



Ontwikkelingen Cadzand-Bad

Donderdag 26 september 2024



Agenda

- Huidig beleid en aanvullende kaders
- Ontwikkeling kaders 2^e lijn en herijking huidige kaders
- Overzicht Projecten
- Project Hotel Noordzee en De Wielingen
- Openbare ruimte
- Investeringsfonds Cadzand-Bad en vereveningsbijdrage

Kaders



Ontwikkelingsplan Natuurlijk Stijlvol



Bijlage 10 Natuurlijk Stijlvol

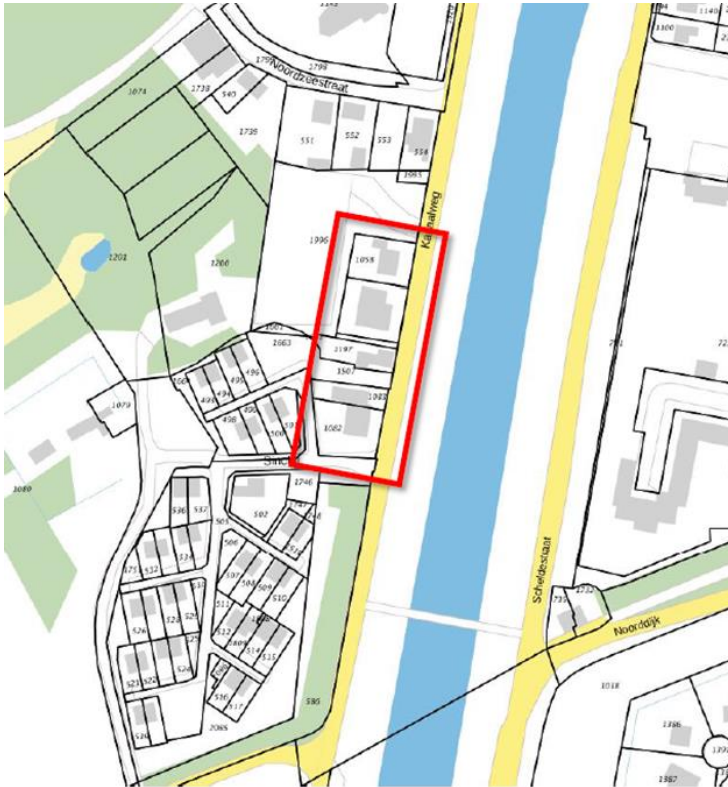


Schilvisie Cadzand-Bad

2013

Beheersverordening Cadzand-Bad

Aanvullend kader Kanaalweg



Status:
Vastgesteld en is 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 Duinhof



Bijlage 10 Duinhof



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.

benodigde ruimte voor een voldoende en veilige verkeersafwikkeling biedt, waarna de resterende openbare ruimte als bouwperceel kan worden aangewend.

- 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 donker-rode kleur. Voor maximaal 20% van de

daken kunnen leijtes of keramische panelen in een blauwgrijze kleur gehanteerd worden.

- 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-

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

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.

- 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.



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

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.



Ontwikkeling kaders 2^e Schil

- In het coalitieakkoord “Strategie met ambitie” is het volgende opgenomen over de ontwikkeling van Cadzand-Bad:

“De doorontwikkeling van de Badplaats binnen de kaders van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad en de schilvisie is in volle gang. Wij richten ons op een gebiedsdekkende visie voor het omliggende gebied zodat voor iedereen helder en duidelijk is binnen welke spelregels een verdere ontwikkeling mogelijk is. Wij geven daarbij een aantal heldere kaders mee in het voortraject:

- *In het bestaande bebouwde gebied achter Boulevard de Wielingen is geen plaats voor hoogbouw (niet hoger dan 2 bouwlagen + een bewoonbare kap daarboven);*
- *We respecteren een open ruimte tussen Cadzand-Bad en Cadzand-Dorp;*
- *We wensen geen verdere bebouwing van thans onbebouwd gebied buiten de contouren van de huidige visies”.*

Ontwikkeling kaders 2^e Schil

Uiteindelijk is het de bedoeling om in ieder geval de volgende producten op te leveren en vast te laten stellen:

- Een Ontwikkelkader voor Cadzand-Bad met ontwikkelperspectief voor de komende tien tot vijftien jaar (tot 2035-2040) .
- Stedenbouwkundige en architectonische beleids- en toetsingskaders.
- Een globale opzet met uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte.
- Een duidelijke begrenzing van het te ontwikkelen gebied (en anderzijds het te behouden open gebied) tussen Cadzand-Bad en Cadzand-Dorp.

Begrenzing gebied ontwikkelingen





Ontwikkeling kaders 2^e Schil

- Uitwerking in 2025 en 2026
- Vaststelling in 2026
- Uitgangspunten bepalen
- De komende maanden worden gebruik om input te verzamelen
- Wilt u meedenken, heeft u ideeën of suggesties, mail naar infocadzand@gemeentesluis.nl
- Of u kunt ook contact opnemen met Philip Keijmel via het algemene nummer 0115-457000

Recent gerealiseerde projecten



Boulevard De Wielingen 33

Recent gerealiseerde projecten



Recent gerealiseerde projecten



Projecten in uitvoering



Projecten in uitvoering



Projecten in uitvoering



Projecten in uitvoering



De Groene Wielingen

Projecten in uitvoering



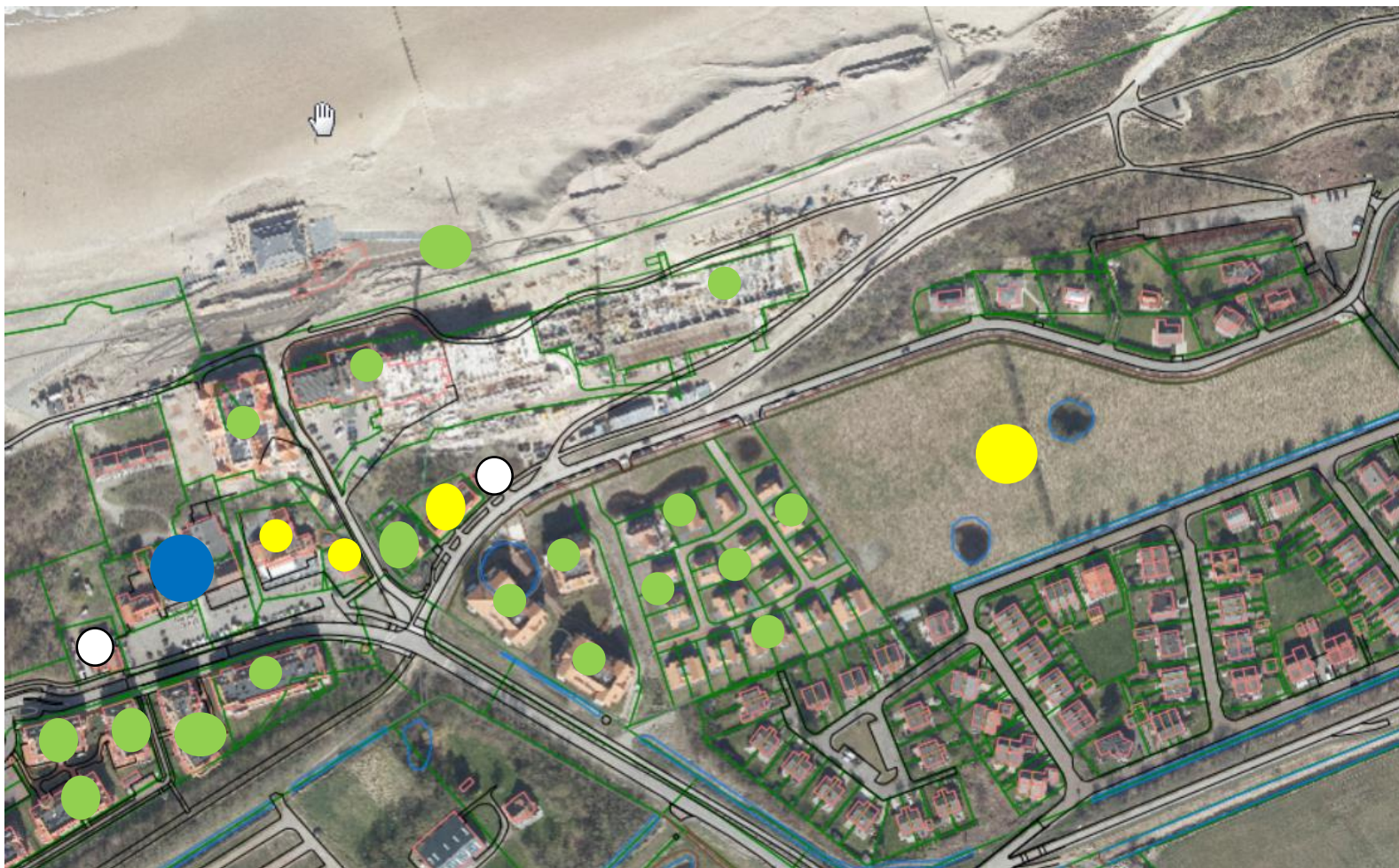
Boulevard De Wielingen 60 t/m 65
C-Sight

Projecten in uitvoering



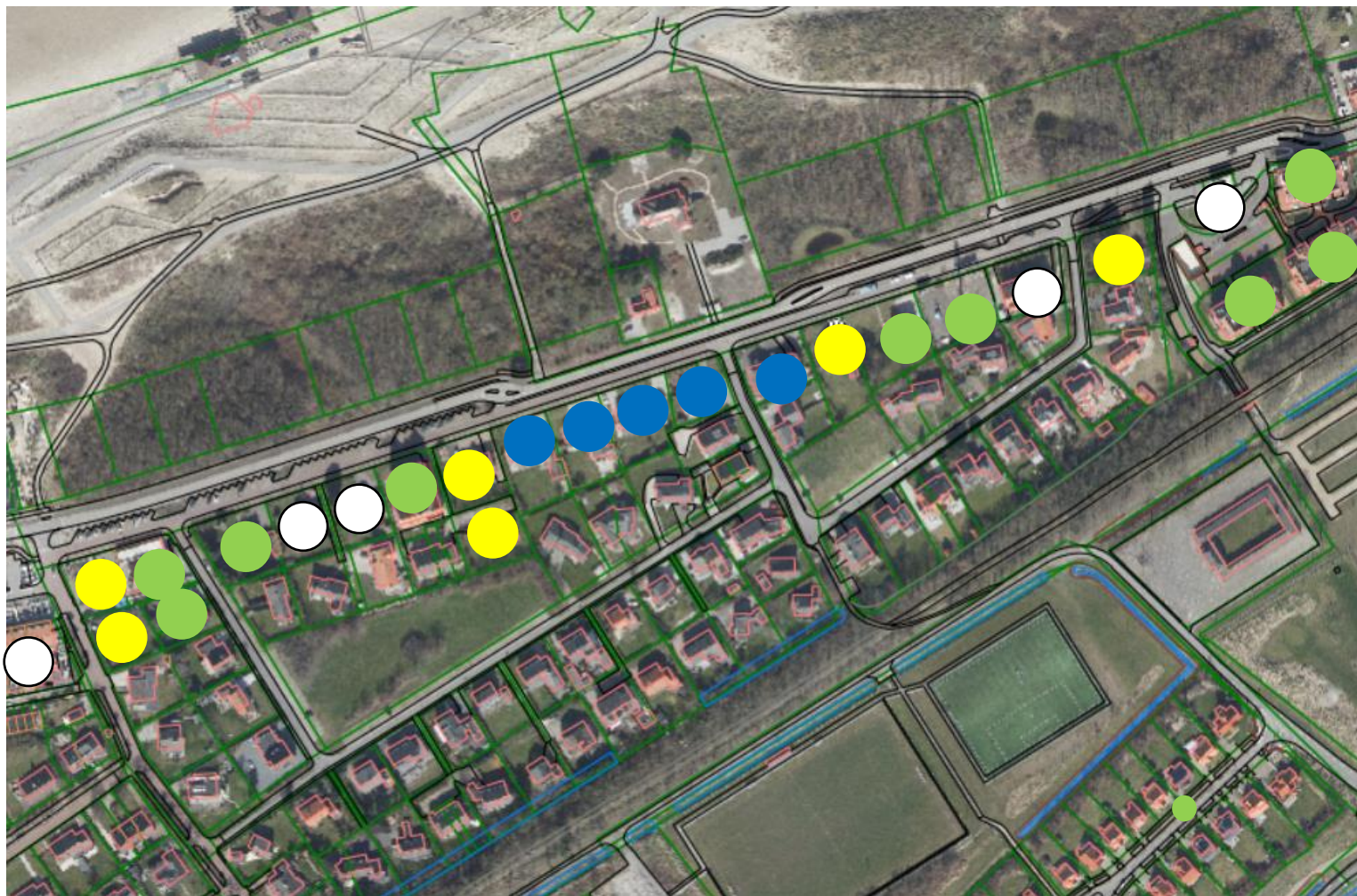
Overzicht projecten

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



Overzicht projecten

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



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



Hotel Noordzee en De Wielingen



Huidige situatie



Essentie van het plan

- Hotel Noordzee vernieuwen en uitbreiden
- Appartementen ter compensatie realiseren op naastgelegen locatie De Wielingen
- De bestaande hotelsuites in De Wielingen omvormen naar recreatieappartementen
- Parkeren ondergronds
- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit

Plan Hotel Noordzee



Besluitvorming

- Informatieve Raadsbijeenkomst 12 september jl.
- Opnieuw in besluitvorming brengen van het beeldkwaliteitsplan als aanvullend kader
- Zelfde status als bijlage 10 en de Schilvisie bij het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad
- Daarna opnieuw in besluitvorming brengen van het bestemmingsplan
- Tegelijkertijd verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen en de watervergunning voor hotel Noordzee

Openbare Ruimte



Openbare Ruimte



Openbare Ruimte Duinplein

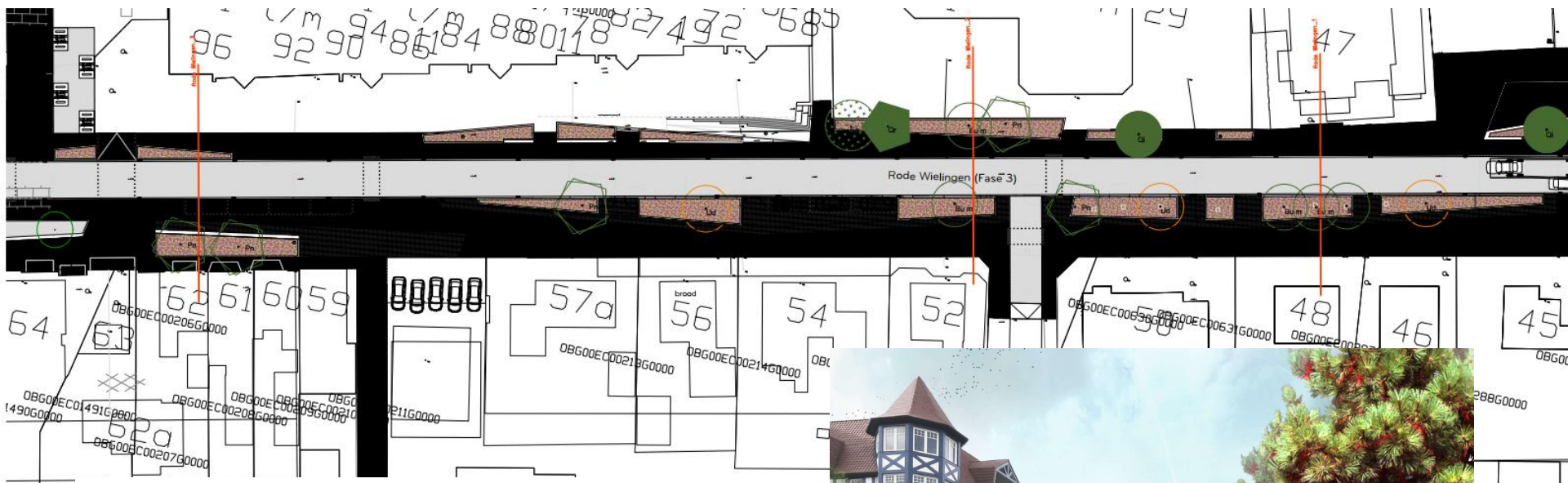


- Boomroosters worden aangebracht nadat bomen voldoende stevig staan.

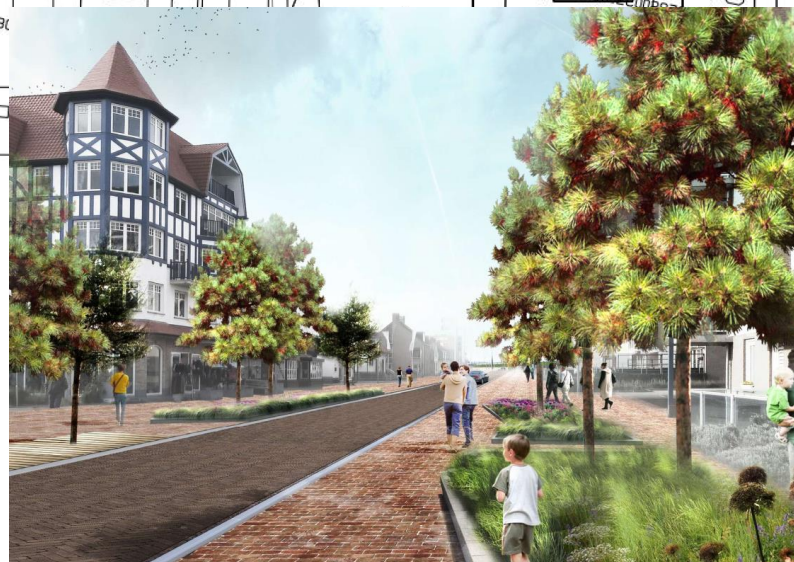
Openbare ruimte Roode Wielingen



Ontwerp Roode Wielingen

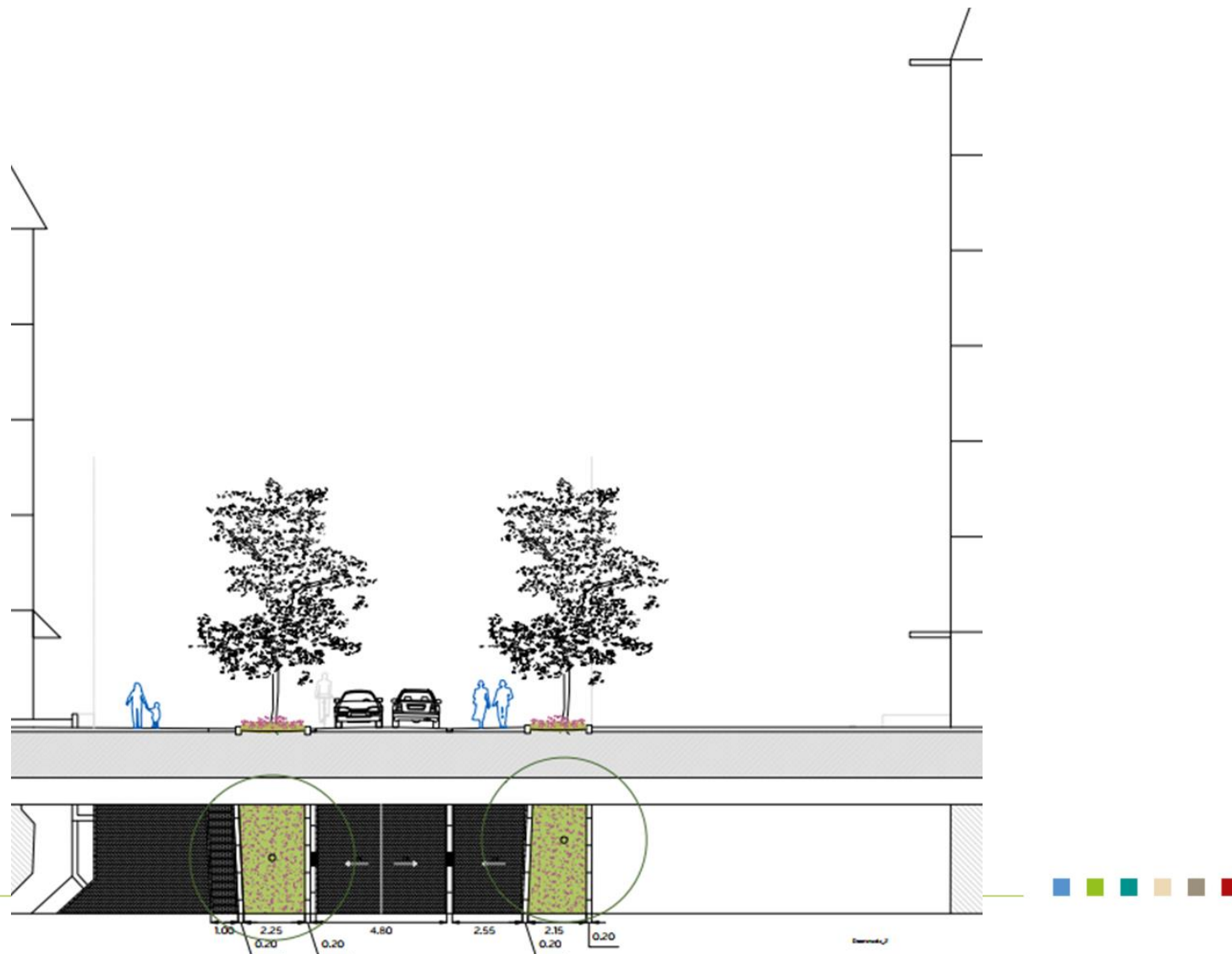


de Roode wielingen is een schakel tussen de kop van de boulevard bij het haventje en het toekomstige 'duinplein'. Op de straat wordt de ruimte betrokken op de sfeer van het 'duinplein' door het toevoegen van een aantal bomen en een paar groene elementen. De straat moet vooral prettig zijn voor voetgangers 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.

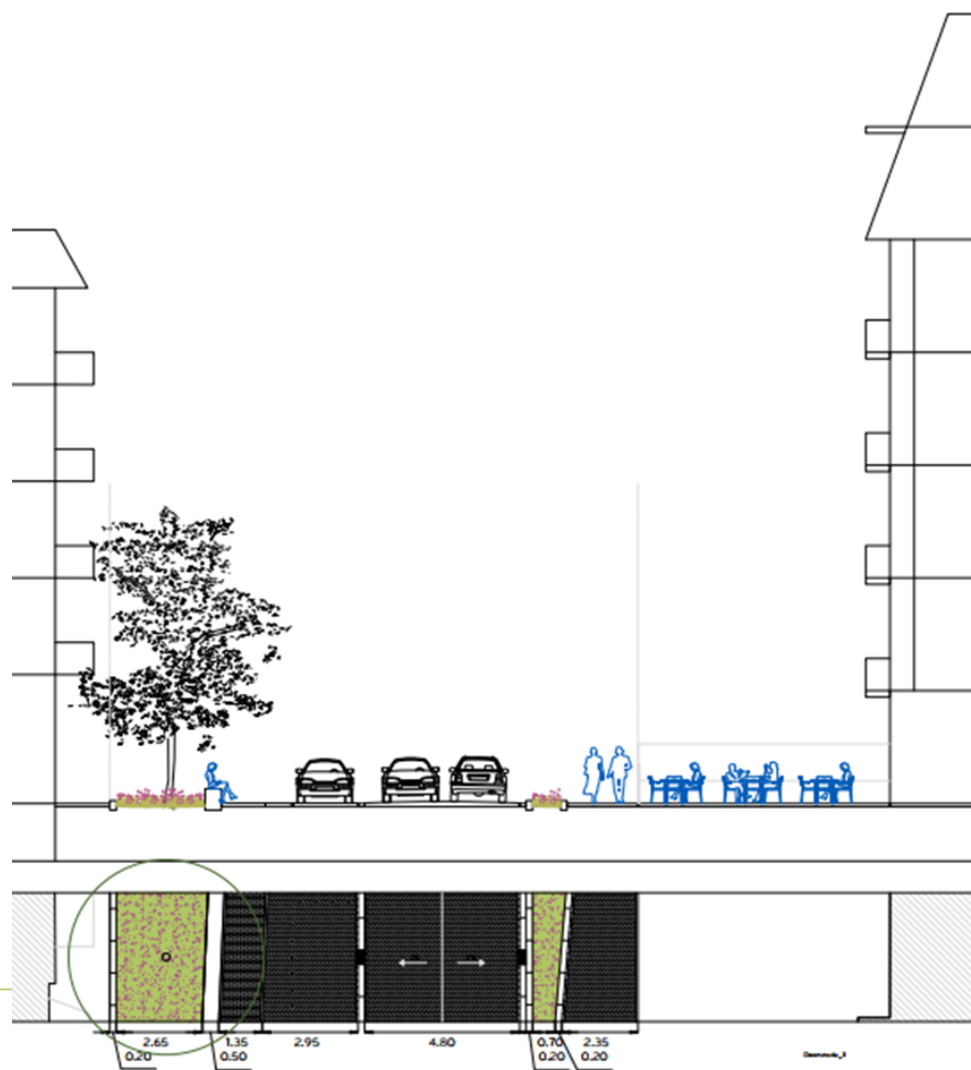




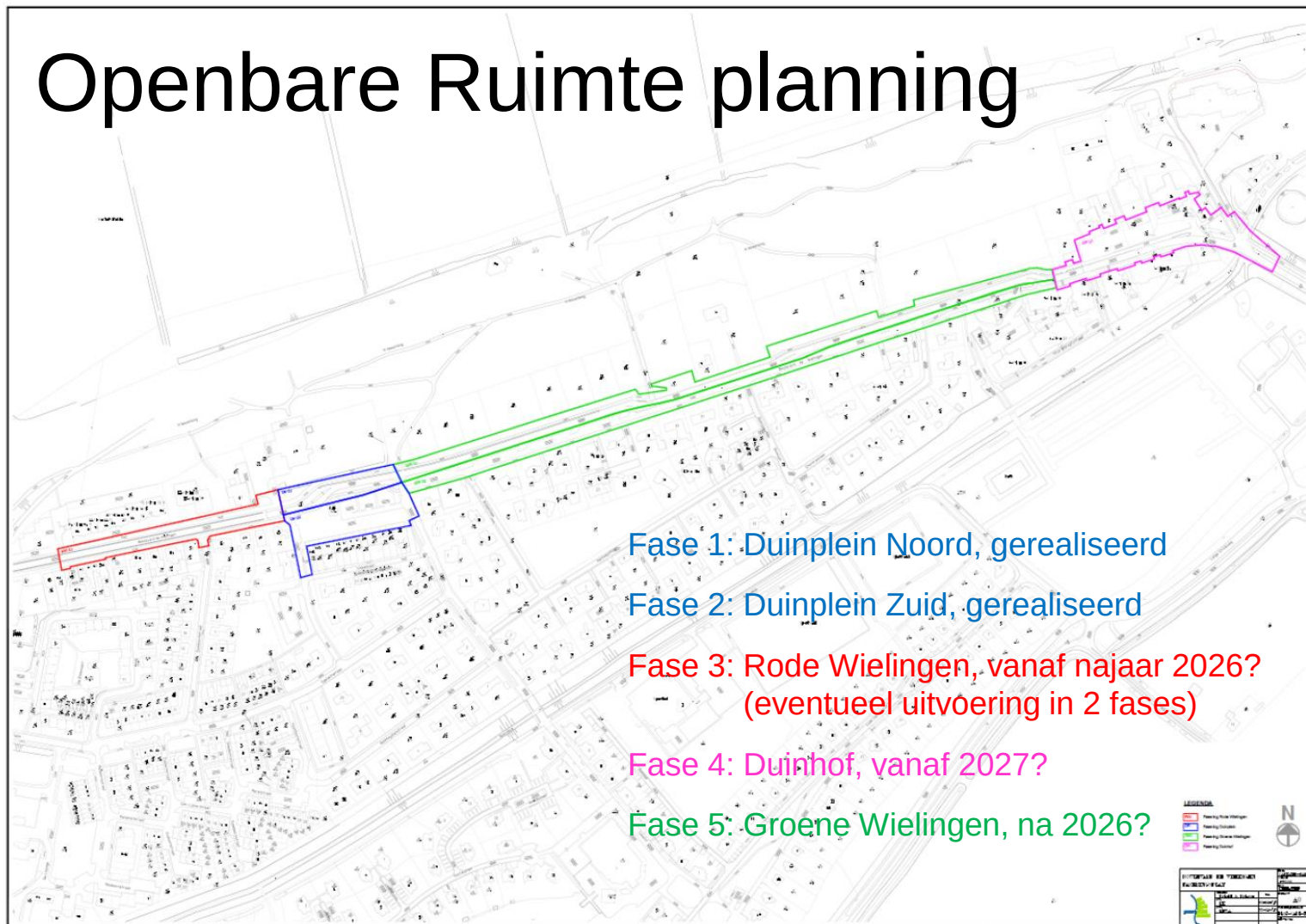
Voorlopig Ontwerp Roode Wielingen



Voorlopig Ontwerp Roode Wielingen



Openbare Ruimte planning





Investeringsfonds Cadzand-Bad

- Ontvangen en beheren van de inkomende vereveningsbijdragen
- Doel is opgenomen in de statuten
- Voornaamste doel is de opwaardering van de openbare ruimte
- Financiering door middel van de verschuldigde vereveningsbijdrage

Vereveningsbijdrage

- In december 2023 door gemeenteraad besloten tot een jaarlijkse indexering van de vereveningsbijdrage
- Indexering op basis van de index voor de grond-, weg en waterbouw, die gepubliceerd worden door het Centraal Bureau voor de Statistiek (index januari, publicatie op website gemeente Sluis)
- Voor 2024 is de vereveningsbijdrage vastgesteld op de volgende bedragen:

• Winkels en horeca	€ 122 per m ²
• Appartementen met zeezicht	€ 288 per m ²
• Appartementen zonder zeezicht	€ 130 per m ²
• Woningen met zeezicht	€ 319 per m ²
• Woningen zonder zeezicht	€ 170 per m ²



Bedankt voor uw aandacht

Heeft u nog vragen?

*Dan nodigen wij u graag uit om in
gesprek te gaan met de aanwezigen
van gemeente Sluis*