



Ontwikkelingen Cadzand-Bad

Donderdag 25 mei 2023





Agenda

- Huidige Kaders en aanvullende kaders
- Overzicht Projecten
- Openbare ruimte
- Pilot Cadzand-Bad
- Kaders toekomstige ontwikkelingen
- Toelichting Compagnie 't Zoute op het project Duinhof Noord
- Toelichting Cordeel op het project C-Sight



Kaders



Ontwikkelingsplan Natuurlijk Stijlvol



Bijlage 10 Natuurlijk Stijlvol

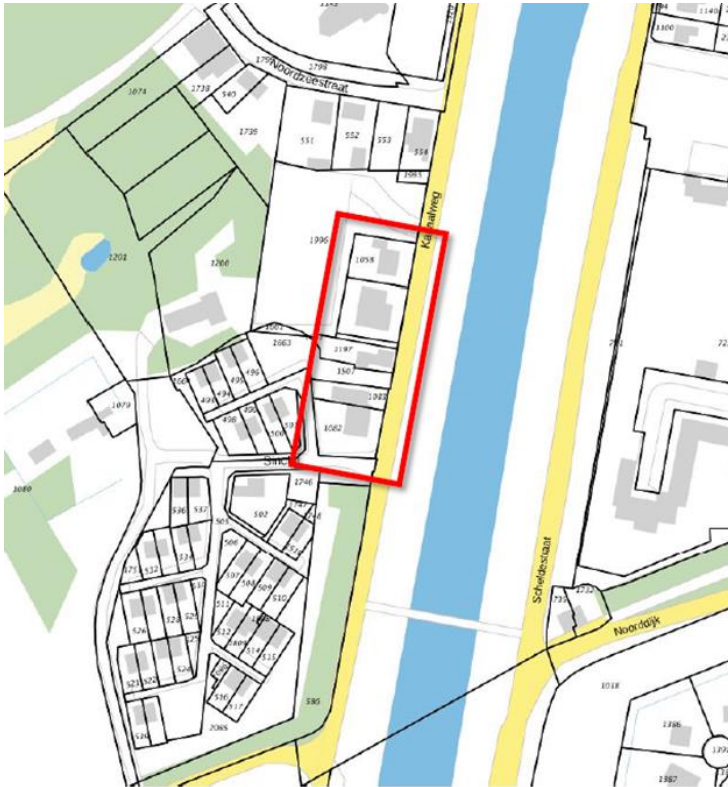


Schilvisie Cadzand-Bad

2013

Beheersverordening Cadzand-Bad

Aanvullend kader Kanaalweg



Status:
vastgesteld, wordt gepubliceerd.

Bijlage 10

- Omschrijving van de eisen op het gebied van de stedenbouwkundige inpassing en architectuur voor de volgende gebieden:

- Duinboulevard en Duinen
- Blauwe Laan (Scheldestraat en Kanaalweg)
- Westelijke entree
- Roode Wielingen
- Duinplein
- Groene Wielingen
- Duinhof
- Duindorp en Noorddijk (beperkt)
- Cavelot



- Tevens worden de eisen mbt Parkeren in dit document beschreven

Bijlage 10



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 badplaatsfeer bereikt worden. De voorgestelde architectuur is modern, maar toch vertrouwd.

Bebouwing Scheldestraat

Bouwmassa's en architectuur

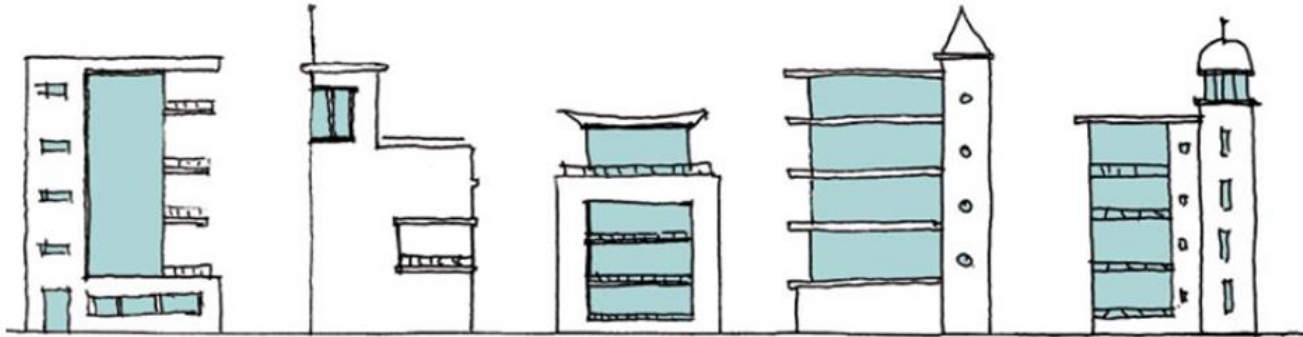
De bebouwing met de huisnummers 3 t/m 8 mag geheel vernieuwen. Daarbij wordt ingezet op een omslag van het beeld van zes eenvoudige woningen naar een ensemble van statige herenhuisen. De kavels van Scheldestraat 3 kan bij de herontwikkeling van het hotel De Schelde betrokken worden.

- Binnen het beoogde sfeerbeeld hebben de herenhuisen 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 Egelandertlaan) wordt voorsnog 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

Bijlage 10



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

Toegestane bouwhoogtes en volumes

In Bijlage 10 worden hoogtes concreet vermeld.

- Duinboulevard en Duinen nvt
- Blauwe Laan (Scheldestraat) minimaal 9m en maximaal 15m hoog.
- Blauwe Laan (Kanaalweg) maximaal 10m (twee bouwlagen en een kap of terugliggende 3^e bouwlaag)
- Westelijke entree (Hotel De Schelde) hoofdgebouw max 20m, toren maximaal 32m.
- Roode Wielingen variabel tussen 14m en 17m.
- Duinplein maximaal 14 m met hoogteaccenten tot maximaal 17 en 19m.
- Groene Wielingen drie bouwlagen met verplichte kap, min. 11m, max 14m.
- Duinhof Zuid max. 19m, Noord max. 17m en 19 tot 20m voor verschillende gebouwdelen.

Een aantal locaties worden niet omschreven in Bijlage 10, maar in de Schilvisie. Voorbeelden hiervan zijn Hotel De Blanke Top, Noordzee/De Wielingen en De Lopinge.

- Plot Hotel Noorzee / De Wielingen Geen maximale hoogte voorgeschreven, omschrijving voor nadere uitwerking is opgenomen in de Schilvisie



Toetsing door Q-team

- Plannen worden door het Q-team getoetst aan de gestelde kaders
- Adviseren aan het college
- Samenstelling Q-team:

Stedenbouwkundige

Architect

Planoloog

Voorzitter

Kees Stegenga

Frans van den Meiracker

Medewerker planologie gem. Sluis

Projectleider Cadzand-Bad



Recent gerealiseerde projecten



Boulevard De Wielingen 32



Le Normandy

Recent gerealiseerde projecten



Recent gerealiseerde projecten



De Branding

Recent gerealiseerde projecten



Recent gerealiseerde projecten



Strandbalkon fase 3 en appartementen

Projecten in uitvoering



Projecten in uitvoering



Projecten in uitvoering



Projecten in uitvoering



Boulevard De Wielingen 60-65 (C-Sight)

Projecten in voorbereiding



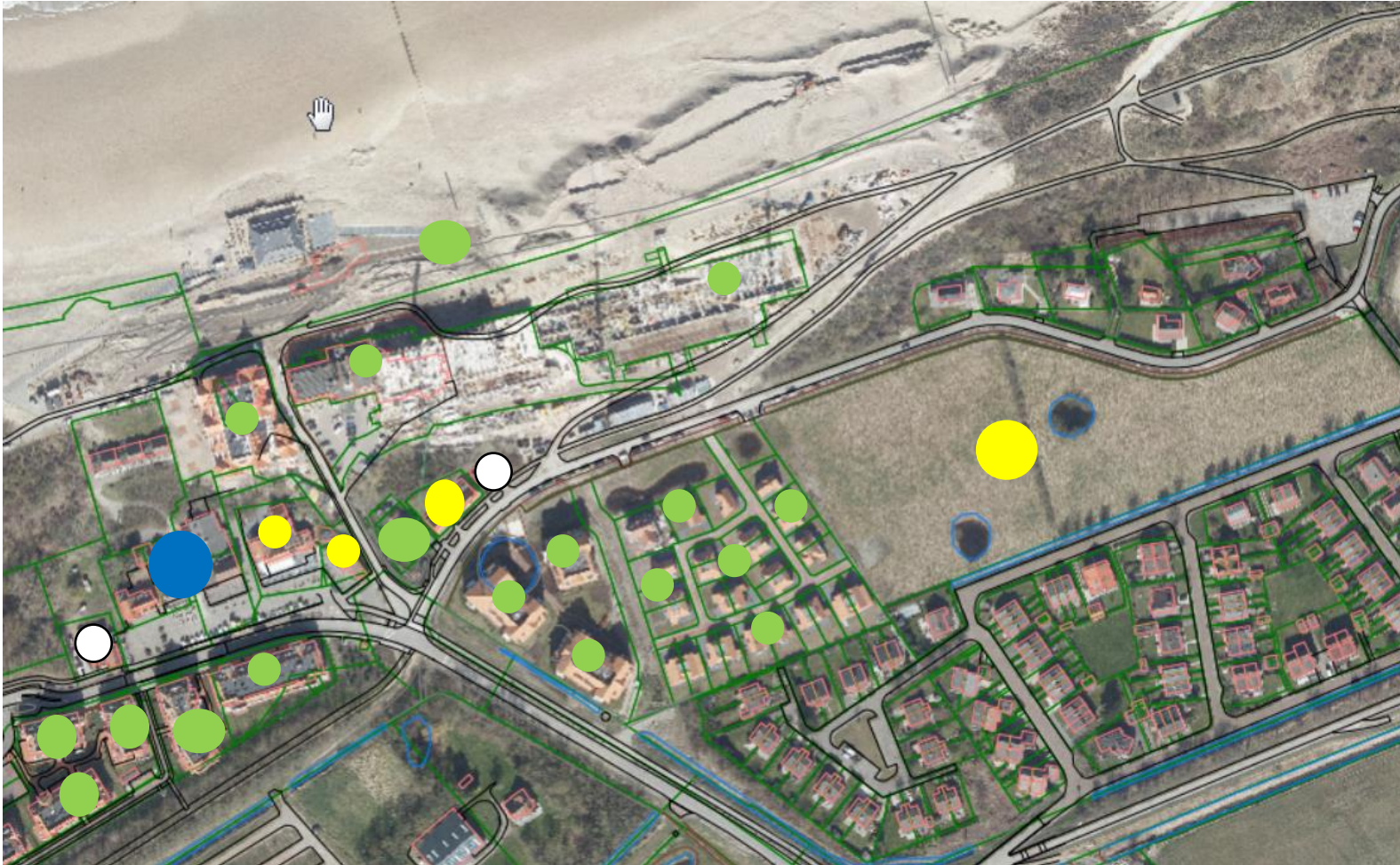
Projecten in voorbereiding



Boulevard De Wielingen 20-23 (The Hamptons)

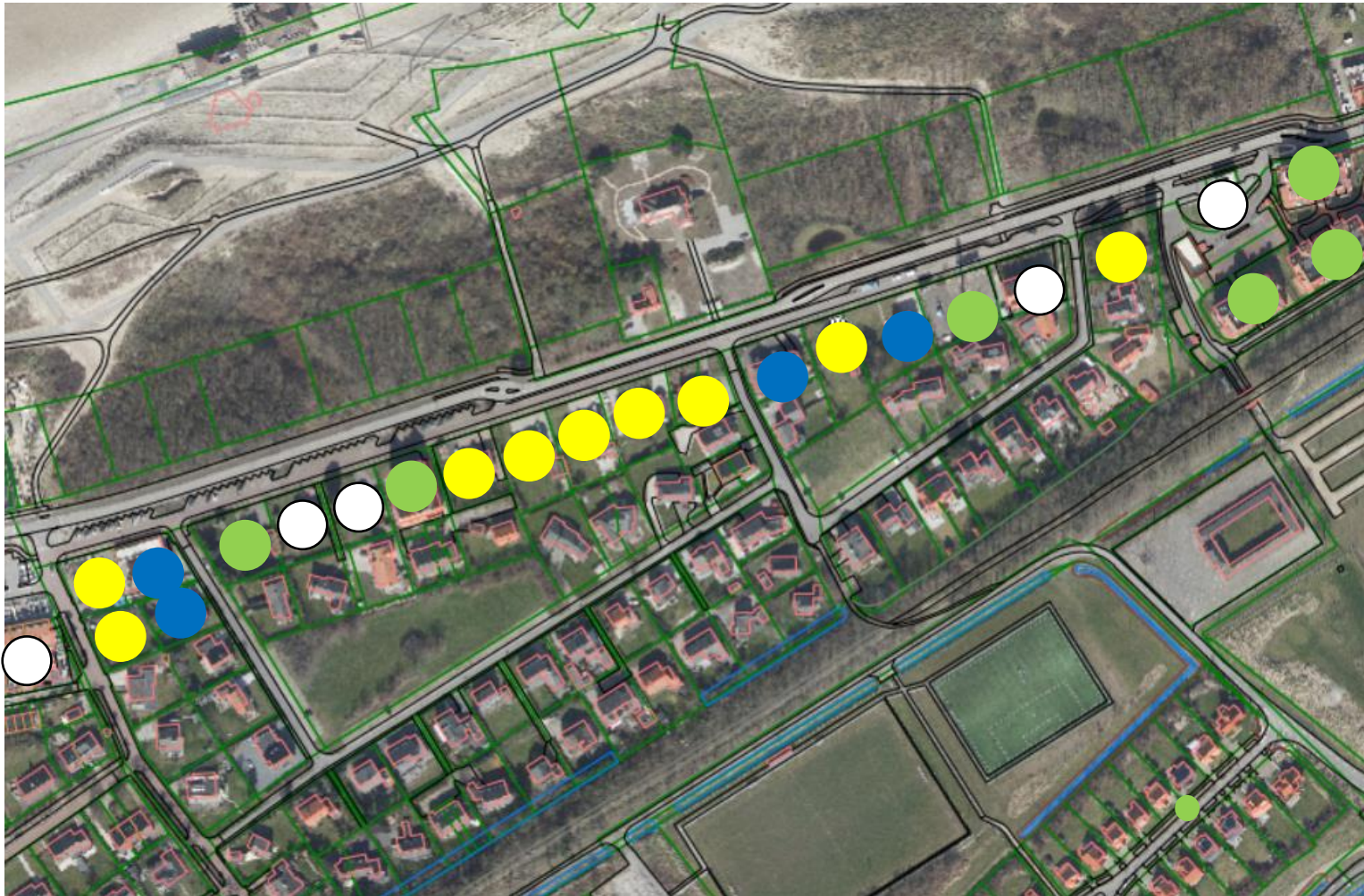
Overzicht projecten

- Gerealiseerd
- In uitvoering
- Initiatief / in voorbereiding
- Nog geen ontwikkeling bekend



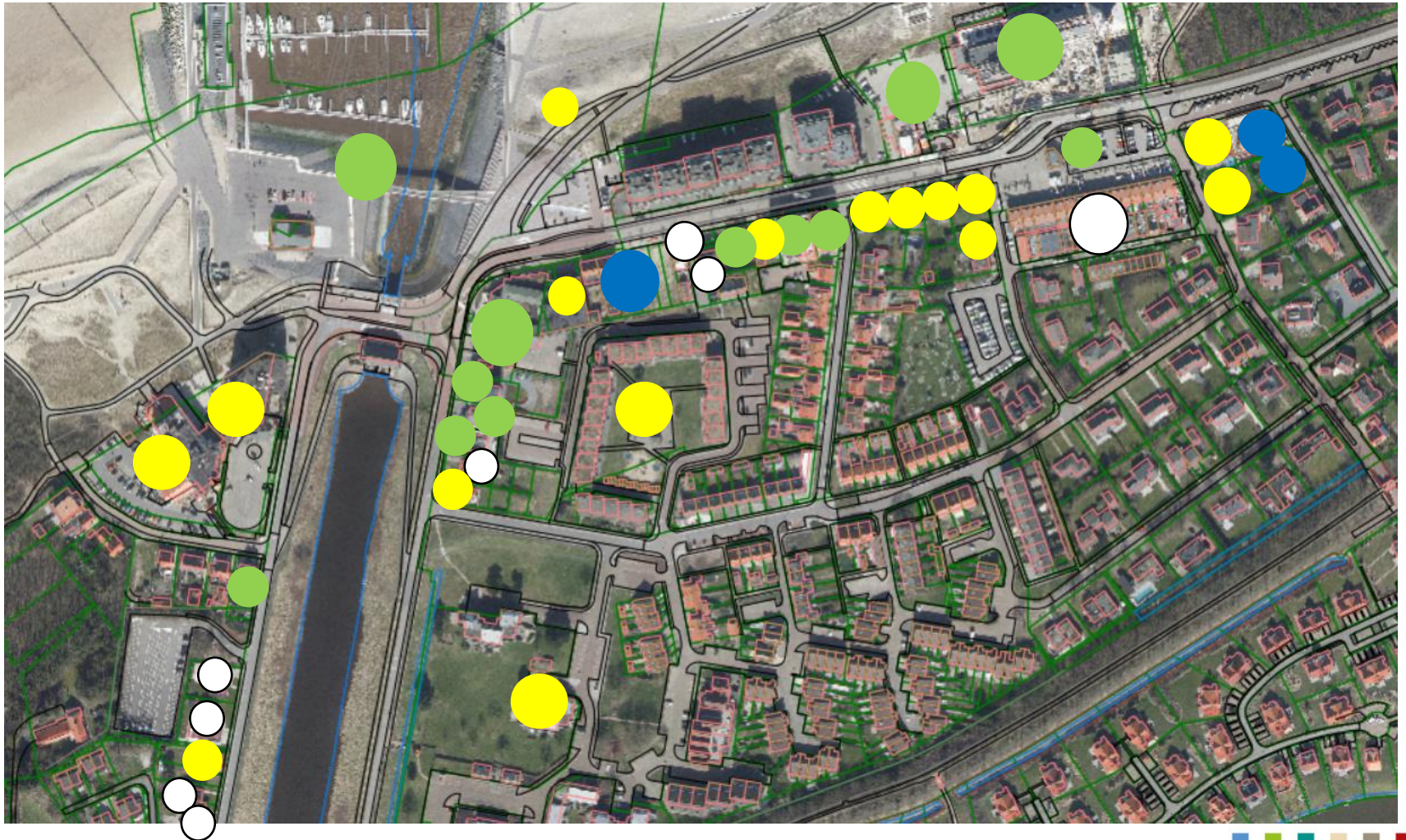
Overzicht projecten

- Gerealiseerd
- In uitvoering
- Initiatief / in voorbereiding
- Nog geen ontwikkeling bekend



Overzicht projecten

- Gerealiseerd
- In uitvoering
- Initiatief / in voorbereiding
- Nog geen ontwikkeling bekend



Openbare Ruimte



Openbare Ruimte Duinplein

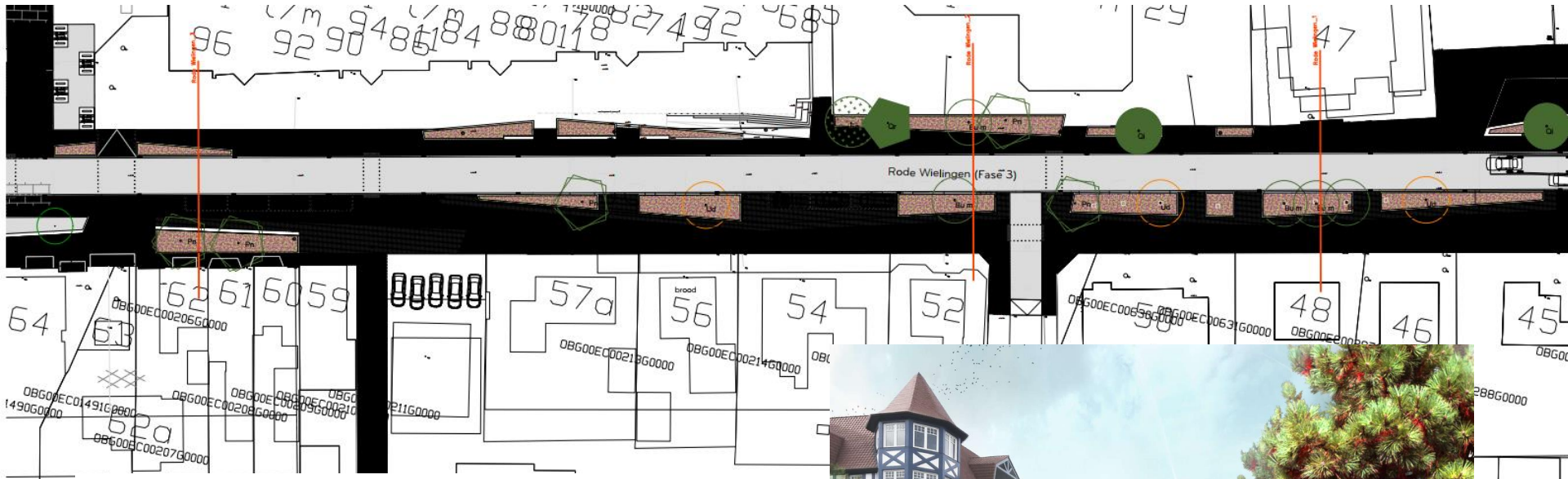


- Boomroosters worden aangebracht nadat bomen voldoende stevig staan.
- Er is beplanting aangebracht.
- De verlichting is geplaatst.
- Ondernemers hebben gekozen voor uniforme overkappingen.

Openbare ruimte Roode Wielingen



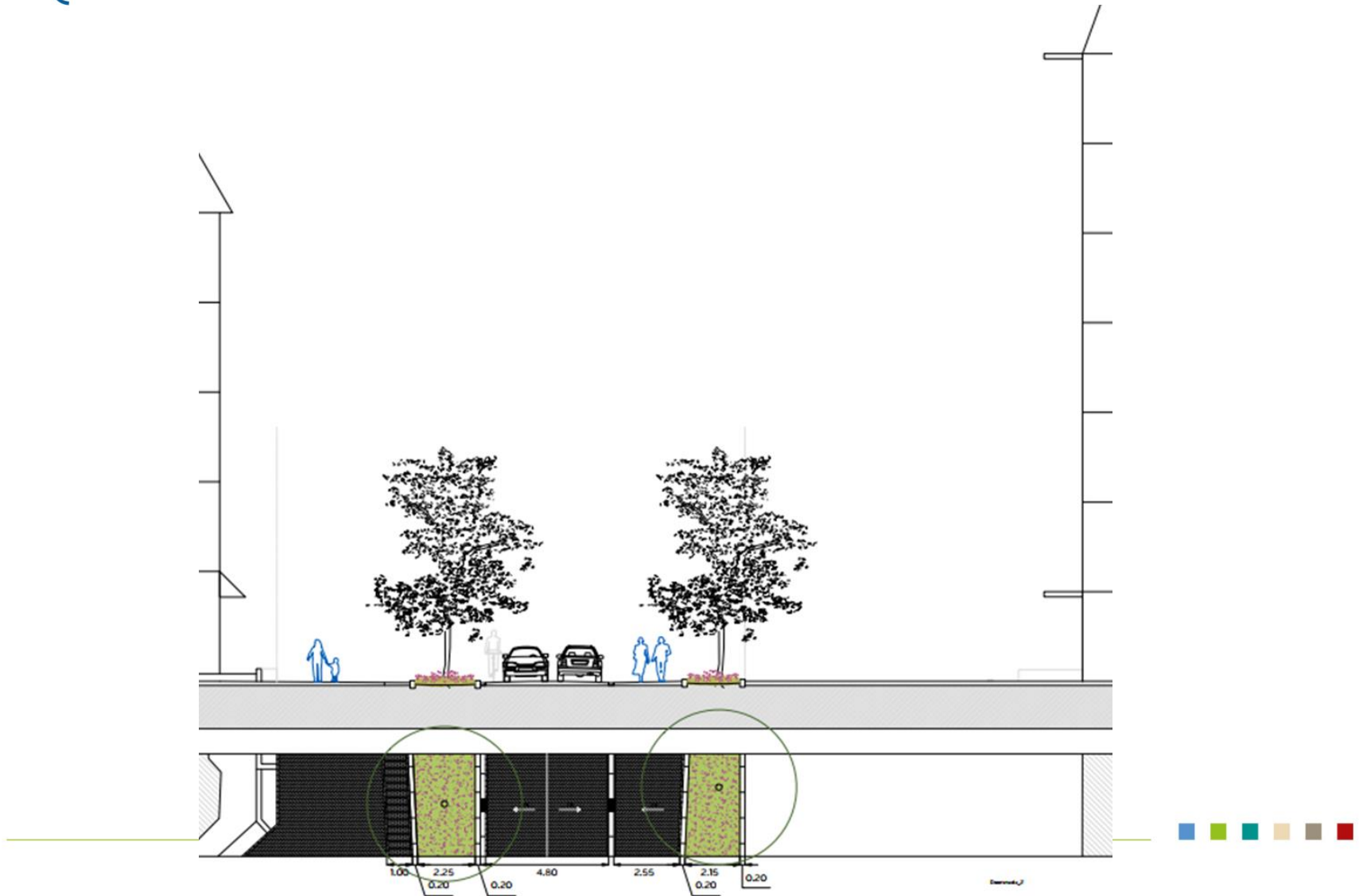
Voorlopig Ontwerp Rode Wielingen



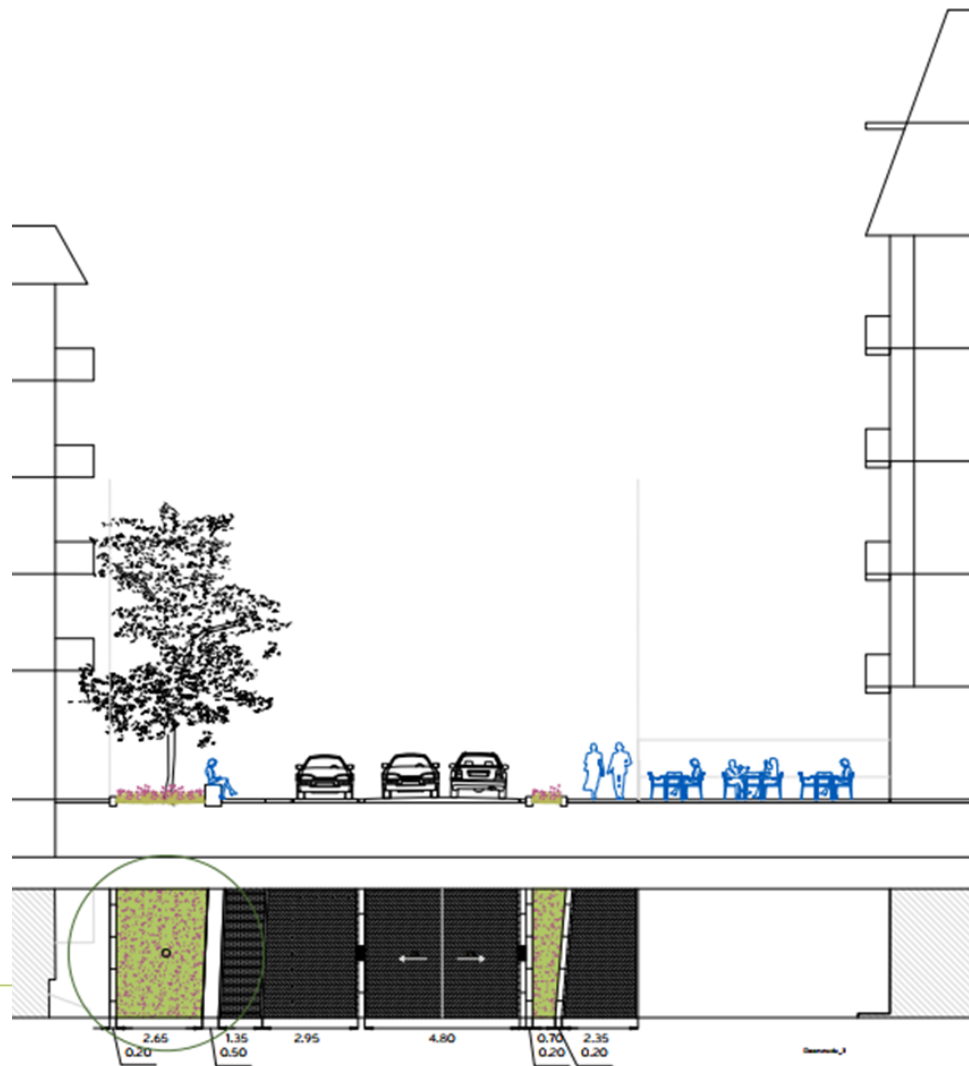
de Rode wielingen is een schakel tussen de kop van de boulevard bij het haventje en het toekomstige 'duinplein'. Op de straat wordt de ruimte betrokken op de sfeer van het 'duinplein' door het toevoegen van een aantal bomen en een paar groene elementen. De straat moet vooral prettig zijn voor voetgangers en zo gedetailleerd zijn dat de auto 'te gast' is. De auto kan er rijden, maar aan de inrichting wordt het de bestuurder duidelijk dat het accent ligt op flaneren en langzaam bewegen.



Voorlopig Ontwerp Roode Wielingen



Voorlopig Ontwerp Roode Wielingen





Pilot Cadzand-Bad en Havengebied Breskens

- Sinds 2018 van kracht.
- Sinds medio maart 2022 verlengd met 2 jaar
- Vanaf heden nieuwe prijsgrenzen voor additionele migratie
minimaal €800.000 / € 7.000 per m² VVO
- De komende periode zal worden gebruikt om te bezien hoe de
pilot een reguliere status kan krijgen, e.e.a. in overleg met de
Provincie Zeeland.



Mogelijkheden toekomstige ontwikkelingen Cadzand-Bad

- Ontwikkelingen zoals opgenomen in de Schilvisie en Bijlage 10 blijven mogelijk.
- Huidige beleidskaders (Schilvisie en Bijlage 10) gaan niet in op de mogelijkheden voor ontwikkelingen in de tweede lijn, daarvoor geldt de huidige beheersverordening.
- Voor ontwikkelingen in de tweede lijn (tussen Boulevard de Wielingen en de Noorddijk) zijn eerst aanvullende kaders nodig.
- Het concept witte vlekken plan heeft geen status.

Huidige Beheersverordening

- Komt overeen met de gebieden in de Schilvisie en Bijlage 10, met uitzondering van Duinboulevard, jachthaven en voormalig Cavelot.





Bedankt voor uw aandacht

Heeft u nog vragen?

Graag nodigen wij u uit om in
gesprek te gaan met de aanwezigen

