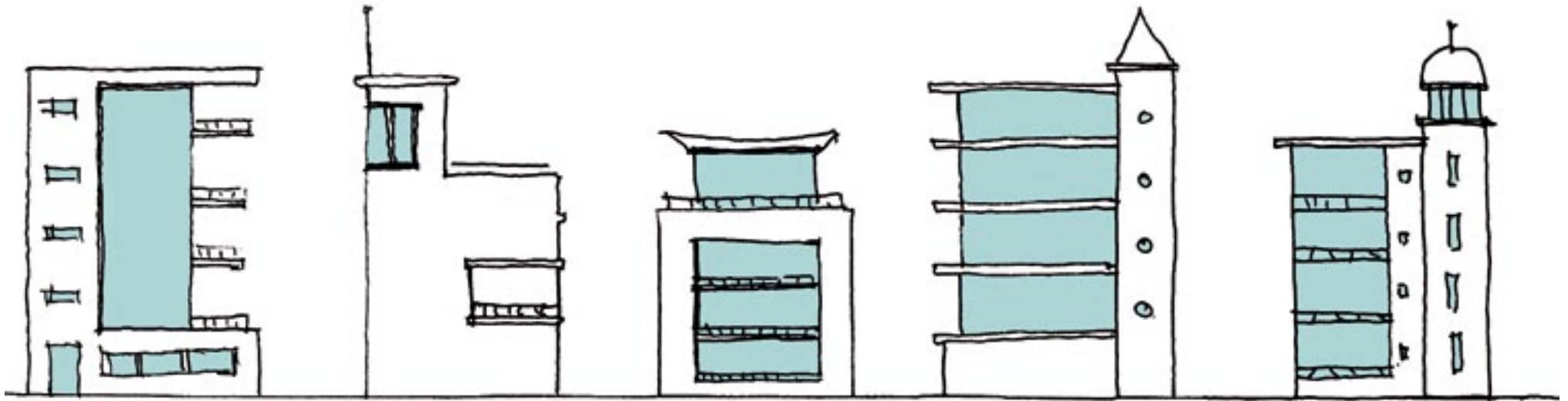
hoogte mag gerealiseerd worden door twee bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met een plat dak. De kapvorm is vrij te kiezen. In geval van een plat dak is de 3e bouwlaag terugliggend.

- De bouwvolumes staan niet in een vaste voorgevelrooilijn. De afstand tot de voorste perceelsgrens varieert tussen de 1 en 5 meter.
- De nummers 4 en 5 blijven net als nu door een geleding herkenbaar als een dubbel bouwvolume. De rest van de hoofdbouwmassa's zijn vrijstaand. De afstanden tussen de hoofdbouwmassa's bedraagt minimaal 6 meter.
- De hoofdkleuren voor de gevels en daken zijn respectievelijk wit en rood. Daarmee

wordt in de kleurstelling aangesloten bij de grote bouwvolumes van de beide hotels aan de kop van het kanaal.

Inrichting kavels en overgang openbaar – privé

- Op de voorste perceelgrenzen staan in de architectuur geïntegreerde tuinmuren, al dan niet gecombineerd met een haag.
- De parkeerbehoefte moet volledig op eigen erf worden opgelost. Met uitzondering van het opritgedeelte mag de voortuin niet worden verhard en/of gebruikt worden als parkeerplaats.
- Aanbouwen en bijgebouwen passen bij de architectuur van de hoofdbouwmassa.



Gevel/massastudie voor Scheldestraat 4, 5, 6, 7 en 8

Westelijke entree

De westelijke inkom is in dit document, waar sferen en ruimtelijke thema's centraal staan, verbreedt tot het thema van 'maritiem balkon'. De herontwikkelingen van woningbouw langs de Scheldestraat en de Kanaalweg zijn geplaatst in de context van de Blauwe Laan.

De motor van de ontwikkelingen rond deze westelijke inkom ligt in projecten met een waterstaatstechnische c.q. civieltechnische signatuur.

Vooraf het project Zwakke Schakels is daarin leidend voor de aard en omvang van de uit te voeren werken. Verwacht mag worden dat de ruimtelijke impact erg groot zal zijn. Vooral daarin ligt een reden om die ontwikkeling niet te negeren of als bedreiging voor de badplaats te zien, maar juist op zoek te gaan naar de kansen die dit biedt voor Cadzand-Bad.

Dit beeldkwaliteitplan houdt een pleidooi om op dit knooppunt van structuurlijnen de herontwikkeling van de boulevard af te stemmen op de toekomstige publieke werken. In omgekeerde richting geldt hetzelfde. De bedoelde werken kunnen geen vorm krijgen zonder rekening te houden met het belang van de badplaats. Bovendien, de techniek en functionaliteit van kustverdediging gaan uitstekend samen met het creëren van een bijzondere ruimtelijke performance.

Het maritieme balkon moet als het ware een geschenk aan de badplaats worden. De betrokken partijen dienen bij de opdrachtformulering voor de uitwerking van deze plek bijzondere aandacht te hebben voor de publieke ruimte.

De uitwerking van het maritieme balkon biedt kansen om bijvoorbeeld:

- De schaalgrootte en architectuur van het gebouw de Résidence te relativeren.
- De beleving van de entree niet te beperken tot de oostzijde van het kanaal, maar ook de westflank van Cadzand-Bad van een sterke koppeling met de kern van het dorp te verbinden, waardoor een volwaardig schakelpunt ontstaat.
- Een betekenisvolle attractieve openbare ruimte te maken op het nieuwe afgewerkte maaiveld van het kustverdedigingproject. Het balkon is daarbij zowel een knooppunt in routes voor langzaam verkeer als een rustpunt en verblijfsplek. Naast bebouwing voor technische installaties staan op het balkon wellicht ook folies met daarin functies voor het publiek.
- Het veelgenoemde beeldmerk naast de Résidence, al dan niet met een extra gebouwde parkeervoorziening, in een bredere en beter verankerde context te plaatsen.
- De gewenste herontwikkeling van hotel De Schelde in een ander en uniek perspectief te plaatsen.









Bebouwing Hotel De Schelde eo.

De bebouwing op de gronden van hotel De Schelde eo. mag geheel vernieuwd worden. Het gaat daarbij om de percelen tussen Boulevard de Wielingen 65 en Scheldestraat 4. Binnen de herontwikkeling van de westelijke entree met het maritieme balkon is dit bouwproject een cruciale schakel. Het nieuwe hotelcomplex zal de omslag moeten markeren van de neoromantische 'Normandische bouwstijl' van de boulevard naar de meer maritieme sfeer aan de kop van het kanaal.

Om deze entree van de badplaats te markeren vragen in ruimtelijke zin zowel de schaal van de omgeving, als de schaal van de ingreep om de kustverdediging hier op niveau te brengen, om een krachtig gebaar. De herontwikkeling moet resulteren in een duidelijk bouwvolume die het stedenbouwkundige knooppunt ondersteunt. Vervolgens is de kwaliteit van de architectonische expressie van groot belang. Immers, bij de binnenkomst wordt hier direct het visitekaartje voor heel Cadzand-Bad afgegeven.



Bouwmassa en architectuur

- Het complex is als eenheid herkenbaar en is zowel georiënteerd op de boulevard als op het kanaal. De gevelwand heeft een continuïteit en bevat geen storende onderbrekingen. Aan de uiteinden van de percelen liggen de toegangen voor auto's tot het perceel. Aan de Scheldestraat ligt de hoofdtoegang (naar de ondergrondse parkeervoorziening) voor auto's van bewoners, gasten en personeel. Aan de Rode Wielingen ligt eventueel een servicetoegang naar het achterterrein.
- Vanwege de lengte van de gevelwand is een geleding verplicht. Een opdeling in vijf hoofdsegmenten volstaat. Twee tussensegmenten zijn opgesloten door drie bouwmassa's met afwijkende vorm en hoogte. Deze opdeling kan goed worden ondersteund door kleine verspringingen in de rooilijn.
- Aan de Rode Wielingen start het complex met een smal en hoog 'huis' met een dwarskap. De maximale nokhoogte is 20 meter. De kap is steil; de goothoogte ligt rond de 14,50 meter.
- Het tussensegment aan de boulevard heeft een maximale nokhoogte van 17 meter. De architectonische compositie vereist een steile kap met een hoogte van circa 5,50 meter. Vanwege de benodigde functionele diepte van de bouwmassa zal er sprake zijn van een afgevlakte kap.
- In de bocht staat een breed en kloek volume dat kan fungeren als de hoofd-entree van het complex. Dit volume is afgedekt met een sprekende kap en heeft een maximale hoogte van 20 meter. De goothoogte ligt rond de 14,50 meter.
- Het tussensegment aan de Scheldestraat is vergelijkbaar met het tussensegment aan de boulevard. De kapvorm, goothoogte en nokhoogte zijn identiek.
- De extra hoge kappen bieden ruimte aan 1 of 2 woonlagen.
- Het complex wordt aan de Scheldestraat beëindigd met een torenachtig hoogteaccent. De architectonische hoofdvorm refereert aan een vuurtoren. Het volume is dus smal en rank en vormt de wisseling in de architectonische sfeer van de zone langs het kanaal en de bebouwing aan de boulevard. Vanwege de beoogde rankheid bevat de toren twee appartementen per laag. De hoogte is maximaal 32 meter.
- Het hele complex kent in verticale richting een klassieke geleding in plint, middendeel en kap.
- De kappen zijn afgedekt met een gebakken rode dakpan. Het dakvlak is continue; het kent geen grote uitsneden voor buitenruimten.
- De begane grond bestaat uit een extra hoge (dubbele bouw)laag van circa 5 tot 6 meter. Deze extra bouwhoogte van de plint heeft zowel een ruimtelijke als functionele grondslag. Het geeft het complex een zekere voorname, deftige uitstraling die past bij de stedenbouwkundige positie en de schaal van de omgeving. Maar door de toekomstige ophoging van de zee-wering kan door de extra hoogte van de plint voor de hotelkamers en/of appartementen op de eerste verdieping toch nog een aantrekkelijk uitzicht gerealiseerd worden.
- Op de begane grond liggen aan de straatzijde zoveel mogelijk functies die het complex een dynamische uitstraling geven. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld de hotellobby, lounge, grand café, eetzaal. Door grote hoge raampartijen is de dynamiek in het complex ook van buitenaf voelbaar (en omgekeerd).
- De bouwdiepte van de begane grond ligt rond de 25 meter, zodat er ruimte is om keukens, technische ruimten, bergingen en dergelijke te realiseren. Aan de achterzijde is er ruimte om een beschutte hoteltuin te realiseren.
- Op de verdiepingen zijn er aan de zichtgevels geen grote, buiten het gevelvlak hangende balkons aanwezig. Eventuele buitenruimten worden gemaakt door Franse balkons en /of loggia's. Raampartijen zijn hoger dan breed. Eventuele zonweringen zijn in het architectonische beeld geïntegreerd. Gevelopeningen in het torenelement benadrukken de verticale richting.
- De gevelvlakken zijn gestuukt in een lichte kleur (wit of nuances van wit). Voor de plint kunnen afwijkende materialen en donkerdere kleuren gehanteerd worden.
- Binnen de aangegeven bebouwingscontouren van het complex wordt de uiteindelijke omvang van het totale volume medebepaald door het criterium dat de totale parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost moet worden.



Overgang openbaar – privé

- De toegangen naar het achterterrein zijn afsluitbaar door in de architectuur geïntegreerde voorzieningen zoals poorten of hekwerken.
- Aan de voorzijde is er gelegenheid om op eigen terrein ruimte te laten voor een terras aan de straat. De inrichting van het terras is stijlvol en afgestemd op de architectuur van de bouwmassa. Dit geldt vooral ook voor bouwkundige elementen als terrasschermen, luifels, stoepen, bordessen en dergelijke.
- Aan de gevel hangen geen schreeuwerige reclames, dichte rolluiken etc. Ook deze voorzieningen zijn in de architectuur van het complex geïntegreerd.



rode wielingen / inrichting nader bepalen

P

Rode Wielingen

Dit gedeelte van de boulevard ontwikkelt zich tot een stijlvolle winkelstraat met een centrumkarakter. De bebouwing aan de zuidzijde wordt stapsgewijs meer aaneengesloten en hoger. Hierdoor ontstaat een stevige maar gevarieerde gevelwand, met een kleinstedelijk karakter. Het nu aanwezige schrille contrast met de schaal en maat van de appartementengebouwen aan de noordzijde wordt gerelativeerd.

De vernieuwde zuidwand is weliswaar één stedenbouwkundig

ensemble, maar is opgebouwd uit een reeks van panden met een eigen architectonische karakteristiek.

Door een integrale herinrichting van de openbare ruimte verdwijnt het versnipperde beeld. De plint met commerciële functies van de Résidence wordt door de herinrichting van gevel tot gevel meer bij de totale ruimte betrokken. Hierdoor wordt het complex meer een volwaardig onderdeel van het dorp.



Bebouwing noordzijde

Voor de twee bestaande appartementencomplexen aan de noordzijde van de Rode Wielingen worden op dit moment geen verdere richtlijnen voor beeldkwaliteit opgesteld. Grootschalige vernieuwingen zijn op dit moment niet aan de orde. In het kader van de herinrichting van het openbare gebied zal aandacht worden gevraagd voor de kwaliteit van de toegangen tot de kavels en de inrichting van eventuele private zones tussen de gevels en de gemeentelijke gronden.

Bebouwing zuidzijde

Bouwmassa's en architectuur

- Aanwezige bebouwing tussen de huisnummers 48 en 65 mag geheel vernieuwd worden.
- De voorgevels staan in één rooilijn direct aan de straat. Kleine verspringingen tussen voorgevelvlakken zijn toegestaan om de percelering en individuele karakteristiek van de panden te benadrukken.
- Er mag gebouwd worden tot in de zijdelingse perceelsgrenzen.
- Doorsteken in de gevelwand ten behoeve van de ontsluiting van het achtererf of de bovenwoningen zijn maximaal 2,20 meter breed (voorkomen storende onderbrekingen in de etalagelaag). Overbouwde doorgangen hebben een minimale hoogte van 5 meter. Doorgangen zijn afsluitbaar met een in de architectuur geïntegreerd transparant hekwerk of poort.
- De gevelwand bestaat uit afzonderlijk herkenbare panden die allemaal afgedekt zijn met een kap. De hoogte van de bebouwing varieert tussen de 3 bouwlagen met kap en 4 bouwlagen met kap (nokhoogtes tussen de 14 en 17 meter, gerekend vanaf peil boulevard).

Onder de kloeke kappen wordt gewoond.

- De begane grond heeft een bouwhoogte van circa 3,5 tot 4 meter en bevat commerciële ruimten.
- De bouwdiepte bedraagt zowel voor de begane grond als voor de verdiepingen maximaal 18 meter. Voor de toepassing van deze bouwdiepte op de verdiepingen geldt als uitdrukkelijke voorwaarde dat de kwaliteit van de te realiseren appartementen deze bouwdiepte dient te rechtvaardigen en dat het realiseren van appartementen aan de voorzijde en achterzijde daarbij niet is toegestaan.
- De kappen hebben een hellingshoek

Het architectonische beeld van de Rode Wielingen is geïnspireerd op het beeld van de oude Vlaamse en Zuid-Nederlandse binnensteden. Ieder pand heeft zijn eigen expressie door verschillen in bouwhoogten, gootlijnen, winkelpuien, compositie van gevelopeningen, kleuren en details. Raampartijen zijn hoger dan breed en kenmerken zich door een onderverdeling. De kappen zijn hoog en steil. De compositie van de gevels en kapvormen wordt ingezet om vooral brede percelen optisch van een onderverdeling te voorzien.



Openbare ruimte

- De Rode Wielingen heeft aan weerszijden zones voor voetgangers en mogelijkheden voor uitstalling. Ten aanzien van dit laatste aspect verdient het aanbeveling om parallel aan het herinrichtingsplan duidelijke afspraken te maken met betrokkenen over de omvang, plaats en kwaliteit van de uitstalling.
- Het rijdende verkeer wordt gemengd. Er is geen sprake van vrijliggende fietspaden.
- De boulevard is hier stevig van karakter, maar in het ontwerp van de heraanleg worden duinbomen aangeplant.
- Comfortabele loopzones bieden ook ruimte voor plaatsing van inrichtingselementen van de walk of freedom.
- De inrichting voorziet uitsluitend in de aanleg van een aantal parkeerplaatsen voor kortparkeerders en/of laden en lossen. De rest van de parkeerbehoefte dient opgevangen te worden op eigen terrein of in een collectieve parkeergarage. De precieze oplossing is onderdeel van nadere studie en kan niet los gezien worden van de ontwikkelingen rond het Duinplein.

van meer dan 45 graden. Als vanuit de architectonische compositie van het bouwvolume een kap gewenst is die extra hoog is, dan wordt de gootlijn op een lager gelegen verdieping ingezet. Dakkapellen en dergelijke zijn ondergeschikte componenten van het dakvlak. Daken zijn afgedekt met een keramische pan. De donkerrode kleur overheerst, maximaal 20% van de panden heeft een keramische pan in een blauwgrijze kleurstelling.

- De gevels aan de boulevardzijde hebben geen buiten het gevelvlak hangende balkons. Eventuele buitenruimtes aan deze zijde zijn uitgevoerd als Franse balkons

of loggia's en passen in de ritmiek van de raamopeningen.

- Het merendeel van de gevels is gewit (in wit of witnuances) of gekijmd. Echter vanwege de beoogde variatie mag 20% van de panden gerealiseerd worden in een traditionele baksteenarchitectuur.
- De bouwmassa's op hoeken hebben aantrekkelijke zijgevels. De panden hebben als het ware een tweede voorgevel.

Overgang openbaar – privé

- De panden staan direct aan de straat. Eventuele particuliere strookjes grond aan de voorzijde die niet bebouwd zijn

worden verhard. Het peil, de vormgeving en materialisatie is afgestemd op de herinrichting van het openbare gebied.

- De begane grond met etalages is open en aantrekkelijk vormgegeven. Op deze laag heeft ieder pand zijn eigen uitdrukking.
- Grote doorlopende luifels ontbreken. Reclame-uitingen e.d. worden op een stijlvolle manier direct mee-ontworpen.
- Rolluiken aan de buitenzijde van de gevel zijn niet toegestaan. Bij het ontwerp van het interieur worden dergelijke veiligheidsvoorzieningen geïntegreerd. Vanwege de uitstraling genieten transparante rolhekwerken de voorkeur.

- Tussen de Duindoornstraat en de Scheldestraat worden de achterste perceelgrenzen door tuinmuren en/of bijgebouwen gemarkeerd. Gelet op het karakter van dit achtergebied verdient een eenheid in uitstraling de voorkeur. Via afsluitbare poorten zijn de achterpercelen toegankelijk voor personenauto's (parkeermogelijkheid op eigen terrein). Gelet op de omgeving van de Blommaart is dit achtergebied niet geschikt als bevoorradingsroute voor de winkels.
- Eventuele erfafscheidingen aan de Duindoornstraat zijn eveneens in de architectuur van de hoofdbouwmassa's geïntegreerd.

Duinplein

Het Duinplein ondergaat een complete metamorfose. Het plein heeft aan alle zijden een sterke ruimtelijke begrenzing. De sfeer heeft door de functionele dynamiek en het karakter van de bebouwing een stedelijkheid op dorpse schaal. Door herontwikkeling is de bebouwing op de hoeken met de Leeuwerikenlaan en de Kievitenlaan omgevormd tot twee korte, krachtige pleinvanden. Deze korte wanden zijn samen met de geheel vernieuwde zuidelijke gevelwand één samenhangend architectonisch ensemble door gemeenschappelijke stijlkenmerken, materiaalgebruik en kleurstelling.

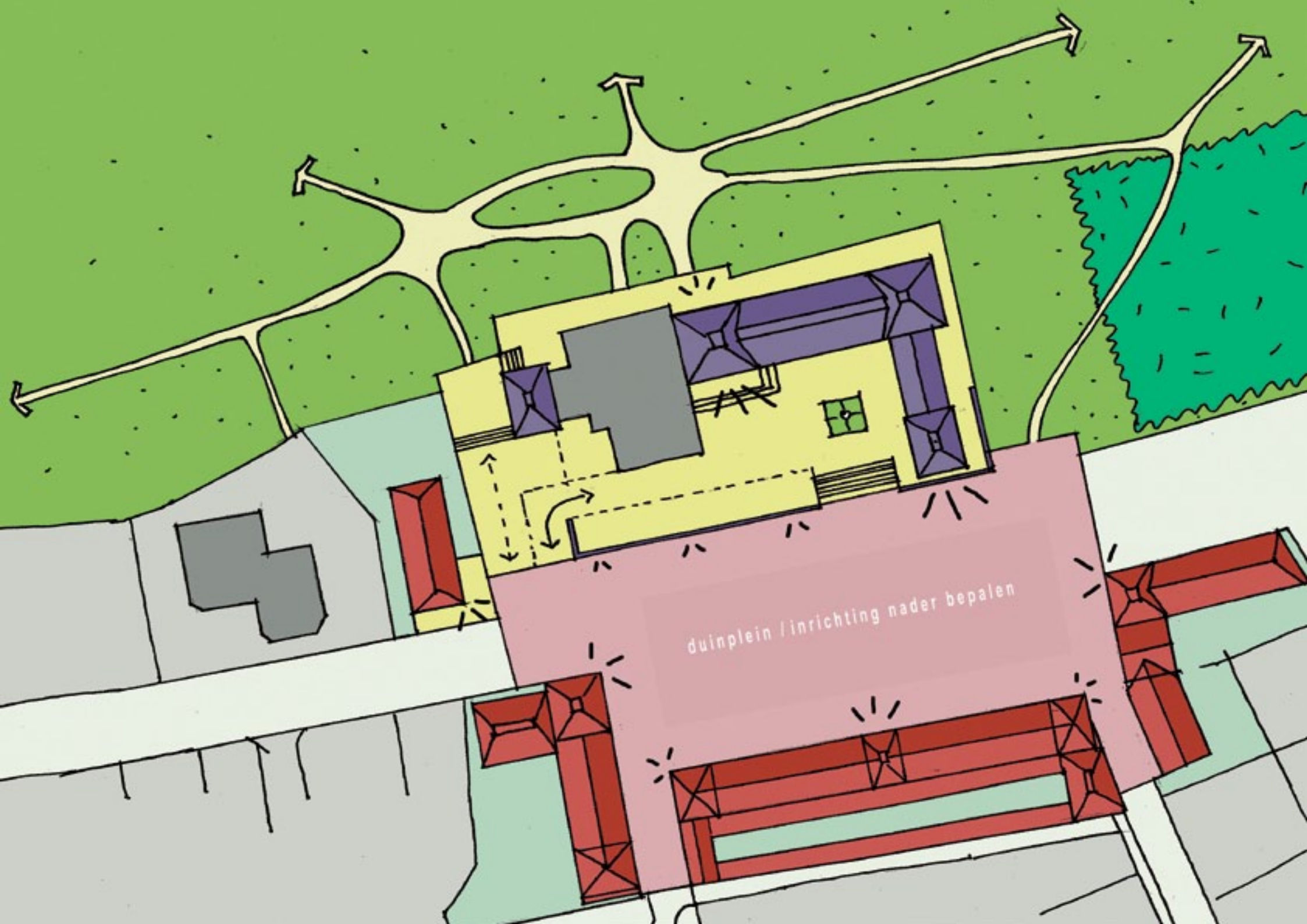
Door de uitbreiding van het Strandhotel maakt het complex onderdeel uit van het Duinplein. Het hotel 'groeit' in haar uitstraling van een los object in de duinen naar een 'Grand Hotel' aan het centrumplein van de badplaats. Door de unieke stedenbouwkundige positie fungeert het complex als een schakelpunt tussen het Duinplein en de Duinboulevard.

Het zuidelijke talud van de kavel wordt omgevormd tot een dynamische plint aan het plein. Op dit basement ligt een verhoogd voorplein van het hotel met een semi-openbare betekenis. Een hoogteaccent op de oostflank van het basement accentueert zowel de overgang tussen Duinplein en Groene Wielingen als een belangrijke strandovergang.

De plek, schaal en betekenis van het hotelcomplex legitimeren een eigen architectonische stijl. Het Strandhotel en de bijbehorende buitenruimten worden een beeldmerk van de badplaats. De architectonische kwaliteit is hoog; het Strandhotel is een visitekaartje van Cadzand-Bad!

Ten westen van het Strandhotel kan op de kavel van restaurant De Branding een nieuw en hoger bouwvolume ontstaan. Samen met de pleinbebouwing op de hoek van de Leeuwerikenlaan leidt dit tot een zekere poortwerking aan deze zijde van het Duinplein.

De openbare ruimte van het Duinplein is heringericht. Er is een omslag ontstaan van een drukke weg langs een plein naar een route voor rijdend verkeer over het plein. Het plein loopt door tot aan het basement van het Strandhotel. Rijdende en geparkeerde auto's zorgen voor een zeker druktebeeld maar zijn niet overheersend in de sfeer en beleving. Het plein biedt royaal de ruimte aan de flanerende voetgangers, aangename terrassen en goed geordende uitstalruimte voor winkeliers. Er is ruimte voor het houden van evenementen en optredens.



duinplein / inrichting nader bepalen

Bebouwing zuidelijke pleinwand



Bouwmassa en architectuur

- Integrale herontwikkeling door volledige sloop en nieuwbouw. De pleinwand staat in één rooilijn die overeenkomt met de huidige rooilijn. Kleine verspringingen in het voorgevelvlak (tot circa 40 centimeter) zijn toegestaan om de bouwmassa te geleiden naar een dorpse schaal en maat.
- De begane grond bevat op publiek gerichte voorzieningen (winkels, horeca) en appartementen op de verdiepingen. De entrees tot de bovenwoningen zijn in de architectuur geïntegreerd en worden ingezet om de vorm van de bouwmassa te verrijken en te geleiden.
- De bebouwing heeft een maximale hoogte van 14 meter en bestaat uit 3 bouwlagen plus een steile kap van circa 4 meter. Voor verbijzonderingen zijn over maximaal 20% van de breedte van de pleinwand hoogteaccenten tot maximaal 17 meter toegestaan.
- Op de verdiepingen is de bouwdiepte maximaal 18 meter. Aan de uiteinden moet ook op de verdiepingen het blok de hoek omgezet worden.
- De begane grond heeft een hoogte van circa 3,5 - 4 meter. Over de lengte van het blok is ook in deze ‘etalagelaag’ een verticale geleiding aanwezig die de herkenbaarheid van de afzonderlijke units ondersteunt. De vormgeving van de puien biedt aanleidingen voor in de architectuur geïntegreerde stijlvolle reclame-uitingen (belettering). Uithangborden zijn niet toegestaan.
- De gevels van de verdiepingen zijn opgetrokken uit steenachtige materialen. In het bijzonder voor de pleinwand geldt dat er sprake is een ritmische compositie van openingen (ramen, Franse balkons). Buiten het gevelvlak hangende balkons zijn niet toegestaan. Het gevelvlak is gewit, gekijmd of gestuukt (witte kleur of nuances van wit), met eventuele detaileringen van baksteen in een donkerrode of roodbruine kleur. De overgang van gevelvlak naar dak is sprekend vormgegeven.
- De kap bevat 1 woonlaag, echter er zijn variaties mogelijk door soms een kap over 2 woonlagen te realiseren (over bouwlaag 3 en 4) om zo de gevelwand te geleiden of op de hoeken te verbijzonderen. De kap is afgedekt met een donkerrode keramische pan.

Overgang openbaar – privé

- Aan de zijkanten en de achterzijde van het complex staan er op de perceelsgrenzen in de architectuur geïntegreerde tuinmuren. Toegangen tot de achterpercelen (poortjes, carports) zijn afsluitbaar. Voor opslag en afval zijn er bouwkundige voorzieningen op het eigen perceel.
- De voor het project en directe omgeving benodigde nutskasten zijn in de hierboven genoemde tuinmuren geïntegreerd.
- Bij verdere uitwerking van het project kan overwogen worden om de Vinkenlaan als semi-openbare ‘servicestraat’ afsluitbaar te maken, of mogelijkheden voor herontwikkeling te onderzoeken.



Bebouwing westflank

Bouwmassa en architectuur

- Herontwikkeling van de panden Boulevard 45 + 46 en Leeuwerikenlaan 1 tot een aaneengesloten bouwmassa die de begrenzingen en overgangen van het Duinplein aan deze zijde duidelijk markeert. Het deelproject heeft een zeer nauwe architectonische verwantschap met de zuidelijke gevelwand van het plein.
- De voorgevels mogen gebouwd worden tot in de voorste perceelsgrens. Kleine verspringingen in het voorgevelvlak zijn toegestaan (tot circa 40 centimeter).
- De bouwhoogte is maximaal 17 meter (4 bouwlagen plus kap). Op de hoek is een beperkt en ingetogen hoogteaccent tot 19 meter toegestaan.
- De begane grond bevat op publiek gerichte voorzieningen en op de verdiepingen

zijn appartementen. De entrees tot de appartementen zijn in de architectuur geïntegreerd en worden ingezet om de vorm van de bouwmassa te verrijken en te geleiden.

- Op de verdiepingen is de bouwdiepte maximaal circa 14 meter.
- De begane grond heeft een hoogte van circa 3,5 - 4 meter. Over de lengte van het blok is in deze 'etalagelaag' een verticale geleiding aanwezig die de herkenbaarheid van de afzonderlijke units ondersteunt. De vormgeving van de puien biedt aanleidingen voor in de architectuur geïntegreerde stijlvolle reclame-uitingen (belettering). Uithangborden zijn niet toegestaan.
- De gevels van de verdiepingen zijn opgetrokken uit steenachtige materialen. In

het bijzonder voor de voorgevels geldt dat er sprake is van een ritmische compositie van openingen (ramen, Franse balkons). Buiten het gevelvlak hangende balkons zijn niet toegestaan. Het gevelvlak is gewit, gekijmd of gestuukt (witte kleur of nuances van wit), met eventuele detaileringen van baksteen in een donkerrode of roodbruine kleur. De overgang van gevelvlak naar dak is sprekend vormgegeven.

- De kap bevat 1 woonlaag, echter er zijn variaties mogelijk door soms een kap over 2 woonlagen te realiseren om zo de gevelwand te geleiden of op de hoeken te verbijzonderen. De kap is afgedekt met een donkerrode keramische pan.

Overgang openbaar – privé

- De bebouwing staat direct aan het Duinplein of de Boulevard. Indien de voorgevels niet in de perceelsgrens staan is de privé buitenruimte verhard. Dergelijke verharding is een vanzelfsprekend onderdeel van de inrichting van het openbare gebied.
- Waar zijdelingse en achterste perceelsgrenzen aan de openbare ruimte liggen, staan in de architectuur geïntegreerde tuilmuren.
- Toegangen tot het achterterrein hebben in de architectuur geïntegreerde afsluitbare poorten of hekken.



Bebouwing oostflank

Bouwmassa en architectuur

- Herontwikkeling van de panden Boulevard de Wielingen 33 + 34 en Kievitenlaan 1 tot een aaneengesloten bouwmassa die de begrenzingen en overgangen van het Duinplein aan deze zijde duidelijk markeert. Het deelproject heeft een zeer nauwe architectonische verwantschap met de zuidelijke gevelwand van het plein.
 - Aan de Boulevard de Wielingen staat de voorgevel in de voorste rooilijn. Aan de pleinzijde staat de gevelwand min of meer haaks op de richting van de zuidwand. Gestreefd wordt naar een correctie van de voorste perceelsgrenzen aan deze pleinzijde, waardoor een betere pleininrichting mogelijk wordt en tevens de verknoping met de duinovergang beter gemaakt kan worden. De bebouwing staat direct aan het plein.
 - De gevelwand aan de Boulevard en het plein heeft een maximale hoogte van 14 meter en bestaat uit 3 bouwlagen plus kap. Ter hoogte van het perceel Kievitenlaan wordt het volume afgebouwd naar circa 10 meter (2 bouwlagen plus
- een kap). Op de hoek met het plein is een bescheiden hoogteaccent toegestaan (tot 16 meter).
 - De begane grond bevat op publiek gerichte voorzieningen en op de verdiepingen zijn appartementen. De entrees tot de appartementen zijn in de architectuur geïntegreerd en worden ingezet om de vorm van de bouwmassa te verrijken en te geleiden.
 - De begane grond heeft een hoogte van 3,5 - 4 meter. In deze 'etalagelaag' is een verticale geleiding aanwezig die de herkenbaarheid van de afzonderlijke units ondersteunt. De vormgeving van de puien biedt aanleidingen voor in de architectuur geïntegreerde stijlvolle reclameuitingen (belettering). Uithangborden zijn niet toegestaan.
 - De gevels van de verdiepingen zijn opgetrokken uit steenachtige materialen. In het bijzonder voor de voorgevels geldt dat er sprake is van een ritmische compositie van openingen (ramen, Franse balkons). Buiten het gevelvlak hangende balkons zijn niet toegestaan. Het gevelvlak is gewit, gekijmd of gestuukt (witte kleur of

nuances van wit), met eventuele detailleringen van baksteen in een donkerrode of roodbruine kleur. De overgang van gevelvlak naar dak is sprekend vormgegeven.

- De kap bevat 1 woonlaag, echter er zijn variaties mogelijk door soms een kap over 2 woonlagen te realiseren om zo de gevelwand te geleiden of op de hoeken te verbijzonderen. De kap is afgedekt meteen donkerrode keramische pan.

Overgang openbaar – privé

- De bebouwing staat direct aan het Duinplein of de Boulevard. Indien de voorgevels niet in de perceelsgrens staan is de privé buitenruimte verhard. Dergelijke verharding is een vanzelfsprekend onderdeel van de inrichting van het openbare gebied.
- Waar zijdelingse en achterste perceelsgrenzen aan de openbare ruimte liggen, staan in de architectuur geïntegreerde tuinmuren.
- Toegangen tot het achterterrein hebben in de architectuur geïntegreerde afsluitbare poorten of hekken.

Bebouwing Restaurant De Branding



Bouwmassa en architectuur

- Het gebouw mag vervangen worden door een nieuw pand met een maximale nokhoogte van 19 meter. Het pand heeft een kloeke kap. De kap bevat 1 of 2 woonlagen.
- De bouwmassa is smal en diep en camoufleert vanaf het Duinplein gezien de architectuur van het naastgelegen bestaande appartementencomplex.

- De voorgevel van de hoofdbouw-massa staat circa 5 meter uit de voorste perceelsgrens. Het bouwvlak heeft een maximale diepte van circa 35 meter.
- Op de begane grond zit een horecafunctie met een hoogwaardige uitstraling naar de boulevard en het Duinplein.
- De architectuur is voor wat betreft verdiepingshoogten, stijkenmerken, materiaalgebruik, kleurstelling en dergelijke

lijke nauw verwant met ensemble aan de zuidzijde en de korte zijden van het plein.

- De architectuur van de gevel faciliteert stijlvolle uitingen met betrekking tot reclame en naamsvermelding.

Inrichting buitenruimte en overgang openbaar – privé

- Eventuele terrasafscheidingsen staan in de perceelsgrenzen en zijn stijlvol in de

architectuur van de hoofdbouwmassa geïntegreerd.

- Open opslag in de buitenruimte is niet toegestaan. Bijgebouwen als containerbergingen, fietsenstalling en dergelijke liggen achter op het perceel en zijn door materiaalgebruik en kleurstelling familie van de hoofdbouwmassa.

Daken zijn afgedekt met rode gebakken pan.



Bebouwing Strandhotel



Bouwmassa en architectuur

- Het complex kan worden uitgebreid op de eigen kavel, waarbij de hoofdbouwmassa een L-vormig grondplan kent in de geest van een schetsplan van februari 2006.
- In de strook op de duinen, aan de linker- en rechterzijde van het bestaande hotel, is de nieuwe bebouwing maximaal 19 meter hoog (6 bouwlagen inclusief de kap). Op dit maaiveld niveau wordt een extra hoge bouwlaag gerealiseerd. De kap bevat 2 bouwlagen.
- Aan het Duinplein staat een slank torenachtig hoogteaccent met een maximale hoogte van 32 meter (peil Duinplein) op een rechthoekig grondvlak, waarvan de

smalle zijde aan het plein staat. Dit bouwvolume markeert tevens de plaats van een belangrijke overgang door de duinen naar het strand.

- De toren en de bouwstrook zijn verbonden door een lager bouwdeel met een maximale hoogte van 10 meter (peil = peil bouwstrook in duinen).
- Het complex heeft een representatieve uitstraling met een verhoogd voorplein dat uitzicht biedt over het Duinplein. Onder dit voorplein ligt een parkeergarage.
- De nieuwe bouwvolumes hebben een klassieke driedeling in plint, middendeel, kap.
- Het basement met een hoogte van circa

3,5 tot 4 meter en de representatieve entreepartij van de toren staan direct aan het Duinplein. Het basement huisvest op publiek gerichte functies. Deze 'pleingevel' heeft een open, transparant karakter en wordt op één of twee plekken onderbroken door een monumentale trappentij die toegang geeft tot het verhoogde voorplein van het hotel. Dit basement heeft een etalageachtige uitstraling met veel glas en donkere grijze/blauwgrijze omlijstingen van natuursteen.

- Het hoger gelegen gedeelte heeft een dubbele hoofdoriëntatie: naar de zee en naar het dorp. Aan beide zijden zijn in de geleding van de massa de entreepartijen

goed geaccentueerd.

- Op het (wisselende) maaiveldniveau liggen behalve de entrees en hotellobby ook restaurants, cafés, lounges en andere publieke, semi-openbare functies. Deze onderdelen van het complex zijn zorgvuldig gepositioneerd en hebben een representatieve uitstraling naar buiten toe (ondermeer door grote raampartijen). Juist de zichtbaarheid van deze programma's zijn van betekenis voor de expressie van heel het dorp als badplaats.
- Buitenruimtes van hotelkamers en appartementen liggen binnen het gevelvlak. De gevel is afgewerkt in stucwerk met een klassieke lichte kleur (witnuance, grijs, crème of zachtgeel).
- De kap is samengesteld van vorm. Het materiaal en de kleur wijken af van de overige kappen rond het Duinplein om de bijzondere positie en betekenis van het complex te accentueren. Gedacht kan worden aan een afwerking met leitjes (antraciet kleur).
- De architectuur van het complex is enigszins voornaam. Stijlvol, maar niet overdadig gedecoreerd.





Het Grand Hotel in Cabourg heeft in zeker zin een vergelijkbare stedenbouwkundige positie en oriëntatie. Aan de zijde van het dorp ligt het hotel aan representatieve openbare ruimte. De andere hoofdgevel ligt aan de zeezijde direct aan de promenade.

Een groot deel van de begane grond en buitenruimten van het hotel heeft een vorm van openbaarheid die uitstijgt boven het complex. Tussen de entrees van beide hoofdgevels loopt via de lobby een 'gecontroleerde looproute' tussen promenade en dorp. In enkele hoge zalen aan de voorzijde worden met enige regelmaat exposities gehouden. Aan de zeezijde ligt direct aan de promenade de hoge, lichte eetzaal van het Grand Hotel.

In de gevel is een klassieke opbouw herkenbaar van een hoge plint of basement, een middendeel en de kap. De kap omvat ongeveer anderhalve bouwlaag. De gevel kent ook verticale geleidingen. Kleine balkons zijn op een ingetogen manier in het gevelvlak verwerkt; de compositie van de gevel blijft intact, de hekwerkjes zijn transparant en zijn een mooi voorbeeld van de combinatie 'sier en nut'.



Openbare ruimte

Inrichting buitenruimte

en overgang openbaar - privé

- Het verhoogde voorplein is als het ware een groot balkon aan het Duinplein en heeft een semi-openbaar karakter met een representatieve uitstraling. De inrichting is enigszins formeel, ingericht met groen als hagen en bloemperken. Het voorgebied is via een oprit vanaf de westzijde toegankelijk voor autoverkeer, maar wordt uitsluitend gebruikt om 'voor te rijden' of voor bevoorrading; het is geen gebied voor langparkeren.
- De overgang naar het Duinplein is gemarkeerd door trappartijen en de puien van commerciële ruimten in het basement. In de plint van de toren is aan het plein een ruime, hoge entreehal gesitueerd. Door grote openingen in de gevel is het interieur van deze hal zichtbaar vanaf het plein.
- Aan de westzijde van de kavel kan een extra toegang tot de Duinboulevard en de terrassen aan de duinzijde van het complex gemaakt worden.
- De inrichting van het duinterras wordt aangepast naar de nieuwe stijl en uitstra-

ling van het complex. Aan de west-, noord-, en oostzijde liggen eventueel extra buitenruimten tot aan de perceelsgrens. De inrichting van de ruimten en de markering van de perceelsgrens is in de architectuur van het complex geïntegreerd.

- Gebouw en kavel hebben rondom een verzorgde uitstraling. Er zijn geen achterkanten, op het terrein staan geen bijgebouwtjes (bergingen, nutskasten) en er is geen open opslag.

- De pleinvloer beslaat het gehele oppervlak tussen de vier pleinwanden. Als vertrekpunt geldt een inrichting op één niveau.
- De doorgaande route loopt over het plein en is een vanzelfsprekend onderdeel van de ruimte.
- De inrichting voorziet in geïntegreerde oplossingen voor de duinovergangen en de toegang tot de kavel van het strandhotel.
- Het gebouw met het VVV-kantoor wordt gesloopt. De functie wordt elders ondergebracht.
- Het ontwerp voorziet in een vanzelfsprekend en afgebakend gebruik van het plein voor uitstalling en terrassen. Het verdient aanbeveling om parallel aan het inrichtingsplan voor de openbare ruimte afspraken met ondernemers te maken over de aard en kwaliteit van uitstallingen, terrasmeubilair etc.
- Eventuele kleine gebouwde elementen ontstaan naar hun plaats en uitstraling uit het ontwerp van de herinrichting.
- De inrichting voorziet uitsluitend in een aantal parkeerplaatsen ten behoeve van boodschappen doen.
- De toename van het aantal woningen, hotelkamers, hotelappartementen en commerciële ruimten vraagt om een adequate en geïntegreerde oplossing voor het langparkeren. Een structureel deel zal opgevangen moeten worden in een parkeergarage. De precieze oplossing is onderdeel van nadere studie. Niet uitgesloten moet worden dat Strandhotel en de omgeving Duinplein gebruik maken van één gebouwde voorziening die opgedeeld wordt in sectoren. De te realiseren garage kan specifieke eisen stellen aan de inrichting en het gebruik van het Duinplein.

De Boulevard is breed en groen van opzet en loopt hier door de flanken van de duinen. Het natuurlijke basiskapitaal van de badplaats, het duinlandschap, dringt hier door tot in het dorp. Deze unieke kwaliteit wordt behouden en uitgebuit. De noordzijde blijft verder onbebouwd.

Aan de zuidzijde van de Boulevard staan statige vrijstaande villa's. Iedere villa heeft zijn eigen verschijningsvorm, maar door de enigszins voorname architectuur, de inrichting van de voortuinen en de manier waarop de toegangen tot de percelen zijn gemarkeerd, is er sprake van een samenhangend ensemble. Door de toegenomen bebouwingshoogte is een dui-

delijke en ritmische begeleiding van de Boulevard ontstaan. De sfeer is stijlvoller en stedelijker geworden. De inrichting van de openbare ruimte heeft een duidelijke verwantschap met de rest van de Boulevard, maar is in dit gedeelte meer landschappelijk en natuurlijk. Vooral de bomen in de openbare ruimte en de duintuinen zijn belangrijke nieuwe beeld dragers van de groene sfeer. De Boulevard heeft nog steeds een betekenis als belangrijke verbindingsweg voor het rijdende verkeer binnen het dorp, maar biedt door sfeer en inrichting ook een aangenaam verblijfsklimaat en woonklimaat.

Groene Wielingen



Net als deze reeks parasoltenten vormen de panden aan de Groene Wielingen een eenheid in verscheidenheid. Er zijn overeenkomsten in massa, vorm en materiaal, terwijl er toch sprake is van een individuele expressie.





De architectuur van de oude villa's in Normandische badplaatsen dient als inspiratie voor de vernieuwing van het ensemble panden aan de Groene Wielingen. Niet in letterlijke zin om te kopiëren, maar wel voor wat betreft de achterliggende principes die ingezet kunnen worden om de residentiële sfeer van het bebouwingsbeeld te bereiken. De kappen zijn een sprekend onderdeel van de bouwvolumes.

Ze geven identiteit aan de panden (gelijk de betekenis van het hoedje in de garderobe van de koningin). Door de hellingshoek zijn de kappen goed zichtbaar. Ondanks de soms complexe vormen blijft de kap als eenheid

Bebouwing zuidzijde

Bouwmassa's en architectuur

- Aanwezige bebouwing tussen de huisnummers 12 t/m 32 mag uitbreiden of geheel vernieuwd worden.
- Bebouwing blijft bestaan uit een reeks afzonderlijke bouwmassa's. De hoofdbouwmassa's staan daarom minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen.
- De maximale bouwhoogte is 14 meter gerekend vanaf peil Boulevard de Wielingen en is gebaseerd op een bouwvolume

dat bestaat uit 3 lagen plus een verplichte kap, waarbij dit geheel nog eens staat op een half verdiept souterrain.

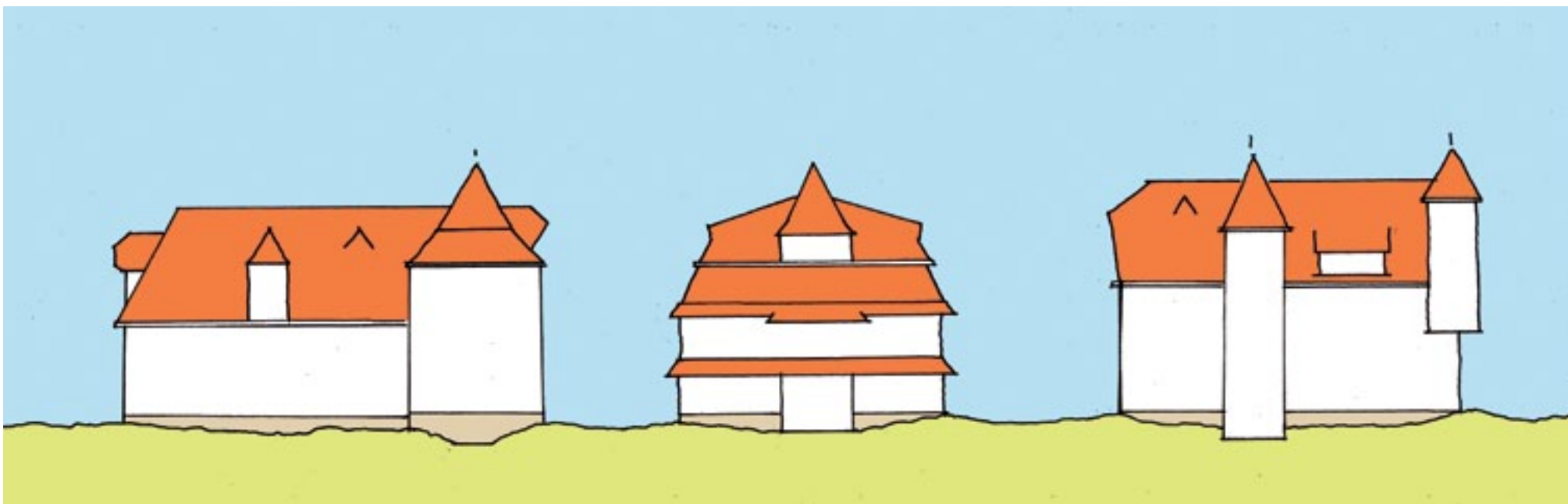
- De minimale bouwhoogte is 11 meter en bestaat uit een (eventueel) half verdiept souterrain en 2 bouwlagen met verplichte kap.
- Voor de begane grond volstaat een verdiepingshoogte van 3 meter, omdat er geen winkel- of horecafuncties worden toegestaan.

- De kap bevat één woonlaag. Als het vanuit de architectonische compositie van het bouwvolume gewenst is dat de kap meerdere lagen bevat, dan wordt de gootlijn op een lager gelegen verdieping ingezet. De kappen zijn een sprekend en identiteitsbepalend onderdeel van de afzonderlijke bouwvolumes, maar daardoor ook voor het ensemble als geheel.



herkenbaar. De kleur varieert per pand, maar beperkt zich tot donkerrood of antraciet. Gevels zijn gestuukt of gewit, maar ook metselwerk in een donkere kleur komt voor. Raamopeningen zijn doorgaans hoger dan breed. Erkers zijn een geïntegreerd onderdeel van de gevel. Er is bijzondere aandacht voor entrees. De volumes staan op een half verdiept souterrain of op een verhoogd maaiveld. Ze maken zich daardoor los van de straat. Het statige, voorname karakter wordt hierdoor versterkt. De perceelsgrenzen zijn gemarkeerd.

-
- | | | | |
|--|---|---|---|
| <p>De vorm van de kap is vrij. Samengestelde kapvorm gewenst.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximale bouwdiepte bij uitbreiding tot 10 meter uit achterste perceelsgrens. Indien de afstand nu minder is geldt de huidige maat. Bij gehele vervanging van panden in dit geval een minimale afstand van 6 meter van de hoofdbouwmassa uit de achterste perceelsgrens aanhouden en vanaf 2e bouwlaag starten met kap. • Klassieke opbouw van de bouwmassa | <p>met 3-deling: plint – middendeel – kap.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De plint is bij voorkeur een half verdiept souterrain, waarin bergingen en parkeergelegenheid is opgenomen. Indien begane grond op maaiveld ligt is de plint een eenvoudige verbijzondering van de gevel (spatrand) door een afwijkend materiaal of afwijkende kleur. • In het gevelvlak is aandacht voor de accentuering van entrees en stijgpunten. Stijgpunten kunnen door de kapvlak- | <p>ken steken en mogen met een plat dak afgedekt zijn. De voorgevels worden niet gedomineerd door balkons of inpandige buitenruimtes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gevels zijn opgetrokken uit baksteen in een donkere hoofdkleur (geen wit of geel). Gevelvlakken kunnen worden gewit of gestuukt. Plinten in een donkere kleur. • Dakvlakken zijn afgedekt met een donkerrode keramische pan of met | <p>antraciete / blauwgrijze leitjes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bijgebouwen (aangebouwd of vrijstaand) zijn, voor zover zichtbaar vanaf de openbare weg, een geïntegreerd architectonisch geheel met de hoofdbouwmassa. Dit uit zich in vorm, materiaal en kleur. Bijgebouwen zijn minimaal 5 meter achter de voorgevellijn geplaatst. Vrijstaande bijgebouwen kunnen in zijdelingse en achterste perceelgrenzen gebouwd worden. |
|--|---|---|---|



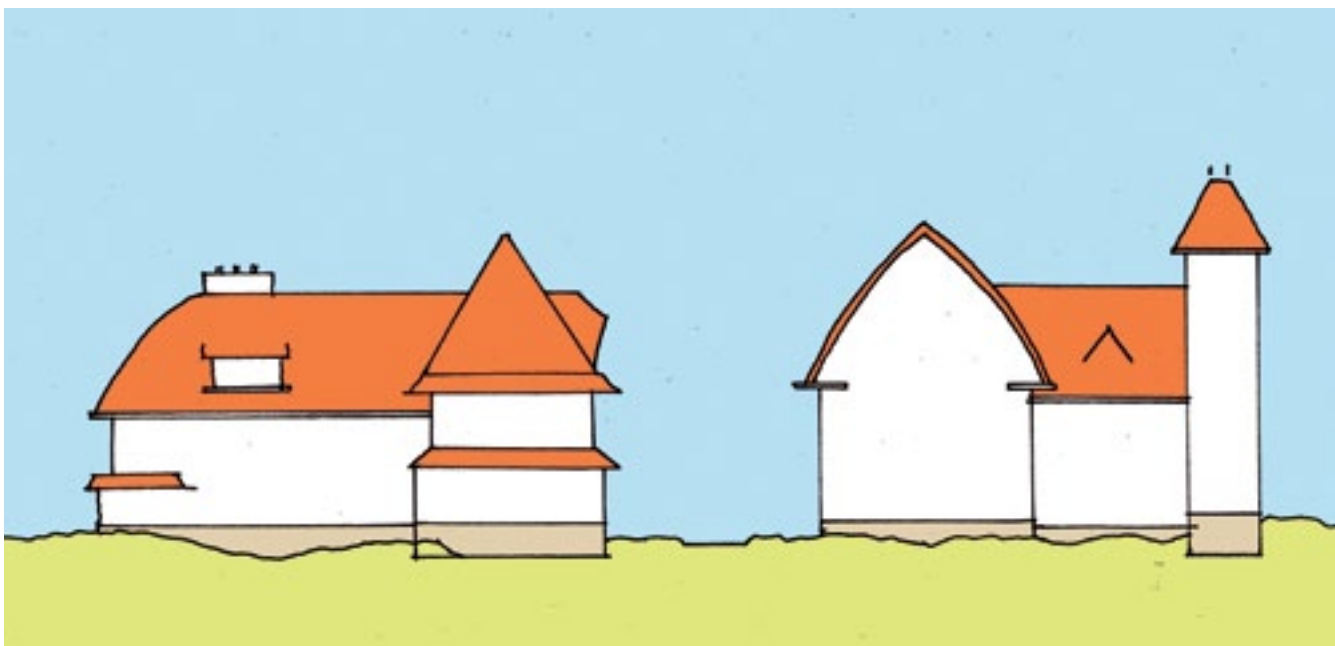
Veelal met een wit houten hekwerk, al dan niet in combinatie met hagen of een laag muurtje. De panden verschillen, maar de markering van de perceelsgrenzen vertoont uniformiteit. Ook de toegangen tot percelen zijn voorzien van het hekwerk, waardoor over de hele lijn van voorste perceelsgrenzen een continu beeld ontstaat.

Bebouwing zuidzijde

Inrichting kavels en overgang openbaar - privé

- Parkeerbehoefte bewoners op eigen erf te realiseren. Als er sprake is van een enkele woning geldt een norm van 2 parkeerplaatsen op eigen erf.
- Bezoekersparkeren van niet-woonfuncties (verhuurkantoren) wordt voorzien in de openbare ruimte.
- De boulevardvilla's hoeven niet in een strakke rooilijn te staan. Diepte voortuinen tussen 4,50 en 7 meter.
- Overgang openbaar-privé heeft over de volledige lengte een uniform karakter: witte houten hekjes op de voorste perceelsgrens.
- Voortuinen maximaal voor 50% verhard. Het planten van een nader te bepalen boomtype is verplicht.
- Indien souterrains worden toegepast kan de vrijgekomen grond worden gebruikt om de voortuinen glooiend of hellend aan

te leggen. Het reliëf van het duinenlandschap wordt dan als het ware doorgezet tot op de private percelen.



Openbare ruimte

- Zowel aan noordzijde als zuidzijde zorgen voor veilige comfortabele routes voor voetgangers.
- Binnen het nieuwe profiel zorgen voor een vanzelfsprekend ingepaste, veilige en comfortabele route voor het fietsverkeer.
- Realiseren van herkenbare duinovergangen met bijbehorende veilige oversteekmogelijkheden.
- Aan de zuidzijde van het profiel voorzien in kortparkeerplaatsen met veilige uitstapmogelijkheden (passende herinterpretatie van de huidige ventwegzone).

Duinhof

Met de ontwikkeling van de Duinhof krijgt de boulevard aan het oostelijke uiteinde een duidelijke 'kop'. Het tweede centrum van Cadzand-Bad krijgt een duidelijke ruimtelijke begrenzing door ontwikkeling van bebouwing aan de zuidzijde en een intensivering van bebouwing aan de noordzijde door een stapsgewijze herontwikkeling. Ook de openbare ruimte wordt heringericht, zodat in deze stedelijke kamer een verblijfskwaliteit ontstaat die past bij de functie van de plek met haar winkels en horecavoorzieningen.

De Duinhof is, ondermeer voor de vele dagjesmensen, de eerste stedelijke (verblijfs)ruimte waarmee de badplaats zich presenteert. Daarmee is deze plek van grote betekenis voor de indruk die de totale badplaats uitstraalt. Het visitekaartje van stijlvol en natuurlijk moet hier direct al afgegeven worden. Daarvoor zijn uitstekende mogelijkheden aanwezig.

Het ensemble van appartementengebouwen aan de zuidzijde staat tegen het groene decor van de zwaar beplante Noorddijk. De gebouwen zelf staan in een licht glooiend maaiveld: de duintuinen. De sfeer en inrichting van dit maaiveld is een voortzetting van de buitenruimten van de Groene Wielingen, waardoor het beeld aan de zuidzijde van de boulevard doorge-

zet wordt tot aan het einde van de Duinhof en als het ware het landschap buiten het dorp al aanraakt. Aan de noordzijde ontwikkelt zich een nieuwe stevige gevelwand die aan de uiteinden de stedelijke pleinruimte 'omarmt'. Deze centrumkamer heeft een collectieve oriëntatie op de campusachtige zuidzijde.

De beide bebouwingsensembles hebben door hun architectuur een enigszins statige en voorname uitstraling. Bij het zuidelijke ensemble is er sprake van een sterke onderlinge architectonische verwantschap, waardoor ook de eenheid van de kavel als een collectieve duintuin onderstreept wordt. Voor het noordelijke ensemble aan het plein is het eigen karakter van de afzonderlijke panden een thema. Hier ligt een verwantschap met de herontwikkeling van de panden aan de Rode Wielingen.

De herinrichting van de pleinruimte faciliteert uiteraard het gewenste gebruik, maar de aanplant van bomen in het openbare gebied zullen het beschutte en groene karakter van de Duinhof verder moeten ondersteunen.





Bebouwing zuidzijde

Bouwmassa's en architectuur

- De bouwmassa's bestaan overwegend uit 3 lagen plus kap. De nokhoogte bedraagt maximaal 14 meter. Een enkel gebouwdeel bestaat uit 5 bouwlagen met een kap, c.q. 4 bouwlagen met een extra hoge kap. De maximale nokhoogte is 19 meter. De kappen bevatten 1 of 2 woonlagen.
- In het huidige plan voor de herontwikkeling is het tankstation gehandhaafd. Het streven is er op gericht dit tankstation in de toekomst te verplaatsen naar een meer geëigende plek, zodat de vrijkomende locatie benut kan worden voor de ontwikkeling van nog een appartementengebouw, dat ook een duidelijkere ruimtelijke markering kan vormen voor de route

naar het Cavelotterrein. Een dergelijk sluitstuk moet hetzelfde architectonische handschrift hebben als de rest van dit ensemble.

- Voor de blokken die aan het pleingedeelte van de Duinhof grenzen moet de begane grond ingevuld worden met op publiek gerichte (commerciële) functies. Voor het blok dat haaks op het plein staat kan die invulling zich beperken tot het voorste gedeelte.
- De entree van de parkeergarage is ingetogen vormgegeven.
- Op het terrein staan geen losse bijgebouwtjes zoals bergingen. Kleine nutskasten zijn onopvallend in de buitengevels opgenomen (geen losse kastjes op het terrein) of zijn geïntegreerd in de technische ruimten van de parkeergarage.

Indien een groter trafohuis op de locatie noodzakelijk is, dan wordt de plaatsing hiervan zorgvuldig bepaald en wordt de buitenschil en het dak onder architectuur afgebouwd (in de zelfde architectonische stijl als de gebouwen).

Inrichting buitenruimte en overgang openbaar – privé

- De buitenruimte heeft het karakter van collectieve duintuin. Dit betekent dat de kavel niet is opgedeeld in een serie privé-tuinen van de appartementen op de begane grond. De privé-buitenruimten op het maaiveld zijn bescheiden van afmeting en hebben een betekenis als terras.
- Het maaiveld van deze gemeenschappelijke duintuin is enigszins glooiend aangelegd en wordt doorkruist door een

padenstel. In de duintuin worden, mits zeer zorgvuldig landschappelijk ingepast, minimaal 25 parkeerplaatsen voor bezoekers aangelegd.

- De perceelgrens van de kavel wordt aan de west- en noordzijde voorzien van een laag, wit, houten hekwerk (zelfde thema als bij Groene Wielingen).
- De gebouwen in de oostelijke helft van dit deelgebied staan min of meer direct aan de pleinruimte. Als overgang tussen openbaar gebied en het private gebied kunnen verharde stoepen of terrassen worden aangelegd die voorzien zijn van eerder genoemd laag en transparant houten hekwerk. Om de privacy van de woningen aan de straat te waarborgen ligt het peil van deze buitenruimten en het vloerniveau desgewenst verhoogd ten

[Gevelontwerp van de appartementengebouwen aan de zuidzijde van de Duinhof](#)



opzichte van het peil van het openbare gebied. Het glooiende maaiveld geeft vanzelfsprekende aanleidingen om de betreffende gebouwen iets op te tillen. Hiertoe is bij de bepaling van de maximale hoogte rekening gehouden met een marge van circa 0,5 tot 1 meter.

- De inrichting van de duintuin wordt, voor wat betreft de keuze van beplantingen en verhardingen, bij voorkeur afgestemd met het ontwerpteam dat verantwoordelijk wordt voor de herinrichting van de Boulevard de Wielingen. Dit om een sterke en eenduidige sfeer in het groenbeeld van de Duinhof en Groene Wielingen te bereiken.

De noordzijde van de Duinhof heeft een ander en minder projectmatig karakter dan de bebouwing aan de zuidzijde. De inspiraties voor het sfeerbeeld komen uit oude Zuid-Nederlandse of Vlaamse steden. De gevels van de panden kenmerken zich door onderlinge verschillen in gootlijnen, dakhooften, verdiepingshoogten, gevelbreedten, raampartijen en de kleurstelling van gevel- en dakvlakken.

Bebouwing noordzijde

Bouwmassa en architectuur

- De aanwezige bebouwing mag geheel vernieuwd worden. Bij vernieuwing mag gebouwd worden tot in de zijdelingse perceelsgrenzen.
- Indien bij herontwikkeling kavels samengevoegd of gelijktijdig ontwikkeld worden, blijft de oorspronkelijke percelering in de architectuur herkenbaar.
- De voorgevels staan in ongeveer dezelfde rooilijn als de huidige bebouwingslijn. Kleine verspringingen en/of onderbre-

kingen in het voorgevelvlak zijn gewenst om de individuele karakteristiek van de panden te benadrukken.

- De lange gevelwand en de beide korte gevelwanden bestaan uit bouwmassa's die afgedekt zijn met een kap.
- De hoogte van de bebouwing varieert en bestaat minimaal uit 2 bouwlagen plus een kap en maximaal uit 4 bouwlagen plus een kap. De maximale nokhoogte is derhalve 17 meter. Indien vanuit de architectonische compositie een extra hoge kap gewenst is, dan wordt de gootlijn op een lager gelegen verdieping ingezet.
- De uiteinden van de korte gevelwanden

bevatten bij voorkeur een hoogteaccent, waardoor de afsluitende bouwvolumes als twee 'wachters' van de Duinhof fungeren. Ook in het midden van de pleinwand, op de kavel van de huidige discotheek, kan bij integrale herontwikkeling hoogteaccent ontstaan. De maximale nokhoogten zijn 19 tot 20 meter.

- De kappen bevatten 1 of 2 woonlagen.
- De eventuele realisatie van de oostelijke 'wachter' moet voor wat betreft haalbaarheid en precieze plaatsing van het grondvlak afgestemd worden met de herinrichting van de openbare ruimte. Eerst dient er de garantie te zijn dat het pleinvlak de



Baksteenarchitectuur is afgewisseld met gepleisterde gevels. Op hoeksituaties is er geen sprake van storende zijanten. De inrichting van de terrassen is stijlvol. Kleuren en materialen van diverse terrassen zijn op elkaar afgestemd en passen bij de architectuur van de panden en de architectuur van de openbare ruimte. Schreeuwerige reclames op parasols, zonneschermen en windschermen ontbreken. De verharding van de terrassen komt overeen met de overige verhardingsmaterialen. Winterterrassen of serres komen niet voor aan de openbare zijde.

- | | | | |
|---|---|--|--|
| <p>benodigde ruimte voor een voldoende en veilige verkeersafwikkeling biedt, waarna de resterende openbare ruimte als bouwperceel kan worden aangewend.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De ruimten op de begane grond worden ingevuld met winkels en horeca en beschikken over een extra hoge verdieping van circa 3,5 tot 4 meter. • De kappen hebben een hellingshoek van meer dan 45 graden. Dakkapellen en dergelijke zijn ondergeschikte componenten van het dakvlak. De daken zijn afgedekt met een keramische pan in een donkerrode kleur. Voor maximaal 20% van de | <p>daken kunnen leitjes of keramische pannen in een blauwgrijze kleur gehanteerd worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gevels aan de pleinzijde hebben geen buiten het gevelvlak hangende balkons. Buitenruimtes een geïntegreerd onderdeel van het gevelvlak en bij voorkeur uitgevoerd als Franse balkons of loggia's. • De bouwmassa's langs de duinovergang hebben aan die zijde ook een voorgevelkwaliteit. • Het afsluitende volume aan de westzijde heeft drie representatieve gevels. • De geboden ruimte voor herontwikke- | <p>ling genereert door groei van winkelen woonoppervlak een toename van parkeerdruk. De nieuwe ontwikkelingen moeten voorzien in het realiseren van de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein. Dit lijkt alleen mogelijk als de betrokken eigenaren een gezamenlijke oplossing vinden. Aan de achterzijde is er mogelijkheid voor het realiseren van een collectieve parkeerhof, al dan niet verdeeld in meerdere segmenten. Dit achtergebied kan op 2 of 3 plaatsen worden ontsloten via poorten of overbouwde doorgangen. Deze toegangen</p> | <p>moeten zorgvuldig worden gesitueerd en ontworpen om geen storende onderbrekingen in het front van de commerciële plint te krijgen. Overige onderbrekingen in de gevelwand worden tot een minimum beperkt en hebben het karakter van een steegje. De breedte is maximaal circa 2.20 meter.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In de oostelijke pleinwand wordt de mogelijkheid onderzocht om een openbare of semi-openbare doorsteek voor voetgangers tussen de duinovergang en het plein te maken. |
|---|---|--|--|

Overgangen openbaar – privé

- De panden staan direct aan het plein.
- Eventuele privé-eigendommen aan de voorzijde zijn verhard.
Het ontwerp is afgestemd op, of geïntegreerd in, het ontwerp van de herinrichting van de openbare ruimte.
- De commerciële plint is open en aantrekkelijk vormgegeven. Juist ook op deze laag heeft ieder pand zijn eigen uitdrukking.
- Grote doorlopende luifels of winterterrassen ontbreken.
- Reclame-uitingen zijn op een stijlvolle manier in het ontwerp van de gevel geïntegreerd.
- Rolluiken aan de buitenzijde van de gevel zijn niet toegestaan. Dergelijke anti-inbraak voorzieningen zijn inpandig opgelost. Transparante rolhekwerken genieten de voorkeur.
- Op de overgang naar de Groene Wielingen staat een (hoofd)bouwmassa of een in de architectuur geïntegreerde tuinmuur in de perceelsgrens.
- Aan de oostzijde staat aan de achterzijde, op de grens tussen privé kavel en de duinovergang, een in de architectuur geïntegreerde tuinmuur.

Openbare ruimte

- Het westelijke gedeelte van het projectgebied is een voortzetting van de Groene Wielingen.
- Ter hoogte van het noordelijke bebouwingsensemble krijgt het openbare gebied het karakter van een plein.
- Auto's en fietsers worden gemengd. Dit verkeer rijdt over het plein en niet er langs. De rijlijn voor dit verkeer ligt aan de zuidzijde.
- De pleininrichting voorziet in de aanleg van enkele kortparkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen is maximaal de huidige hoeveelheid.
- Voor het oostelijke uiteinde van Groene Wielingen zal nagegaan moeten worden of hier enkele openbare parkeerplaatsen voor bezoekers aangelegd kunnen worden. Deze capaciteit kan uitgewisseld worden met de parkeerplaatsen die op dit moment in de duintuinen van het zuidelijke deelgebied zijn geprojecteerd.
- Voor de afbakening van terrassen en uitstallingen worden collectieve afspraken gemaakt. Indien dit vraagt om gebouwde markeringen zijn deze geïntegreerd in het ontwerp van de pleinruimte. Om eenheid en kracht in de sfeer van de ruimte te bereiken verdient het de aanbeveling om collectieve afspraken te maken over private inrichtingselementen als terrasmeubilair.
- De openbare ruimte biedt ook buiten de terrasplaatsen ruimte voor verblijf. Ook voor kleine evenementen als markten, optredens en dergelijke moet er ruimte zijn.

Duindorp en Noorddijk

De kwaliteit en sfeer van Duindorp moet meegroeien met die van de beoogde ontwikkelingen van de hiervoor besproken deelgebieden. Dit geldt zowel voor de bebouwing als voor het openbare gebied. In Duindorp blijft het wonen de hoofdfunctie. Toch zal ook hier de badplaats sfeer voelbaar moeten zijn. De stedenbouwkundige positie van Duindorp verandert als in de toekomst op het Cavelotterrein gebouwd gaat worden. Vanuit dit nieuwe

woongebied lopen via Duindorp routes naar Boulevard de Wielingen c.q. het strand. Duindorp wordt hierdoor minder introvert en zal door meer mensen beleefd worden. Natuurlijk en stijlvol zal hier op een eigen manier een invulling moeten krijgen.

Blommaart

Voor de toekomst zijn ingrijpende vernieuwingen voor deze buurt met gestapelde woningbouw niet uitgesloten. Op dit moment is er nog geen sprake van concrete planvorming door het ontwikkelen van programma's, uitgangspunten of opstellen van ruimtelijke visies. Daarom is het niet mogelijk om in deze bijlage van het ontwikkelingsplan de beeldkwaliteit van deze buurt verder uit te werken.

Uiteraard zullen toekomstige ontwikkelingen moeten aansluiten op het beoogde badplaatskarakter. Het eventueel bebouwen van de achterpercelen van de Scheldestraat moet afgestemd worden stedenbouwkundige planvorming voor de Blommaart.

De Lopinge

Voor de toekomst zijn ingrijpende vernieuwingen voor deze buurt met gestapelde woningbouw niet uitgesloten. Op dit moment is er nog geen sprake van concrete planvorming door het ontwikkelen van programma's, uitgangspunten of opstellen van ruimtelijke visies. Daarom is het niet mogelijk om in deze bijlage van het

ontwikkelingsplan de beeldkwaliteit van deze buurt verder uit te werken.

Uiteraard zullen toekomstige ontwikkelingen moeten aansluiten op het beoogde badplaatskarakter. Op stedenbouwkundig niveau liggen er kansen om de oriëntatie op de structuurdrager van de Blauwe Laan te benutten, waardoor het deelgebied een meer vanzelfsprekend onderdeel van Cadzand-Bad kan gaan worden.

Duindorp midden

Dit gebied rond Duindoornstraat en tussen Meidoornstraat en Vuurdoornstraat heeft een compacte en stenige opzet. Grootschalige vernieuwingen van bebouwing of aanpassingen in de stedenbouwkundige structuur zijn op dit moment niet aan de orde.

Bij eventuele verbeteringen of herontwikkelingen van panden of kleine complexen zal het vigerende bestemmingsplan worden gehanteerd voor wat betreft de gebruik- en bebouwingsregels. Met betrekking tot beeldkwaliteit van de woningen moet in voorkomende gevallen worden ingezet op een kleurenpalet van rood

(voor de pannendaken) en wit of witnuances (voor de gewitte of gepleisterde gevels).

De inrichting van de openbare ruimte, vormgeving van afscheidingen die aan het openbare gebied grenzen, en de inrichting van de voortuinen zijn de belangrijkste aanknopingspunten om voor dit gebied een verbetering van de beeldkwaliteit te realiseren.

Duindorp oost

Door de verkavelingopzet met vrijstaande woningen en enkele openbare groene plekken heeft dit deel van het dorp de meeste potentie om in de uitstraling het natuurlijke karakter van een duindorp te krijgen.

Met de toekomstige ontwikkeling van Cavelot lopen via dit deelgebied enkele (radiale) verbindingen tussen de nieuwe woonbuurt en de Boulevard c.q. het strand. Het gevolg zal zijn dat de buurt een minder op zichzelf staande eenheid zal zijn. De zuidelijke uitbreiding van de badplaats en de nieuwe routing maken het oostelijke duindorp meer onderdeel van een groter geheel. De hi-

erarchie in de stedenbouwkundige structuur of het stratenpatroon wordt daardoor iets anders. De toekomstige aanpassingen van de infrastructuur zijn een goede aanleiding om na te denken over een verbetering van de kwaliteit en identiteit van dit deelgebied.

Openbare ruimte.

Door een herinrichting kan meer uniformiteit in het openbare gebied ontstaan. Er is aandacht nodig voor de manier waarop de parkeerdruk opgevangen kan worden. De radiale routes moeten herkenbaar zijn en vooral de koppelingen via de Noorddijk zijn een belangrijk aandachtspunt in de ontwerpopgave. Overwogen kan worden om de inrichting en het gebruik van de openbare groene plekken om te vormen. De inrichting kan meer aansluiten bij het karakter van het duinlandschap en de duintuinen.

Voorste perceelsgrenzen.

De uitstraling van dit deelgebied kan sterk verbeteren door uniformiteit aan te brengen in de verschijningsvorm van de perceels-

grenzen die aan het openbare gebied grenzen. In aansluiting op de Groene Wielingen kan gedacht worden om overal lage, transparante, witte houten hekwerken toe te passen. Ook hoge hagen zijn (in sommige gedeelten) een optie. De sfeer en identiteit worden dan iets minder gevoelig voor de kwaliteit van de inrichting van kavels en de architectuur van de woningen.

Inrichting kavels.

In de huidige situatie kenmerken veel private buitenruimten zich door een schrale inrichting. Vooral de vele (tegel)verharding is hier debet aan. De hoeveelheid verhard oppervlak wordt bij voorkeur teruggebracht ten gunste van een vergroening van vooral de voortuinen. Op ieder kavel wordt in de voortuin, bij voorkeur verplicht, een boom aangeplant.

Bouwmassa's en architectuur.

Bij eventuele aanpassingen of uitbreidingen van woningen zal het vigerende bestemmingsplan worden gehanteerd voor wat betreft de

gebruik- en bebouwingsregels. Voor wat betreft de beeldkwaliteit van de panden moet ingezet worden op een passende badplaats-sfeer voor de buurt. Langs de radiale routes ontstaat de betekenis van de bebouwing die van de individuele kavel. De kwaliteit en uitstraling van de architectuur is hier medebepalend voor de identiteit van de totale badplaats. Voor heel het deelgebied geldt dat de panden een lichte en frisse sfeer moeten uitstralen. Aan- en bijgebouwen zijn, voor zover zichtbaar vanaf de openbare weg, familie van de architectuur van de hoofdbouwmassa.

Noorddijk

De Noorddijk blijft grotendeels ongewijzigd. De beplanting en de bestaande route voor langzaam verkeer blijven behouden. Op de knooppunten met de radialen worden trappen gemaakt en ter plaatse van de Kievitenlaan eventueel een gedeeltelijke coupure voor auto's en fietsers. Een nadere uitwerking vindt plaats binnen het kader van de ontwikkelingen van Cavelot.

Cavelot

In het gebied tussen de Noorddijk en de zuidelijker gelegen Lange Strinkweg is een woningbouwontwikkeling voorzien. Deze ontwikkeling is al opgenomen in de structuurvisie van Cadzand-Bad (vastgesteld in december 2002) en tevens in de Gebiedsgerichte benadering "Natuurlijk Vitaal" (vastgesteld in juni 2004) en in de daarbij horende wijziging van het streekplan.

De mogelijkheden die in genoemde documenten zijn opgenomen omvatten de ontwikkeling van ongeveer 25 hectare openbare recreatienatuur binnen een gebied van ongeveer 40 hectare. Daarnaast is voorzien in de bouw van 450 woningen.

De recente inzichten maken het noodzakelijk om de toen gekozen programmatische en ruimtelijke opzet te herzien. In overleg met de initiatiefnemer/grondeigenaar zal een nieuw stedenbouwkundig plan worden ontwikkeld. Daarbij zal ook rekening gehouden worden met de beperkingen en mogelijkheden die voortvloeien uit de aanwijzing van West Zeeuws-Vlaanderen als Nationaal Landschap. De ligging van Cavelot in het overgangsbied tussen duin en open polderlandschap maakt een zorgvuldige afweging in het licht van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap noodzakelijk.



Kwaliteit in oppervlakte van (ver-)nieuwbouw

De kwaliteit van Cadzand-Bad als natuurlijk stijlvolle badplaats staat voorop en daarbij horen met name ook passende appartementen. Dit moet ook gelden voor de herstructurering van de bestaande voorraad aan vakantieoningen. Hiervoor zijn de volgende richtlijnen van toepassing, waarbij uitgegaan wordt van de oppervlakte van appartementen. Uitgaande van een minimale hotelkamermaat van 30 - 35 m² als kleinste eenheid kan ook de maatvoering worden bepaald van studio's, appartementen of een vakantiewoning.

Een studio kent een factor 2 (60 - 70m²), een appartement of vakantiewoning een factor 3 of 4 (90 - 140 m²) 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 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 - 105 m²). Ook het weer terugbrengen van grotere appartementen naar meerdere studentenwoningen is inmiddels in de praktijk voorgekomen. Hiermee ontstaat een zeer flexibel woningaanbod dat heel gemakkelijk de woningvraag kan volgen. Met name in de verblijfssector met zijn grote wisselingen kan dit interessant zijn. Hiermee kan de recreatie-ondernemer optimaal inspelen op de actuele vraag.

Vanuit de kwaliteit dient uitgegaan te worden van de volgende oppervlakten:

Hotelkamers tenminste	30 - 35m ²
Studio tenminste	60 - 70m ²
Appartementen tenminste	90 - 105m ²
Vakantiewoningen tenminste	90 - 140m ²

Binnen een complex dient een verhouding van gemiddelde grootte van verblijfsruimte te bestaan van minimaal 80m².

Parkeren

Parkeren in de kern

De groei van Cadzand-Bad heeft ook gevolgen voor het autoverkeer. Het belangrijkste ruimtelijke effect is de toename in de vraag naar parkeerruimte. Voor diverse functies heeft de gemeente op basis van landelijk gehanteerde kencijfers de parkeernormen vastgesteld. Met deze normen kan voor ieder project de parkeerbehoefte worden bepaald. Voor Cadzand-Bad zijn de parkeernormen in het schema weergegeven.

Het parkeeraanbod in de bestaande kern zal moeten voorzien in de behoefte van (tijdelijke) bewoners en het personeel van de ondernemingen. Het gaat hierbij om een behoefte aan langparkeren die vraagt om gegarandeerde parkeerplaatsen. Vertrekpunt is dat deze plaatsen, waar mogelijk, gerealiseerd worden op eigen terrein.

Een andere component betreft de behoefte aan mogelijkheden voor kortparkeren. Hierbij gaat het om een aanbod van parkeerplaatsen die een sterk wisselend gebruik kennen. Hoofdzakelijk betreft dit het aanbod voor bezoekers van allerlei voorzieningen van de kern, maar deels ook de behoefte voor het bezoekersparkeren voor de woonfuncties. In het schema zijn voor de meest voorkomende functies de parkeernormen en de bijbehorende component van het bezoekersparkeren weergegeven.

Bij hotelcomplexen, waarbij voorzieningen zoals restaurants en wellnessvoorzieningen uitsluitend beschikbaar zijn voor de hotelgasten, kan bij de berekening van de behoeftebepaling volstaan worden met het hanteren van de parkeernormen voor de verblijfseenheden.

<i>functie</i>	<i>parkeernorm</i>	<i>aandeelbezoek</i>
woning / appartement	1,2 per woning	0,3 pp per woning
hotel	1,2 per kamer	
winkels	3,2 per 100 m ² bvo	80%
café, bar, disco, restaurant	5,0 per 100 m ² bvo	90%

Gemeentelijke parkeernormen

Naast het vaststellen van de reële parkeerbehoefte van projecten is het voor een parkeerbeleid tevens van belang aan te geven hoe het parkeeraanbod gerealiseerd dient te worden. De aard van de parkeeroplossingen hangt af van het karakter van projecten of deelgebieden, de beschikbare fysieke ruimte en de beoogde ruimtelijke kwaliteit van het publieke domein. In bijvoorbeeld het centrumgebied zal het lang niet altijd mogelijk zijn om de behoefte aan bezoekersparkeren te realiseren op eigen terrein. Bij de beoogde ontwikkelingskoers van Cadzand-Bad, met een hoogwaardige inrichting van straten en pleinen, zal het niet mogelijk zijn om de totale toekomstige parkeerbehoefte voor bezoekers op te lossen in de openbare ruimte van de Boulevard de Wielingen. Het is dan nodig om te kunnen beschikken over één of meerdere collectieve parkeervoorzieningen.

In het tweede schema is per te ontwikkelen deelgebied de meest geschikt geachte ruimtelijke oplossing voor het parkeeraanbod aangegeven.

Deelgebied Cavelot

Ruimtelijke organisatie van het parkeren

- Totale parkeerbehoefte voor woningen op eigen kavel; incidenteel kleinschalige parkeerconcentraties voor bezoekers.
- Bij voorzieningen (receptie, sportvelden, kerk) parkeerterreinen op maaiveld.

Duindorp (midden en oost)

- Parkeren op eigen terrein als vertrekpunt.
- Zeer beperkt bezoekersparkeren in openbare ruimte.
- Bij bestaande appartementencomplexen en aaneengebouwde woningen parkeren in openbare ruimte.

Duindorp (Blommaart en Lopinge)

- Huidige situatie handhaven.
- Bij herontwikkelingen parkeerbehoefte oplossen op eigen terrein (geïntegreerde oplossingen).
- Verkennen mogelijkheden om een surplus te realiseren voor bezoekersparkeren (centrumbezoek).

Blauwe Laan

- Parkeren bewoners en bezoekers geheel op eigen kavel (er is geen ruimte op de openbare weg).
- Behalve de opritten de rest van de voortuinzone' s vrijwaren van verhardingen voor parkeren.

Maritiem Balkon

- Autovrij, alleen toegankelijk voor dienstverkeer en redvoertuigen.

Hotel De Schelde eo.

- Geïntegreerde parkeeroplossingen voor bewoners en hotelgasten op eigen terrein (parkeergarage).
- Voor zover bezoekersbehoefte niet gebruik kan maken van eigen terrein, deze component voorzien in collectieve voorziening.

Rode Wielingen

- Bestaande complexen (Résidence en Deurloo) voorzien in behoefte op eigen terrein.
- Nabij Maritiem Balkon mogelijkheden verkennen voor uitbreiding van openbaar parkeerterrein (31 plaatsen) in combinatie met werkzaamheden in kader van Zwakke Schakels.
- Voorzien in langsparkerplaatsen (kortparkeren) bij herinrichting openbare ruimte.
- Mogelijkheden voor parkeren op eigen terrein uitnutten door ondergrondse garages en/of parkeren op achterzijde perceel.
- Het tekort van de parkeerbalans realiseren in een nader te bepalen collectieve parkeervoorziening.

Duinplein eo.

- Het Strandhotel voorziet in de parkeerbehoefte van personeel, hotelgasten en bewoners van appartementen op eigen terrein. Een groot deel van het parkeren wordt voorzien in een ondergrondse garage. Daarnaast kan een deel van het voorterrein ingericht worden met parkeerplaatsen. De behoefte van bezoekers van de horeca en wellness kan gerealiseerd worden in een nader te bepalen collectieve parkeervoorziening voor centrumbezoekers.
- Bij herontwikkeling van restaurant de Branding dient het parkeren voor bewoners van appartementen en personeel opgelost te worden op het eigen perceel. De parkeerbehoefte voor de bezoekers zal door ruimtegebrek op eigen kavel opgevangen moeten worden in een nader te bepalen collectieve parkeervoorziening.
- Bij de herontwikkeling van de pleinwanden zal de parkeerbehoefte van bewoners en personeel gerealiseerd moeten worden op eigen perceel (parkeergarages).
- De parkeerbehoefte voor bezoekers kan deels opgevangen worden op de herontwikkelingslocatie aan de Leeuwerikenlaan en een aantal kortparkeerplaatsen op het Duinplein. Het tekort in de parkeerbalans moet opgevangen worden in een nader te bepalen collectieve parkeervoorziening.

Ruimtelijke organisatie van het parkeren

- Parkeren bewoners oplossen op eigen terrein (in ondergrondse garages of halfverdiepte souterrains).
 - Behalve opritten geen verharde voortuinen ten behoeve van parkeren (vanwege groene uitstraling).
 - Bezoekersparkeren (oa. verhuurkantoren) integreren in ontwerp herinrichting openbare ruimte.
-
- Duinhof-Zuid voorziet in eigen parkeerbehoefte op eigen terrein door een ondergrondse parking. Enkele openbare parkeerplaatsen (bezoekers Duinhof) geïntegreerd in de buitenruimten van de locatie.
 - Duinhof-Noord voorziet bij herontwikkeling in vaste parkeerbehoefte van bewoners en personeel op eigen terrein (achterzijde complex of ondergrondse garages).
 - Op het plein wordt voorzien in enkele kortparkeerplaatsen voor bezoekers van de voorzieningen.
 - Het tekort in de parkeerbalans wordt gerealiseerd in een nader te bepalen collectieve voorziening.
-
- Cadzandria: bezoekers van het restaurant parkeren op eigen terrein. Bij een tekort aan parkeerplaatsen zijn de bezoekers aangewezen op parkeerplaatsen in de omgeving.
 - Hotel de Blanke Top: de gehele parkeerbehoefte dient opgevangen te worden op eigen terrein. Bij herontwikkeling en uitbreiding van het complex geldt dat bouwkundig geïntegreerde parkeeroplossingen worden geboden. Dit vanwege de prominente ligging in het duinlandschap.
 - Kikkerput: bij een eventuele herontwikkeling zal voor de woonfuncties het parkeren volledig op eigen terrein moeten plaatsvinden. De aard van de parkeeroplossing is afhankelijk van de dichtheid van het woonmilieu. Het voorlopige uitgangspunt is dat het westelijke deel van de locatie gereserveerd wordt voor de aanleg van een onthaalperon ten behoeve van dagrecreanten.
 - Vlamingpolder: bij een eventuele ontwikkeling ten behoeve van woonfuncties geldt dat de totale parkeerbehoefte moet plaatsvinden op het eigen terrein. De aard van de parkeeroplossing is afhankelijk van de dichtheid van het woonmilieu.

Ruimtelijke vertrekpunten voor parkeeroplossingen naar deelgebied

Parkeren voor dagrecreanten

Het parkeren voor dagrecreanten (strandbezoek) wordt geacommodeerd aan de randen van het dorp. Aan de westzijde van het kanaal liggen bestaande parkeervoorzieningen. Aan de oostzijde van het dorp zal in verband met ontwikkelingen op het Duinhof en de Kikkerput een nieuwe voorziening gerealiseerd moeten worden. Op drukke dagen is aan de oostzijde van het dorp een parkeervoorziening nodig die ruimte biedt aan maximaal 2400 auto's (voorlopige indicatie). Ingezet wordt op een realisatie in de Tienhonderdpolder, waarbij een functiecombinatie met bijvoorbeeld een evenemententerrein een optie is. Bij de ontwerputwerking zal het concept van een 'landschapsparking' leidend zijn.

Dit betekent dat er sprake moet zijn van landschapsontwikkeling in combinatie met de parkeerfunctie. Omdat de locatie op enige afstand ligt van de duinovergang wordt de mogelijkheid onderzocht om ter hoogte van de Kikkerput een 'onthaalperon' te realiseren. Eén en ander zal nader worden uitgewerkt in de visievorming voor de oostflank van Cadzand-Bad en het ontwerp van de openbare ruimte. Omdat de parkeervoorzieningen voor dagrecreanten op enige afstand liggen van de duinovergangen verdient ook de veiligheid en attractiviteit van de verbindende wandelroutes speciale aandacht.

Openbare ruimte

In de openbare ruimte worden het duinlandschap en de ruimtelijke opbouw, versterkt. Het duinkarakter wordt zichtbaar en voelbaar gemaakt in het dorp, door overal duinbeplanting aan te brengen. Oost-westgerichte structuren, als de Boulevard de Wielingen, de duinboulevard en de Noorddijk worden in de toekomst sterker benadrukt. Dwars hierop liggen de

radialen, die het dorp met het strand verbinden als eigentijdse badroutes. Op de knooppunten van de structuren liggen de bijzondere plekken als de duintrappen, ontmoetingsplekken, dijkovergangen, informatieborden, etc.

Beplanting

De openbare ruimte is heel bepalend voor de sfeer van de badplaats Cadzand-Bad. De stenige uitstraling wordt verzacht met grote vakken struweel en zoveel mogelijk bomen op de Boulevard. Waar mogelijk worden de overgangen tussen openbaar en privé vervangen door duinbeplanting en wordt bij elk huis een boom aangeplant. De beplanting kan goed tegen wind en zout en heeft het hele jaar door een prettige uitstraling. Als hoofdsoort wordt gekozen voor wintergroene Oostenrijkse dennen. Struikvormers zijn duinroos in combinatie met duindoorn en liguster.

Bestrating

De bestratingmaterialen zijn duurzaam en hebben warme tinten. De kleuren, detaillering en vormgeving zijn ingetogen, tijdloos en stijlvol. Door de materiaalkeuze, in combinatie met de (gedeeltelijk) wintergroene beplanting, heeft het dorp ook bij somber weer een warme uitstraling en een prettig verblijfsklimaat. Hoofdmateriaal voor de bestrating bestaat uit gebakken klinkers in genuanceerde bruintinten, toegepast in verschillende formaten en straatverbanden. Trottoirs van de Groene Wielingen zijn van

(diagonaal gestraatte) trottoirtegels. De informele parkeervakken krijgen een gewapende halfverharding van schelpen.

Meubilair

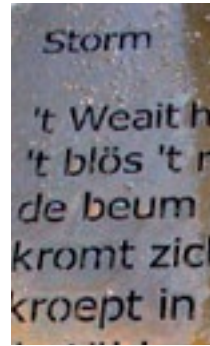
Al het meubilair in het dorp is familie van elkaar in materiaal en vormtaal. Het heeft een sobere, (kind)vriendelijke vormgeving en dragen bij aan de sfeer van een stijlvolle, eigentijdse badplaats. Hoofdmateriaal is cortenstaal in combinatie met hout (zeewindbestendig, bijvoorbeeld azobe). Boomroosters bestaan uit standaardelementen waarmee gevarieerd wordt. Op de Rode Wielingen worden de plaquettes van de 'Walk of Freedom' hiermee gecombineerd. Meubilair als lichtmasten, prullenbakken en fietsbeugels hebben een donkere kleur zodat ze bijdragen aan een rustig straatbeeld.

Veiligheid

In het plan wordt veel aandacht besteed aan een prettig verblijfsklimaat in het dorp zelf, door voldoende veilige looproutes, prettige zitplekken en terrassen. Daarbij is er in het bijzonder aandacht voor de meest kwetsbare gebruikersgroepen van kinderen, ouderen en mensen met een functiebeperking. De auto is welkom, maar duidelijk te gast in het dorp.

De scheiding tussen voetgangers, auto's en fietsers worden subtiel opgelost door middel van hoogteverschillen en belijning van banden en goten. Parkeren wordt op de pleinen en de Groene Wielingen op een informele manier opgenomen in de duinbeplanting. Het ontwerp voor de openbare ruimte is zodanig, dat meubilair als paaltjes en anti-inrij voorzieningen niet nodig zijn.

bestrating



meubilair



bepanting



Dwarsdoorsnede Rode Wielingen



2.80	2.00	3.00	3.50	3.50 variabel
trottoir (gebakken klinkers)	parkeerstrook met zoveel mogelijk bomen (gebakken klinkers, boomroosters van corten staal)	rijbaan (gebakken klinkers)	fietspad 2 richtingen (gebakken klinkers)	trottoir met zoveel mogelijk bomen en Walk of Freedom, obstakelvrije zone van 1.80 m (gebakken klinkers, boomroosters van corten staal)

Dwarsdoorsnede Duinplein & Duinhof



5,00

3,80

14

3,80

3,00

8,00

1,80

kiosken met daartussen
duinbeplanting en
dennen

trottoir met
dennen
(gebakken
klinkers en
boomroos-
ters van
corten staal)

rijbaan 1
richting
(gebak-
ken
klinkers)

duinbeplanting, dennen en infor-
mele parkeerplaatsen tussen de
bomen (verharding van schelpen)

rijbaan 1
richting
(gebakken
klinkers)

fietspad 2
richtingen
(gebak-
ken
klinkers)

trottoir/plein met
terassen en zoveel
mogelijk dennen
(gebakken klinkers
en boomroosters
van corten staal)

obstakelvrije
plint (gebak-
ken klinkers)

Kwaliteitsbewaking

Het beeldkwaliteitplan dient als ontwerpbasis voor de uitwerking van de verschillende deelgebieden en deelprojecten. Eén en ander uiteraard binnen de kaders van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad en de overige bijlagen. Eenmaal vastgesteld is dit beeldkwaliteitplan ook een aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota.

De beoogde ruimtelijke kwaliteit van de badplaats ontstaat niet vanzelf. Dit plan is slechts een hulpmiddel. De geschetste randvoorwaarden en ambities zijn slechts voor een beperkt gedeelte objectief meetbaar. Op veel aspecten is er ruimte voor interpretatie en nadere invulling. Die vrijheid of ontwerpruimte is ook noodzakelijk om deelgebieden en deelprojecten verder door te kunnen ontwikkelen.

Echter, de lange looptijd van het project, de ingebouwde vrijheidsgraden, de enorme hoeveelheid betrokkenen en verschillende belangen brengen ook afbreukrisico's met zich mee. Met dit rapport is de ambitie en de gewenste kwaliteit wel beschreven, maar de realisatie daarvan niet gegarandeerd.

Daarom wordt voorgesteld om gedurende het gehele traject van de herontwikkeling van Cadzand-Bad een actieve beeldregie te voeren. Dit door oprichting van een Quality Team (Q-Team). Het Q-Team kan fungeren als begeleider, vraagbaak, adviseur, maar haar primaire taak is die van kwaliteitsbewaking van zowel het totaalbeeld als van de (samenhang binnen) de afzonderlijke deelgebieden en projecten.

De bewaking, advisering en sturing van het Q-Team richt zich dus vooral op het bereiken van de gewenste identiteit en kwaliteit voor heel de badplaats. Het is als het ware een specifieke welstandstoets op stedenbouwkundig niveau voorafgaand aan de reguliere welstandstoetsing op het architectonische niveau van de afzonderlijke bouwplannen. Naast de aandacht voor de kwaliteit van de stijl en sfeer van de stedenbouwkundige en architectonische ensembles zal ook de relatie met de inrichting van buitenruimten en openbare ruimten een belangrijk aandachtspunt zijn.

Voordat de bouwplannen ingediend worden voor de reguliere toetsing door de welstandscommissie brengt het Q-Team haar advies uit naar zowel de welstandscommissie als het college van B&W.

Deze actieve vorm van beeldregie en kwaliteitsbewaking vraagt om een Q-Team dat gedurende het gehele traject van de badplaatsontwikkeling operationeel is. De frequentie van de bijeenkomsten en de precieze werkwijze en organisatie zullen later in een apart voorstel nader uitgewerkt worden. In ieder geval is het van belang dat met enige regelmaat een bestuurlijke terugkoppeling plaatsvindt met de projectwethouder.

De installatie van het Q-Team is in principe voor de duur van de hele badplaatsontwikkeling, maar zal iedere twee jaar geëvalueerd worden op de effectiviteit.

Niet alle bouwplannen hoeven in het Q-Team besproken te worden. Het gaat om alle ontwikkelingen die in dit rapport behandeld zijn en die qua schaal, functie en situering een beeldbepalende invloed hebben op de identiteit van de badplaats. Kleine verbouwingen en vernieuwingen in bijvoorbeeld Duindorp die zich voegen binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan en de algemene beginselen van dit beeldkwaliteitplan doorlopen de gebruikelijke procedures.

Samenstelling van het Q-team

Het team moet op basis van deskundigheid en onafhankelijkheid haar taken kunnen vervullen. Maar daarnaast is het van wezenlijk belang dat het team een goede verankering heeft met de bredere context van de badplaatsontwikkeling. Daarom wordt de volgende samenstelling geschikt geacht:

- De stedenbouwkundige vanuit Stengenga Werkplaats voor Stedenbouw,
- De gemeentelijke projectleider badplaatsontwikkeling Cadzand-Bad,
- De gemeentelijke stedenbouwkundige,
- Een landschapsarchitect vanuit Buro Lubbers,
- Een vertegenwoordiger van de Provincie Zeeland,
- Een gedelegeerde vanuit de welstandscommissie,
- De gemeentelijke vertegenwoordiger vanuit de welstandscommissie,
- Een gemeentelijke planologisch medewerker.

Het team wordt ondersteund door een secretaris afkomstig uit de gemeentelijke organisatie.

Standpunt Provincie Zeeland

Het college van Gedeputeerde Staten van Zeeland heeft besloten op hoofdlijnen medewerking te verlenen aan de realisatie van het Ontwikkelingsplan en het in bijlage 5 vastgestelde beeldkwaliteitplan. Ten aanzien van de hoogten zoals aangegeven in het beeldkwaliteitplan zijn enkele voorbehouden gemaakt. Het college van GS heeft het college van B&W van Sluis toestemming gegeven om door middel van art. 19 lid 2 medewerking te verlenen aan een aantal (deel)projecten.

Op de pagina hiernaast is de schriftelijke reactie van de Provincie Zeeland weergegeven.

Vanwege de wijziging van de WRO met ingang van 1 juli 2008 kan de medewerking als bedoeld in artikel 19 lid 2 niet meer verleend worden. Realisatie van plannen binnen het kader van de (nieuwe) Wro zal dan ook moeten geschieden door middel van postzegelbestemmingsplannen in afwachting van het definitieve bestemmingsplan voor Cadzand-Bad.



betreft op brief van: 2 augustus 2007

aantekening: ONTWU-2007-10653

aantekening: RMW0713660/26/6dg

aard: Ruimte

bepaald door:

bepaald door: mr. drs. P. Smits

aantekening: 0118-031906

inhoud: verzoek om in te stemmen met het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad met bijbehorende bijlagen om gebruik te kunnen maken van de vrijstellingsbevoegdheid artikel 19 lid 2 WRO voor uitvoering van (delen van het) plan

verzendt:

03 DEC 2007

het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG

Ontvangstbevestiging
verzonden d.d.Verwachte afleverings-
datum:Gemeente SLUIS
Ingekomen

- 4 DEC 2007

No. 16172 ONTW

verzonden: 27 november 2007

Geacht college,

Bij brief van 1 augustus 2007 heeft u ons het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad Natuurlijk Stijvol inclusief bijlage 5 (Stedenbouwkundige uitgangspunten) en bijlage 6 (Beeldkwaliteitsplan) toegezonden. U heeft hierbij ons college verzocht om, geleid op ons besluit van 17 april 2007 (nr. 0704222/7), in te stemmen met het Ontwikkelingsplan en de bijlagen tenzinde gebruik te kunnen maken van de vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 19 lid 2 WRO voor het verlenen van planologische medewerking aan plannen die binnen de kaders van het Ontwikkelingsplan passen. In antwoord hierop berichten wij u het volgende.

De gehanteerde maten in bijlage 5 en 6 wijken van elkaar af. Ons college heeft het beeldkwaliteitsplan derhalve als uitgangspunt gehanteerd. Uit het beeldkwaliteitsplan blijkt dat voor Cadzand-Bad grotere hoogten worden voorgesteld dan ingevolge het Omgevingsplan is toegestaan. In het Omgevingsplan is bepaald dat vanwege het hogere, gemeentegrensoverschrijdende schaalniveau de provincie als uitgangspunt de maximale hoogte van 15 meter in overige kernen hanteert. Wel is aangegeven dat wanneer wordt aangeleend dat de hoogte en massa van een bouwwerk niet zal leiden tot een aantasting van de kernkwaliteiten van het omliggende landschap en de stedenbouwkundige karakteristieken van de omgeving van de aangegeven hoogtes kan worden afgeweken. Tevens is bepaald dat hoogbouw enerzijds de beeldkwaliteit op een hoger schaalniveau kan aantasten, maar anderzijds ook de beeldkwaliteit kan versterken door het versterken en benadrukken van de bebouwingsstructuur in de vorm van een 'landmark'.

In Cadzand-Bad zijn er specifieke omstandigheden die afwijken met een grotere hoogte kunnen rechtvaardigen:

- Cadzand-Bad neemt in de categorie "overige kernen" een bijzondere plaats in door de identiteit van badplaats.
- Cadzand-Bad moet worden opgewaardeerd tot een prominente badplaats, waarbij hoogbouw een rol kan spelen qua uitstraling en kostendrager.
- Er is reeds bebouwing aanwezig aan de westkant van de boulevard met een hoogte van 20 meter. Om de nieuwbouw op te laten opvallen is een hoogte van 15 meter niet genoeg. De inzet van landmarks en grote gebouwen kan dit effect hebben.
- De aanwezige hoge bebouwing aan de zuidwestkant van de boulevard zorgt ervoor dat de grens van 15 meter niet te star hoeft te worden gehanteerd, maar ook een hoogte van 20 meter temidden van deze bebouwing acceptabel kan zijn.

Derhalve hebben we besloten dat wij grotendeels kunnen instemmen met de hoogten als genoemd in het beeldkwaliteitsplan, echter met uitzondering voor de plannen voor Duinhof. Omdat plannen met een grotere hoogte een grote impact kunnen hebben op de omgeving verlangen wij echter voor alle bouwplannen met een hoogte van 15 meter of meer een verklaring van geen bezwaar of goedkeuring van ons college. Ook willen wij alle plannen ten westen van de Noordijk beoordelen in verband met de ligging in het Nationaal Landschap.

Samengevat, kunnen wij instemmen met het toepassen van artikel 19 lid 2 WRO voor plannen die liggen ten westen van de Noordijk mits deze een hoogte hebben die lager is dan 15 meter en gelegen zijn op het Duinplein of ten zuidwesten van het Duinplein. Voor plannen ten noorden van het Duinplein achten wij een hoogte van 15 meter maximaal. Voor dergelijke plannen kunnen wij eveneens instemmen met het toepassen van artikel 19 lid 2 WRO.

Hoogachtend,
gedeputeerde staten,
voorzitter
secretaris

Colofon

Status rapport

In deze bijlage 10 van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad Natuurlijk Stijlvol zijn alle relevante besluiten opgenomen tot en met de besluitvorming van de gemeenteraad van de Gemeente Sluis in haar vergadering op 25 februari 2010.

Deze rapportversie vervangt hiermee alle eerder vastgestelde bijlagen over ruimtelijke visie en beeldkwaliteit.

Totstandkoming

Dit rapport is tot stand gekomen in het kader van de toeristische agenda Kwaliteitsimpuls Badplaatsen. Het project is begeleid door de werkgroep beeldkwaliteit Cadzand-Bad, met daarin vertegenwoordigers van de Provincie Zeeland, Gemeente Sluis en Bouwfonds MAB.

Het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad is mede mogelijk gemaakt door een financiële bijdrage van het Ministerie van Economische Zaken en de Provincie Zeeland.



Opdrachtgever

Gemeente Sluis

Ontwerp

Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw

Afbeeldingen

De afbeeldingen in dit rapport zijn afkomstig van: Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw, Xtra Vormgeving, Gemeente Sluis, Arcas Groep, Buro Lubbers landschapsarchitectuur en stedelijk ontwerp en Daniël de Kievith.

Samenstelling en grafische vormgeving

Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw, Tilburg

Bureau Bruschinski & Bureau Ponjée, Tilburg / Alphen aan de Maas

Als gevolg van de toekomstige herinrichting van de boulevard en de twee pleinen zullen de zuilenrijen aan de west- en oostzijde van de boulevard komen te vervallen. Voorgesteld wordt om dit kunstwerk, dat jarenlang medebepalend is geweest voor het gezicht van Cadzand-Bad, een tweede leven te geven. Op de overgang van strand en zee wordt met de zuilen een nieuwe palenrij gemaakt. Naast een blijvende herinnering aan hun oude 'rol' is het ook een ode aan de palenrijen die zo karakteristiek zijn voor het beeld van de Zeeuwse stranden. Exacte plaats en uitvoering nog nader te bepalen.

Ideevorming: K. Stegenga.

Beeldbewerking: M. Ponjée.

