

CAVELOT

CADZAND BAD



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

DEFINITIEVE VERSIE DECEMBER 2008





INHOUD

	Inleiding	7
1.	Uitgangspunten	8
2.	Stedenbouwkundig plan	18
3.	Recreatienatuur	38
4.	Staalkaarten architectuur	46
	Colofon	56



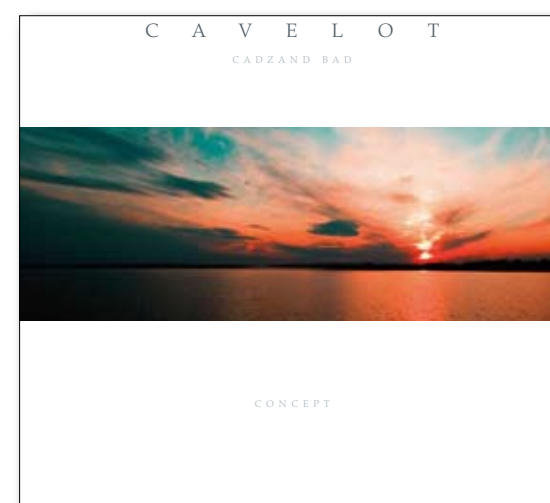
INLEIDING

Ontwikkelingsmaatschappij Cavelot B.V. (een samenwerking van Bouwfonds Property Development B.V. en Roompot Recreatie Beheer B.V.) ontwikkelt ten zuiden van de bestaande badplaats Cadzand-Bad het project 'Cavelot'. Het betreft een project waar reeds een groot aantal jaren aan wordt gewerkt. Tot het jaar 2001 zijn diverse initiatieven, zowel vanuit de private sector alsook vanuit de overheid (gemeente), de revue gepasseerd. Deze initiatieven varieerden sterk in vormgeving, omvang en aantallen recreatiewoningen. Het betroffen "stand-alone" projecten die onvoldoende aansloten bij de thans gewenste ontwikkelingen voor de regio en Cadzand-Bad.

In Natuurlijk Vitaal (2004) en het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad (2006) zijn de uitgangspunten en criteria geformuleerd, die door de verschillende overheden voor verblijfsrecreatieve projecten in West Zeeuws-Vlaanderen worden gehanteerd. Ook voor Cavelot is nu duidelijkheid over de in te zetten koers. Vanuit deze heldere uitgangspunten en criteria is een definitieve basis gelegd voor de ontwikkeling van Cavelot. Dit vanuit een zeer intensieve samenwerking tussen de verschillende overheden en de initiatiefnemer.

De 'Stedenbouwkundige ontwikkelingsvisie Cavelot' is gepresenteerd aan de commissie Ruimte van de gemeente Sluis d.d. 18 maart 2008. In dit rapport is deze visie verder uitgewerkt tot nu voorliggend 'Stedenbouwkundig plan'. De aanwijzingen en reacties van verschillende overheden, waaronder de provincie Zeeland, de gemeente Sluis en het Waterschap Zeeuws Vlaanderen, op de ontwikkelingsvisie zijn in het Stedenbouwkundig plan verwerkt.

In het eerste hoofdstuk van dit Stedenbouwkundig plan treft u de uitgangspunten aan die de opzet van het Stedenbouwkundig plan hebben bepaald. Deze uitgangspunten zijn in het tweede hoofdstuk uitgewerkt in het eigenlijke Stedenbouwkundig plan. Vervolgens wordt in een apart hoofdstuk ingegaan op de uitwerking van de openbaar toegankelijke recreatienatuur in Cavelot. In hoofdstuk vier, 'Staalkaarten Architectuur', wordt een eerste beeld gegeven van de beeldkwaliteit die is gedacht voor de woningen en voorzieningen.





1. UITGANGSPUNTEN



De ambitie voor Cavelot is het ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardig recreatiegebied met openbaar toegankelijke recreatienatuur, recreatiewoningen en bijbehorende voorzieningen. Een gebied dat kwaliteit uitstraalt en voelbaar onderdeel is van de badplaats. Een verblijfsgebied waar het prettig toeven is en dat vanzelfsprekend aansluit op het centrum van Cadzand-Bad en het omliggende landschap.

1. UITGANGSPUNTEN

De grenzen van het plangebied worden bepaald door dijken en historische kades (lage dijkjes voor golfoverslag bij extreem hoog water). Tussen het dorp Cadzand-Bad en de locatie Cavelot ligt de Noorddijk. Deze dijk is een duidelijk herkenbaar element in het landschap met een cultuurhistorische waarde. Aan de westkant wordt het plangebied begrensd door het uitwateringskanaal en de daarbij horende dijk, de Scheldestraat. Dit kanaal is dwars door de polderpatronen gegraven en doorsnijdt daardoor verschillende dijken, zoals de Noorddijk. Ten zuidwesten vormt de Bastingweg met het afwateringskanaal de grens en ten zuidoosten de Lange Strinkweg. Deze laatste is één van de meest noordwestelijk gelegen kades van de inpoldering, maar is thans als zodanig niet meer herkenbaar.

De grens in de noordoost hoek wordt gemaakt door de Badhuisweg.

De Badhuisweg is de directe verbinding met het dorp Cadzand voor het langzaam verkeer. Voor de auto is de Ringdijk Noord de hoofdontsluitingsroute welke Cadzand-Bad toegankelijk maakt voor toeristen en de kernen Cadzand en Cadzand-Bad aan elkaar koppelt. De nieuwe ontsluiting van Cavelot zal vanaf deze weg plaatsvinden en gekoppeld worden aan een nieuw aan te leggen rotonde bij de kruising met de Tienhonderdsedijk.



1. UITGANGSPUNTEN

1.2 Beleid

Gebiedsplan 'Natuurlijk Vitaal'

Het gebiedsplan 'Natuurlijk Vitaal' geeft de hoofdlijnen weer voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in West Zeeuws-Vlaanderen. Doel is het door middel van ruimtelijke ontwikkelingen scheppen van een kader voor een economisch vitaal West Zeeuws-Vlaanderen met hoge ruimtelijke kwaliteit. Voor recreatie en toerisme wordt de impuls onder andere gezocht in het maken van een kwaliteitsslag naar nieuwe hoogwaardige verblijfsaccommodaties. Nieuwvestiging van verblijfsrecreatie wordt getoetst aan de diverse criteria als het gaat om ruimtelijke kwaliteit en verevening (duinstruweel/recreatienatuur). Deze criteria zijn geen optelsom van eisen, maar aandachtspunten bij de beoordeling van plannen.

Ontwikkelingsplan Cadzand- Bad

Cadzand-Bad kenmerkt zich nu door een eenzijdig en weinig onderscheidend toeristisch aanbod. In het ontwikkelingsplan wordt ingezet op het versterken van het profiel van Cadzand-Bad als een **STIJLVOLLE FAMILIALE BADPLAATS MET NATUURLIJKE KWALITEIT**. De te volgen koers omvat zowel een ingrijpende vernieuwing van (delen van) het bestaande dorp als een aanzienlijke uitbreiding van de badplaats aan de zuidzijde (Cavelot). Cruciaal daarbij is dat ontwikkelingen onlosmakelijk en in nauwe onderlinge samenhang beschouwd worden, zowel fysiek (stedenbouw, attractiewaarde en verbindingen) als financieel. In aanvulling op de reeds genoemde criteria uit Natuurlijk Vitaal gelden diverse concrete aandachtspunten. Zo is onder meer een fonds opgericht waarin vereveningsbijdragen van verschillende projecten worden gebundeld en welke gelden worden ingezet voor de structurele opwaardering van Cadzand-Bad.

Integraal Omgevingsplan Zeeland

Het Integraal Omgevingsplan Zeeland (streekplan) zet in op een dynamisch en aantrekkelijk Zeeland. Enerzijds gaat het om uitbreiding en versterking van economische activiteiten (onder andere toerisme en recreatie), anderzijds wordt ingezet op behoud en versterking van de gebiedskwaliteiten (landschap, natuur). Het samengaan van deze beide doelen is onder meer vormgegeven middels het instrument 'verevening'. Dit houdt concreet in dat economische ontwikkelingen altijd gepaard dienen te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorzieningen of ruimtelijke kwaliteit.



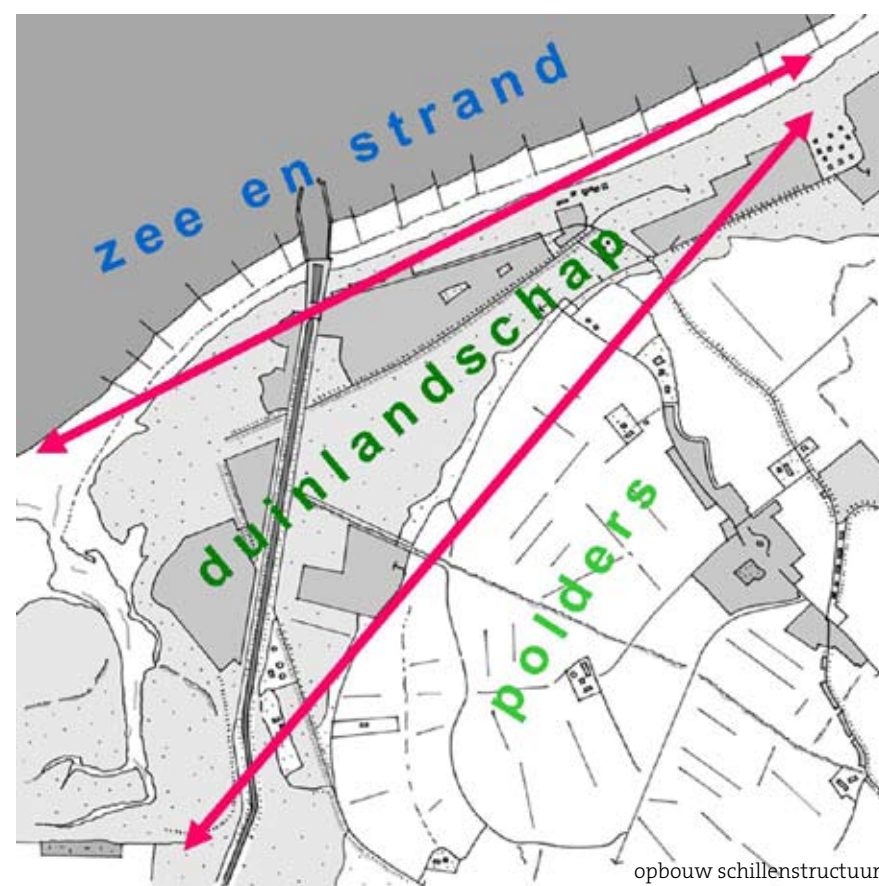
1. UITGANGSPUNTEN

Schil van Cadzand-Bad

Voortbordurend op de ideeën voor Cadzand-Bad uit het ontwikkelingsplan 'Natuurlijk Stijlvol' wordt gezocht naar een stapsgewijze herontwikkeling van het landschap en naar de verwantschap van het dorp met het duinlandschap. Versterking van het beeld van Cadzand-Bad als duindorp is hierbij het belangrijkste uitgangspunt.

In de visie 'Schil van Cadzand-Bad' van Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw wordt een beeld geschetst van hoe deze ontwikkeling er uit moet gaan zien. Uitgangspunt is dat de grens tussen duinlandschap en polder verschuift van de Noorddijk naar de Lange Strinkweg. Duinvorming

in de polder geldt hierbij als basis voor de ontwikkeling. De schil die ten zuiden van Cadzand-Bad ontstaat zal nieuwe ontwikkelingen en bestaande losse verstedelijking in de polder inpakken met het duinlandschap. De reeds aanwezige schillenstructuur van zee – strand – duinen – duindorp – polder wordt door de ontwikkeling van deze schil ten zuiden van Cadzand-Bad als nieuw duingebied/ overstoven polder verder herkenbaar gemaakt.



1. UITGANGSPUNTEN

1.3 Bouwprogramma en maatschappelijke doelen

Tot 2001 zijn diverse ontwikkelingen voor het plangebied Cavelot de revue gepasseerd. Er was sprake van een historisch gegroeid aantal van 250 eenheden (50 voor permanent wonen en 200 voor verblijfsrecreatieve doeleinden) op circa 40 hectare grondgebied. Het betroffen stand-alone ontwikkelingen zonder bijkomende uitgangspunten/criteria voor de opwaardering/kwaliteitsslag West Zeeuws-Vlaanderen en de badplaats Cadzand Bad.

Door het formuleren van de in 1.2 genoemde beleidsstukken (2004-2006) heeft een heroverweging van de ontwikkeling plaatsgevonden. Daarbij komt dat ook de huidige marktvraag structureel is gewijzigd ten opzichte van bijvoorbeeld tien jaar geleden. Een groter aantal woningen is noodzakelijk teneinde te kunnen komen tot het door de recreant gewenste kwaliteits- en serviceniveau en de door overheden geëiste maatschappelijke nevendoelen. Met het aantal van 250 kunnen slechts een beperkt aantal doelen worden gediend en zal er geen sprake zijn van een duurzame en toekomstgerichte ontwikkeling.

Gezien de huidige marktvraag, waarin recreanten steeds meer uitgaan van een hoge servicegraad en luxe, wordt uitgegaan van een totaal aantal woningen van 450. Hiermee ontstaat een duurzaam, bedrijfsmatig te exploiteren ontwikkeling, waarbij maximaal wordt geïnvesteerd in de geëiste maatschappelijke nevendoelen en daarnaast wordt aangesloten op de criteria zoals in de hiervoor genoemde beleidsstukken weergegeven. Dit is uitgewerkt in de nevenstaande tabel.

Door inbreng van gemeentelijke gronden en extra verwervingen is het plangebied van 40 naar 48 hectare gegroeid en heeft daardoor ook meer potentie gekregen. Bij een aantal van 450 recreatiewoningen is sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 9 woningen per hectare. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd, waarbij de openbare ruimten in eigendom/beheer komen bij één toekomstig exploitant (geen Vereniging van Eigenaren!). Hierover worden harde afspraken gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaar/exploitant.

Uitgegaan wordt van twee verschillende soorten recreatiewoningen voor wat betreft gebruik:

- 50 Recreatiewoningen voor eigen gebruik;
- 400 Recreatiewoningen voor verhuur.

1. UITGANGSPUNTEN

Maatschappelijke doelen	
Plankwaliteiten Rood voor groen	Het stedenbouwkundig plan voorziet in de aanleg van circa 20 hectare openbaar toegankelijke recreatienatuur met een hoge toeristisch-recreatieve attractiewaarde. Het plan is dusdanig uitnodigend vormgegeven dat iedereen hiervan gebruik kan en zal maken.
Rood voor blauw	In het plan is opgenomen de aanleg van een waterstructuur met een dusdanige omvang dat deze tevens zal functioneren als waterberging/-buffer voor Cadzand-Bad.
Dichtheid recreatie woningen (< 20 per hectare)	In het plan is sprake van een dichtheid van circa 9 woningen per hectare (minder dan de helft zoals voorgeschreven in het gebiedsplan). Dit betekent dat slechts 7% van het gebied uiteindelijk is bebouwd.
Kwalitatieve bijdrage aan het landschap	Circa 50% van het plangebied wordt uitgegeven als 'kavels'. Het resterende gebied betreft openbare ruimtes en recreatienatuur, die op basis van lokale landschaps- en natuurkenmerken is vormgegeven.
Duurzaamheid	Uitgangspunt is de aanleg van een gebied met een hoge toekomstwaarde, dat gedurende een groot aantal jaren als hoogwaardig recreatiegebied kan worden geëxploiteerd. Dit aspect komt terug in de openbare ruimte, maar zal ook in de woningen worden toegepast (materiaalgebruik en energiemaatregelen).
Aansluiting op Cadzand-Bad	Op diverse locaties wordt voorzien in goede aansluitingen op het wegen/wandel en fietsnetwerk van Cadzand-Bad. Onder meer vindt dit plaats door de aanleg van een coupure in de Noorddijk.
Aanpassing sportcluster	Het sportcluster wordt opgenomen in het plan. Sprake is van een vergaande verbetering van de buitenaccommodaties, waardoor het cluster ook door recreanten kan worden gebruikt (dubbel gebruik!).
Auto-, fiets- en wandelmobiliteit	De realisatie van het plan resulteert in een toename van het totaal aantal bezoekers van Cadzand-Bad en leidt daarmee tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het stedenbouwkundig plan voorziet in ruime mate in wandel- en fietsverbindingen die op het lokaal reeds aanwezige netwerk aansluiten. Hierdoor wordt de automobilititeit teruggedrongen.
Exploitatie Bedrijfsmatige exploitatie	De exploitatie van het gebied zal plaatsvinden via de toekomstig verhuurder/exploitant. Hierdoor blijft de exploitatie in één hand (geen vereniging van eigenaren).
Hoge kwaliteit- en servicegraad.	Doordat de exploitatie bij slechts één partij berust zal een hoge kwaliteit- en servicegraad worden bereikt. Dit zal resulteren in een langdurig adequaat en hoogwaardig beheer van de openbare ruimte (incl. wegen en riolering) alsmede de woningen.

Financieel	
Seizoensverlengend effect	Op basis van het bouwprogramma, de kwaliteit van de openbare ruimte in samenhang met de aantrekkelijkheid van de badplaats ontstaat een gebied met een zeer hoge bezettingsgraad op jaarbasis. Hierdoor is sprake van het langer aanwezig zijn van grote aantallen recreanten gedurende het gehele jaar.
Bestedingen off season	Door de hoge bezettingsgraad, verwacht wordt een jaarrond-bezetting van circa 70%, in combinatie met het aantal woningen zal er sprake zijn van een voldoende groot bestedingspatroon buiten het gebruikelijke toeristische seizoen in relatie tot de bestaande en nog te realiseren voorzieningen in Cadzand-Bad en de verdere omgeving.
Fonds recreatie natuur	Er wordt een bijdrage gedaan in het fonds 'duinstruweel/recreatienatuur' (gebiedsplan). Dit naast de eigen investeringen in recreatienatuur/ duinstruweel in het plan (circa 20 hectare).
Werkgelegenheid (FTE)	Ten gevolge van het plan zal in de regio sprake zijn van een aanzienlijke toename van bestedingen en als gevolg hiervan een grote toename van de werkgelegenheid (structureel). Naast de structurele toename van de werkgelegenheid is sprake van een initiële investering van minimaal € 100.000.000,-. Dit resulteert in een tijdelijke explosieve stijging van de werkgelegenheid in de regio.
Bijdrage revitalisering Cadzand-Bad	Door de omvang van het project is sprake van een grote, eenmalige bijdrage vanuit het project welke door de gemeente wordt ingezet voor de revitalisering van Cadzand-Bad.
Gemeentelijke inkomsten	Door de toename van het aantal recreanten en de hoge per jaar (excl. OZB) bezettingsgraad van de woningen zal er sprake zijn van een forse, structurele toename van de gemeentelijke inkomsten, met name voor wat betreft toeristenbelasting.

1. UITGANGSPUNTEN

Recreatie woningen voor eigen gebruik

Deze woningen zijn bedoeld voor eigen recreatief gebruik zonder verhuurverplichting. Voor deze woningen bestaat de mogelijkheid tot zelfrealisatie, door het kopen van een kavel. Bouwen wordt uitsluitend mogelijk op basis van een beeldkwaliteitplan. Ook is het mogelijk vooraf ontwikkelde woningen te kopen bij de ontwikkelaar.

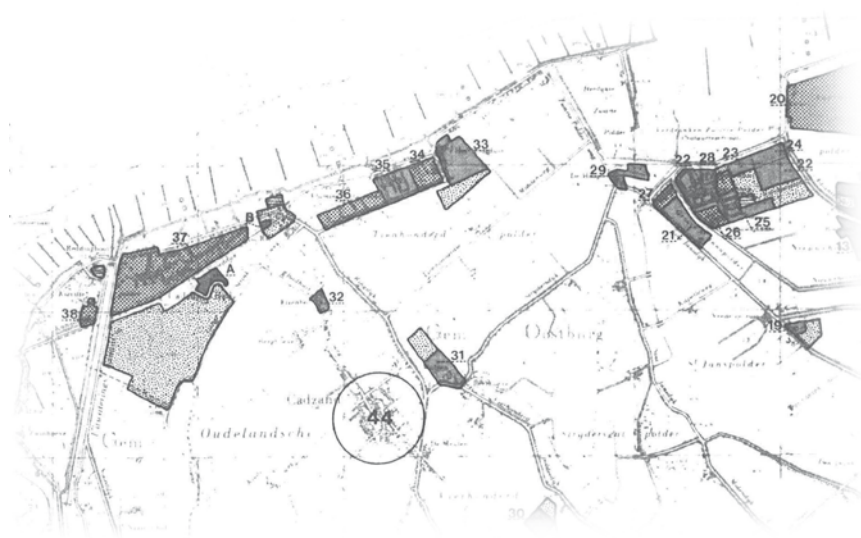
Recreatie woningen voor de verhuur

Deze woningen worden in hoge mate van variëteit (op basis van verschijningsvorm en aantal bedden) verkocht aan beleggers in zijn algemeenheid. Het betreft dan beleggers in de range van beleggingsmaatschappijen tot particuliere beleggers. Kopers zijn verplicht de woningen via de toekomstige exploitant te verhuren. Deze verhuur kan via verhuurbemiddelingsovereenkomsten met eigen gebruik (vooral bij particuliere beleggers die ook privé gebruik van de woning ambiëren) of verhuurbemiddelingsovereenkomsten zonder eigen gebruik (vooral bij beleggingsmaatschappijen maar ook bij particulieren). Op deze laatste

variant bestaat nog de zogenaamde verhuurgarantie variant. Naar verwachting zullen deze verhuurovereenkomsten op 50/50 basis gesloten gaan worden. Het resultaat zal zijn dat circa 200 woningen volledig verhuurd zullen worden en circa 200 woningen deels verhuurd zullen worden. Deze aantallen zijn ook nodig voor een adequate, hoogwaardige en servicegerichte bedrijfsmatige exploitatie.

Beheersovereenkomst

In alle gevallen zal een beheersovereenkomst met de toekomstige eigenaren gesloten worden als het gaat om het beheer van de (semi-) openbare ruimte (in eigendom bij de toekomstige verhuurder/exploitant, doch openbaar toegankelijk). Niet alleen worden financiële bijdragen overeengekomen ter onderhoud, maar ook worden spelregels vastgelegd met betrekking tot het toekomstig gebruik en het borgen van de plankwaliteit en de kwaliteit van de woning. Uitdrukkelijk wordt permanente bewoning verboden met daarbij behorende boetebedingen (zie ook ROK).





1. UITGANGSPUNTEN

Centrale voorzieningen

Het uitgangspunt voor het plangebied is dat er beperkte voorzieningen worden opgenomen in verband met het aanwezige aanbod. Voor de gewenste voorzieningen kan Cavelot gebruik maken van het op korte afstand aanwezige en toekomstige aanbod in Cadzand-Bad, maar ook in de regio, specifiek bedoeld de gemeente Sluis (met name detailhandel en zorg/wellness)

Cavelot, als uitbreiding van Cadzand-Bad als familiale badplaats zal zich richten op kusttoerisme, de natuur, de rust, de ruimte en uiteraard het gerevitaliseerde Cadzand-Bad. Uitdrukkelijk wordt niet voorzien in een gebouwde attractie (all weather voorziening) nu de regio voldoende borg biedt voor een gezonde verhuur en exploitatie. Juist dit basiskapitaal dient vermarkt te worden. Gebouwde attracties zijn bovendien verre van duurzaam, gezien de tijdelijke aantrekkingskracht van dergelijke voorzieningen.

Ten behoeve van de te voeren toekomstige service gerichte exploitatie zullen worden opgenomen:

- Kantoren, personeelsruimten, receptie, opslagruimten en technische dienst.
- T.b.v. het familiale vermaak een kleine plaza met grand café, sport en spel faciliteiten (met zo mogelijk een klein zwembad), verhuur fietsen en dergelijke en kinderopvang.
- Ingeschat wordt een centrale voorziening van circa 2000 m² BVO.



2.STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Cavelot biedt een nieuwe ruimtelijk kwaliteit, waarin het voor iedereen prettig verblijven is. Aansluitend op het dorp, maar met een eigen identiteit biedt Cavelot aan Cadzand-Bad nieuwe mogelijkheden voor recreatie. Binnen het plangebied vormen verschillende sferen een gevarieerd en hoogwaardig recreatiegebied.

2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.1. Ontwikkelingsvisie

In de ontwikkelingsvisie 'Cavelot' d.d. februari 2008 zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling toegelicht. In de volgende paragraaf wordt hierop samenvattend ingegaan. Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar de ontwikkelingsvisie. In dit hoofdstuk 'Stedenbouwkundig plan' wordt hoofdzakelijk ingegaan op de uitwerking van de visie tot een stedenbouwkundig plan. Over de wijzigingen en uitwerkingen is veelvuldig gecommuniceerd met de gemeente, andere overheden en het ontwerpteam 'Cavelot', bestaande uit vertegenwoordigers van bureau Wissing (stedenbouw), buro Ruimte en Groen (landschap/natuur), Lancée-architecten (architectuur) en Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw (stedenbouw/architectuur, adviseur namens gemeente Sluis).



2.2. Uitgangspunten ontwikkelingsvisie

Voor de ontwikkeling van Cavelot zijn er in de loop van het proces verschillende uitgangspunten naar voren gekomen die de aanzet zijn tot de structuur van het stedenbouwkundig plan.

1. De visie voor de versterking van Cadzand-Bad als duindorp zorgt ervoor dat ook de locatie Cavelot in de nieuwe situatie in het duinlandschap

ligt (Schil van Cadzand-Bad, Stegenga Werkplaats voor stedenbouw, maart 2008). Om de grens tussen duinlandschap en polderlandschap scherp te houden en het plangebied niet uiteen te laten vallen is het een logische keuze om het gehele plangebied op te vatten als een binnenduinrandzone. Dit is een landschapstype dat van nature de overgang maakt tussen de polder en de duinen en is daarmee de juiste ondergrondvoor dezeloctie. Binnen Cavelot wordt geleidelijk de overgang van duin naar polder gemaakt, waarbij de Lange Strinkweg in de overgangszone tussen polder en duinen ligt, aansluitend op de visie Schil van Cadzand-Bad. De binnenduinrandzone is een landschapstype met een glooiend reliëf van lage duinen en voornamelijk halfopen struwelen.



2. De historische doorbraakkreek, die in de huidige situatie enkel nog met een slootje en wat reliëf in het maaiveld herkenbaar is, wordt in het plangebied teruggebracht. Naast de cultuurhistorische waarde heeft de kreek een waterbergende functie, niet alleen voor Cavelot maar voor heel Cadzand-Bad, en bovendien draagt de kreek bij aan de aantrekkelijkheid van het recreatiemilieu.

3. Cavelot is een uitbreiding van Cadzand-Bad aan de zuidzijde van het dorp en wordt ontwikkeld als een onderdeel hiervan. Uitgangspunt voor de opzet van Cavelot is dat het de sfeer van een 'natuurlijke' dorpsuitbreiding heeft en niet zozeer van een recreatiedorp op zich.

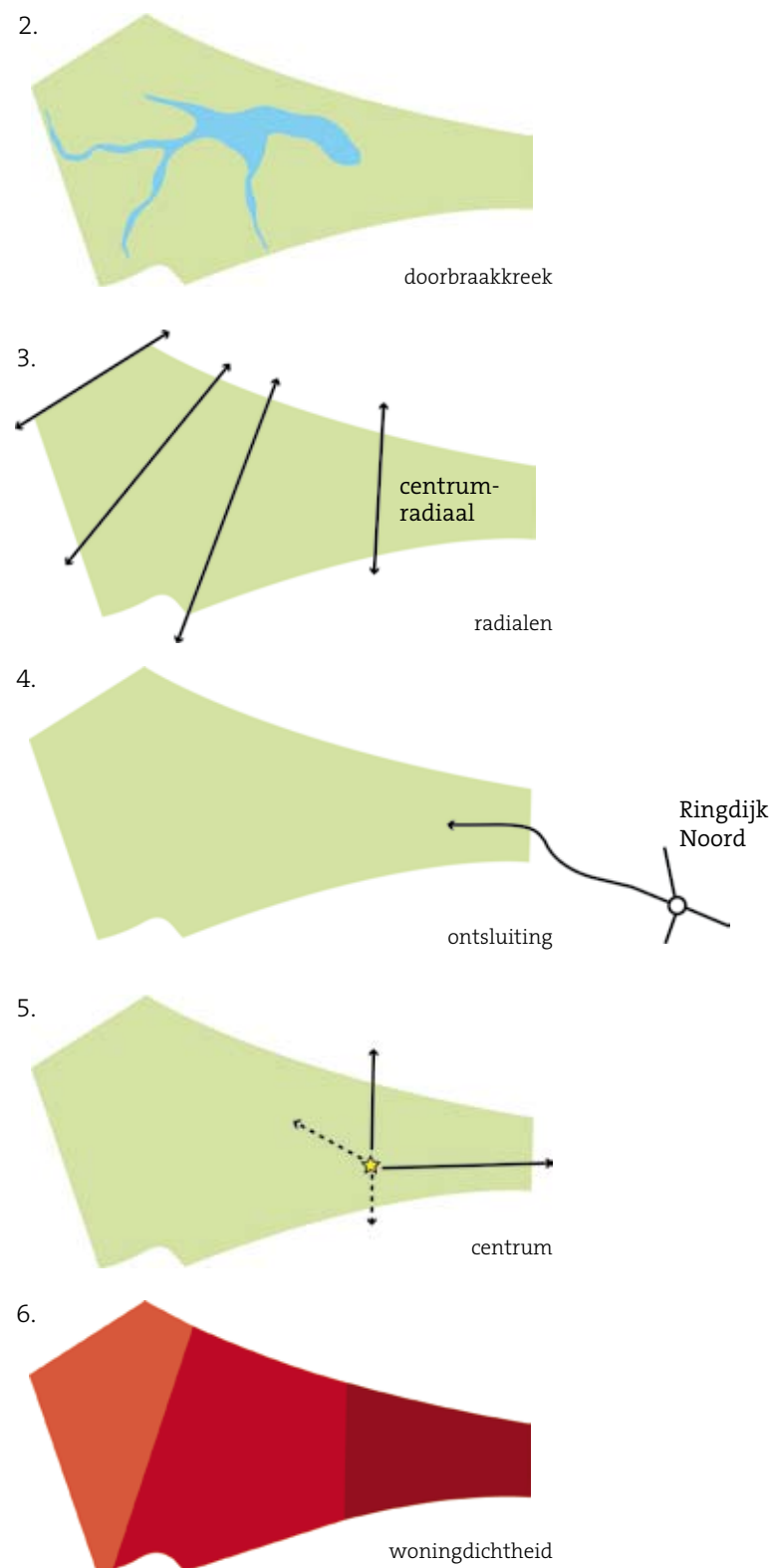
2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Verschillende radialen maken verbindingen met het dorp, niet alleen functioneel, maar ook in beeld en beleving. De kwaliteiten in Cavelot zijn bruikbaar en beleefbaar voor de overige inwoners van Cadzand-Bad en er moet geen concurrentie ontstaan tussen het dorp en Cavelot betreffende voorzieningen of woningaanbod. De belangrijkste radiaal, de centrumradiaal, ligt tussen het Duinplein in Cadzand-Bad en het 'hart' van Cavelot. Daarnaast lopen er een aantal radialen door het duinlandschap die worden ontworpen als recreatienatuur vooral voor de inwoners van de streek en recreanten van buiten Cavelot. Het Uitwateringskanaal aan de westkant van het plangebied is een bestaande radiaal die wordt versterkt door middel van samenhangende bebouwing aan de rand van het dorp en Cavelot.

4. Vanaf de Ringdijk Noord komt er één auto ontsluiting voor het gehele plangebied. Dit vraagt om een duidelijke entree passend bij de kwaliteit van de rest van het plan.

5. Het 'hart' van Cavelot is het schakelpunt van het gebied. Daar komen verschillende facetten van het plan samen: de kreek, de radiaal naar het centrum van Cadzand-Bad: het Duinplein, de entree van Cavelot en een ruimtelijke en optische verbinding met de polder.

6. Rondom de entree, de centrumradiaal en het hart bevinden de woningen zich in een hogere dichtheid dan in de rest van het plan. Dit zorgt voor een meer verdicht gebied in Cavelot die aansluit op het dorp Cadzand-Bad. Vervolgens neemt de woningdichtheid in westelijke richting verder af. De kavels zijn groter en er is meer ruimte voor groen en natuur die daardoor steeds meer beleefbaar wordt.



2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN



2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.3 Landschap

De onderlegger voor de ontwikkeling van Cavelot is het landschapstype van de binnenduinrandzone. Met het doorzetten van het duinlandschap tot in Cavelot is voortgebouwd op de ontstaansgeschiedenis van Cadzand-Bad. Ingehaakt is op de geomorfologische verschijnselen (duinen/stuifzand) die hebben geleid tot de inbedding van Cadzand-Bad in de duinen. De landschappelijke kenmerken van een 'gedeeltelijk door duinen overstoven polder' (zie ontwikkelingsvisie) zijn gebruikt als raamwerk voor de landschappelijke inrichting van Cavelot. Door deze benaderingswijze blijft er een helder onderscheid tussen badplaats in de duinen enerzijds en het achterliggende open en agrarische polderlandschap anderzijds.

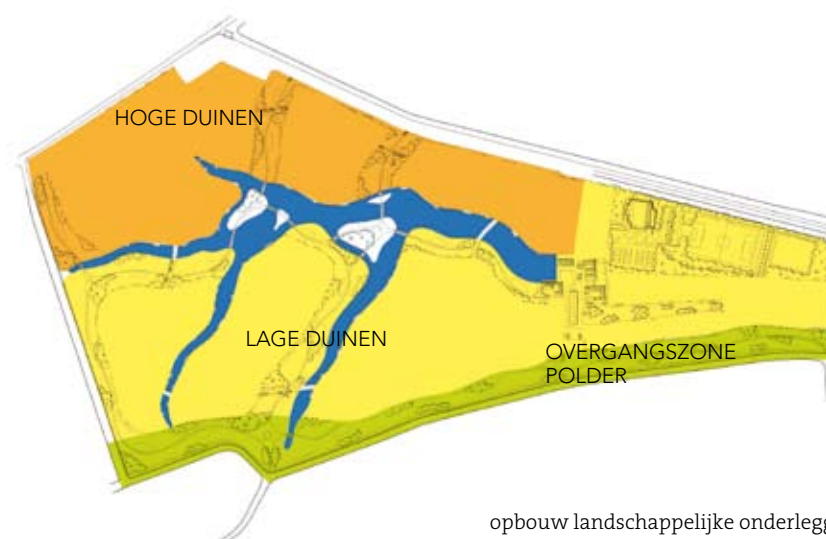
De binnenduinrandzone als overgangszone tussen duin en polder heeft een specifiek karakter in reliëf en beplanting. Daarnaast zorgt het terugbrengen van de doorbraakkreek voor een verrijking van het landschap, door de laagte en het water maar ook door andere beplantingstypen. De landschappelijke onderlegger van de binnenduinrandzone en de loop van de kreek is leidend voor de situering van wegen, woningen en het verloop van de recreatienatuur. De wegen volgen overwegend de hoogtelijnen en de woningen zijn hieraan op een natuurlijke wijze in de duinen gesitueerd.

De recreatienatuur loopt dwars door en juist ook over de duinen, zodat de beleving van het hoogteverschil, de verschillende landschappelijke kwaliteiten en de daarbij horende vegetatie optimaal is.

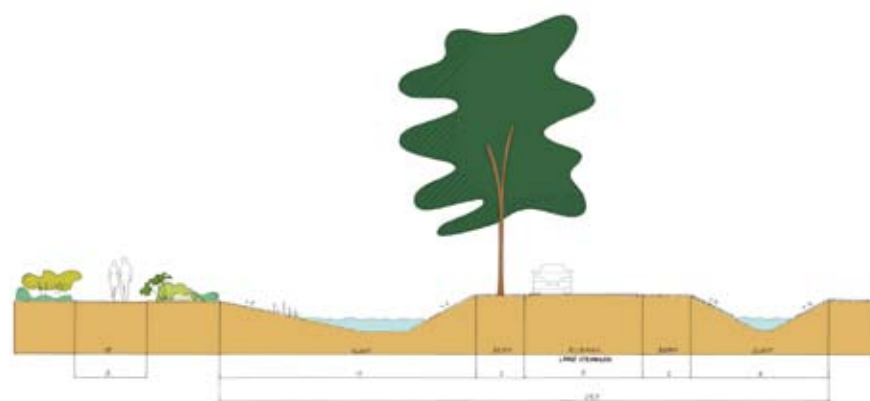
Vertaling Belvédère in Cavelot

Uit de beschrijving van het Belvédèregebied 'West-Zeeuws Vlaanderen' komen voor het plangebied vier elementen naar voren gekomen die van belang zijn:

1. De ligging van de Lange Strinkweg in het overgangsgebied tussen beide landschappen zorgt dat de Middeleeuwse kade weer een rol van betekenis heeft in het landschap als rand van de oude polder. De lijn van de Lange Strinkweg is versterkt door een transparante laanbeplanting aan één zijde van de weg. Daarnaast wordt de sloot aan de zijde van het plangebied verbreed als verwijzing naar de polder en wordt er verschil gemaakt tussen een natuurlijk talud aan de duinzijde en een steiler talud aan de polderzijde.



opbouw landschappelijke onderlegger



profiel Lange Strinkweg

2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2. De Noorddijk is de andere belangrijke cultuurhistorische lijn als begrenzing van de Oudelandsepolder. Ook deze blijft als zodanig behouden. Duinontwikkeling vindt plaats los van deze dijk zodat deze als autonoom element in het landschap herkenbaar blijft. Verder zal de bestaande laanbeplanting blijven bestaan en beter herkenbaar worden gemaakt door de onderbegroeiing uit te dunnen.

3. De centrale waterpartij in Cavelot is gesitueerd op de plaats waar in de ondergrond nog een historische doorbraakkreek is te vinden. De exacte plaats is bepaald op basis van de geomorfologische kaart.

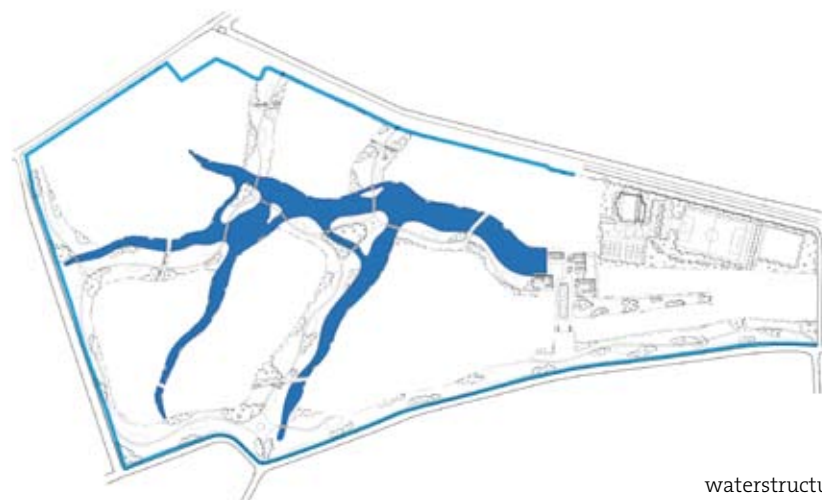
4. De nabijheid van de kust en de daarbij horende duinen zijn duidelijk in het plan beleefbaar door de toepassing van het landschapstype van de binnenduinrandzone. Cavelot is opgenomen in het duinlandschap en de grens tussen duinen en polder is opgeschoven richting de Lange Strinkweg.

2.4 Water

De doorbraakkreek is in het gebied teruggebracht als cultuurhistorisch element en als verwijzing naar de onderliggende polder. De vorm van de kreek is afgeleid van de historische loop van de doorbraakkreek, maar uitgebreid met een aantal uitlopers, zodat de kreek in het gebied beter beleefbaar is. De extra uitlopers vergroten daarnaast de waterbergingscapaciteit van de kreek, zodat de kreek ook als waterbuffer voor Cadzand-Bad dient. Naast de doorbraakkreek liggen er aan de randen sloten voor de waterafvoer. Dit zijn bestaande sloten die in meer of mindere mate zijn uitgebreid. Aan de Lange Strinkweg is de sloot aanzienlijk verbreed om de grens met de polder te markeren.

2.5 Verkeer

Voor het autoverkeer is er slechts één ontsluiting aan de oostzijde van het plan. De entree ligt aan de noordoostzijde van het plan en leidt naar het 'hart' van Cavelot. In dit deel is gewerkt met een dorps overkomend stratenpatroon in aansluiting op Cadzand-Bad. Wat verder in het plan is sprake van wegen met een meer natuurlijker karakter, zowel in profilering als in loop. De ontsluitingsstructuur volgt het natuurlijke reliëf van het duingebied. In het duingebied bestaat de ontsluiting uit een hoofdrij



2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

door het gebied met van daaraf diverse duinweggetjes het gebied in. De woningen aan het kanaal worden separaat ontsloten via weg vanaf de Bastingweg. Op twee plekken aan de Bastingweg en Lange Strinkweg fungeren de langzaam verkeer toegangen als calamiteitenontsluiting.

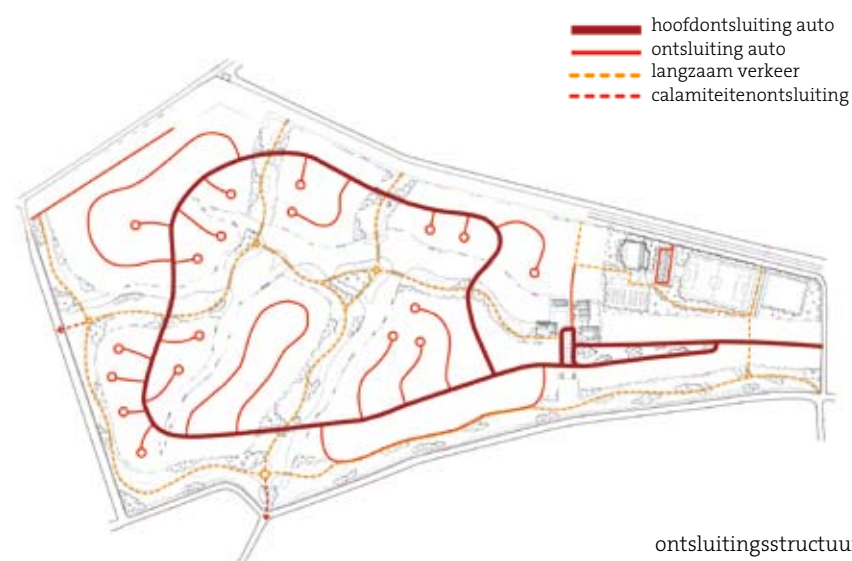
Voor het langzaam verkeer zijn er verschillende routes door het plan, welke alle uitkomen op de omliggende wegen en aan de noordzijde aanhaken op de Noorddijk. Deze lopen door de recreatienatuur en zijn bedoeld voor voetgangers en fietsers. Vanuit alle locaties in het plan en vanaf de buitenzijde van het plan (externen) zijn deze routes snel te bereiken. Vanwege de verkeersveiligheid (los van de autoverkeer) is sprake van slechts enkele kruisingen met de autoverkeerswegen.

De belangrijkste aanhaking met Cadzand-Bad bevinden zich ter hoogte van de Kievitenlaan. Hier is een coupure (doorgang in de dijk) gepland, zodat een aantrekkelijke, gelijkvloerse verbinding tussen het centrum van Cadzand-Bad en Cavelot ontstaat. Het profiel van de Kievitenlaan (na

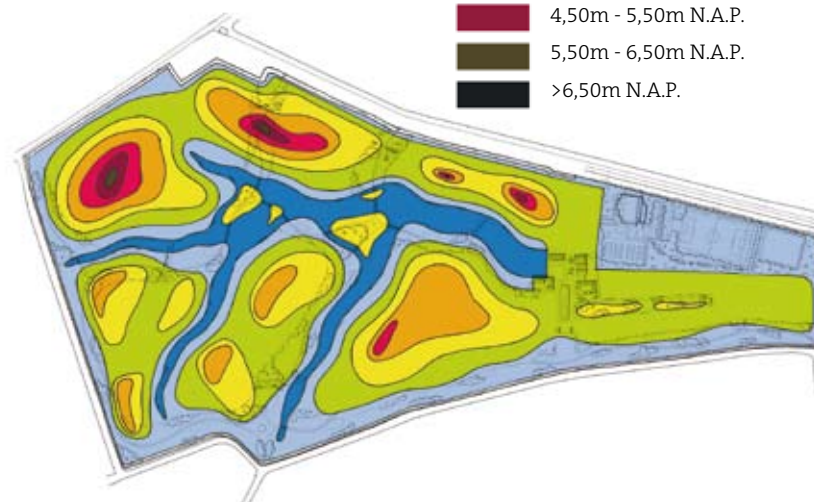
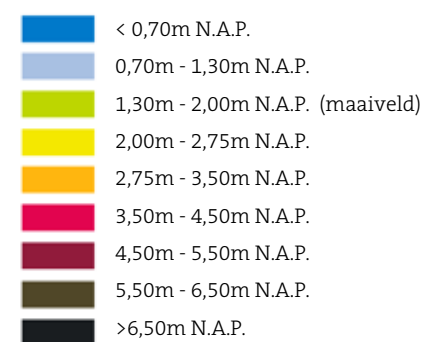
herinrichting) zal worden doorgetrokken in Cavelot, zodat sprake is van een goede aansluiting en Cavelot daadwerkelijk aanhaakt aan Cadzand-Bad als bijzondere dorpsuitbreiding.

2.6 Hoogte

Toepassing van een duinlandschap als onderlegger voor het plan Cavelot resulteert in een golvend terrein. Aan de noordzijde van de centrale kreek betreft het hogere duinen, waarvan de toppen van de duinen maximaal 5-8 meter hoog zijn. Aan de zuidzijde is meer sprake van vroongronden met lagere hoogteverschillen tot enkele meters. Langs de Lange Stringweg en aan de oostzijde van Cavelot is geen sprake meer van (grotere) hoogteverschillen. Op deze plaats wordt uitgegaan van de hoogten van de omliggende polders, om te komen tot een optimale aansluiting.



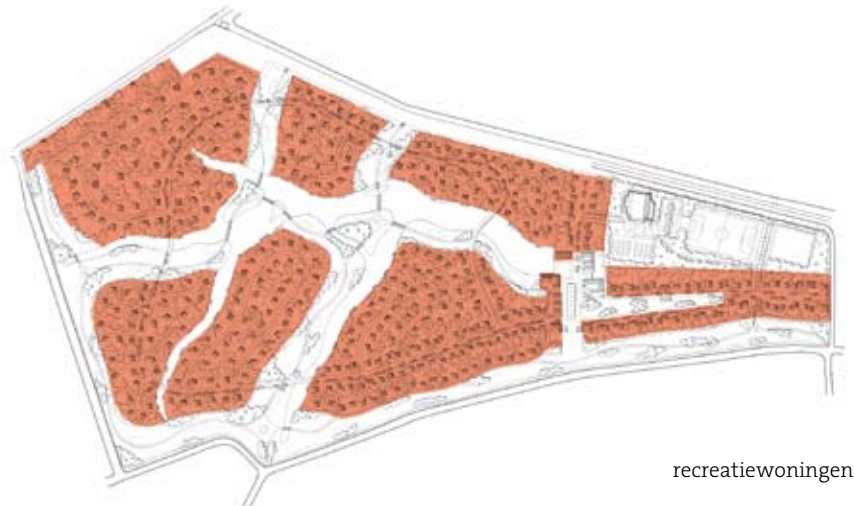
hoogtelijnen



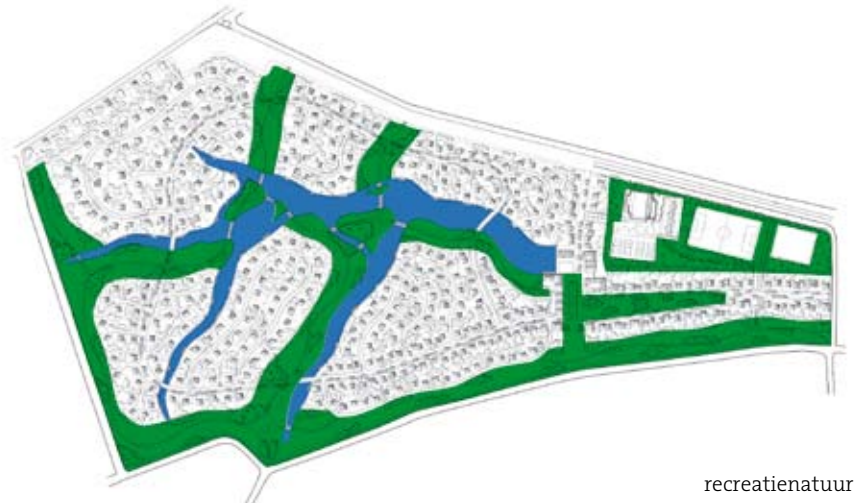
2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN



2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN



recreatiewoningen



recreatienuatuur



infrastructuur

2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.7 Deelgebieden

In de voorgaande paragrafen zijn de hoofdlijnen van het stedenbouwkundig plan uiteengezet. Deze vormen de basis voor de ontwikkeling van Cavelot tot een aantrekkelijk en gedifferentieerd recreatiegebied. Het gebied wordt opgebouwd met verschillende sferen om te komen tot een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig plan. In het navolgende zullen de verschillende sferen met hun eigen kwaliteiten (in hoofdlijnen) uiteen worden gezet. De verdere vertaling van de verschillende deelgebieden in de architectuur wordt besproken in het hoofdstuk 'Staalkaarten architectuur'.

- Dorpslinten
- Cavelothart
- Cavelothof
- Lage duinen
- Hoge duinen
- Maritieme parade



deelgebieden

Dorpslinten

De entree van het gebied wordt vormgegeven als dorpslint wat via Cavelothart zijn vervolg heeft richting de Kievitenlaan en verder het plangebied in. Met deze inrichting wordt gerefereerd aan de structuren zoals die zijn te vinden in de oudere Zeeuws-Vlaamse dorpen. De woningen worden gedeeltelijk aan elkaar geschakeld, wat deze zone een dorps karakter geeft. Ook de omvang van de kavels refereert hieraan: ze zijn gemiddeld circa 350m² groot. Verder het plangebied in neemt de dichtheid van geschakelde woningen toe, als inleiding naar het hart van het plan: Cavelothart en Cavelothof.

Cavelothart en Cavelothof

De centrumradiaal is een vervolg van de Kievitenlaan vanuit het dorp Cadzand-Bad. Deze leidt vanaf het Duinplein naar het hart van Cavelot. De bebouwing in Cavelot sluit aan op de bebouwing langs de Kievitenlaan, maar deze verdicht zich richting de centrale ruimte. Na herprofilering van de Kievitenlaan is het uitgangspunt dat het wegprofiel doorloopt in Cavelot, om een optimale aansluiting te bereiken.

Het centrale deel van Cavelot (Cavelothart) kent twee sferen: Een deel met een groene middenruimte (met enkele bomen), waaronder geparkeerd kan worden en een open gedeelte dat grenst aan de kreek. Een beperkt aantal voorzieningen zijn rond dit hart geconcentreerd. De centrumradiaal krijgt vanaf het hart zijn vervolg in de vorm van een 'balkon' met uitzicht op de polder. Daarmee wordt zowel een optische als een functionele relatie gelegd vanuit Cavelot met het polderlandschap en het dorp Cadzand.

Cavelothof is een groene ruimte tussen de entree en het 'hart' wat het dorps karakter versterkt en direct de groene kwaliteit van het gebied zichtbaar maakt. Ook een groene centrale plek is een terugkomend element in Zeeuwse dorpen.

2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Lage duinen

De lintbebouwing vanaf Cavelothart kent nog een klein vervolg het achterliggende duingebied in, maar bouwt daarna snel af naar een vrijere verkaveling. Vervolgens staan in het landschap van de duinen en de doorbraakkreek de woningen in vrije setting aan de ontsluitingsstructuur. Sprake is van overwegend vrijstaande woningen op kavels van gemiddeld

circa 500 m². Door de 'losse' inrichting van het gebied zijn de individuele kavels minder goed herkenbaar. Zij manifesteren zich overwegend als duinlandschap met daarin geplaatste woningen.



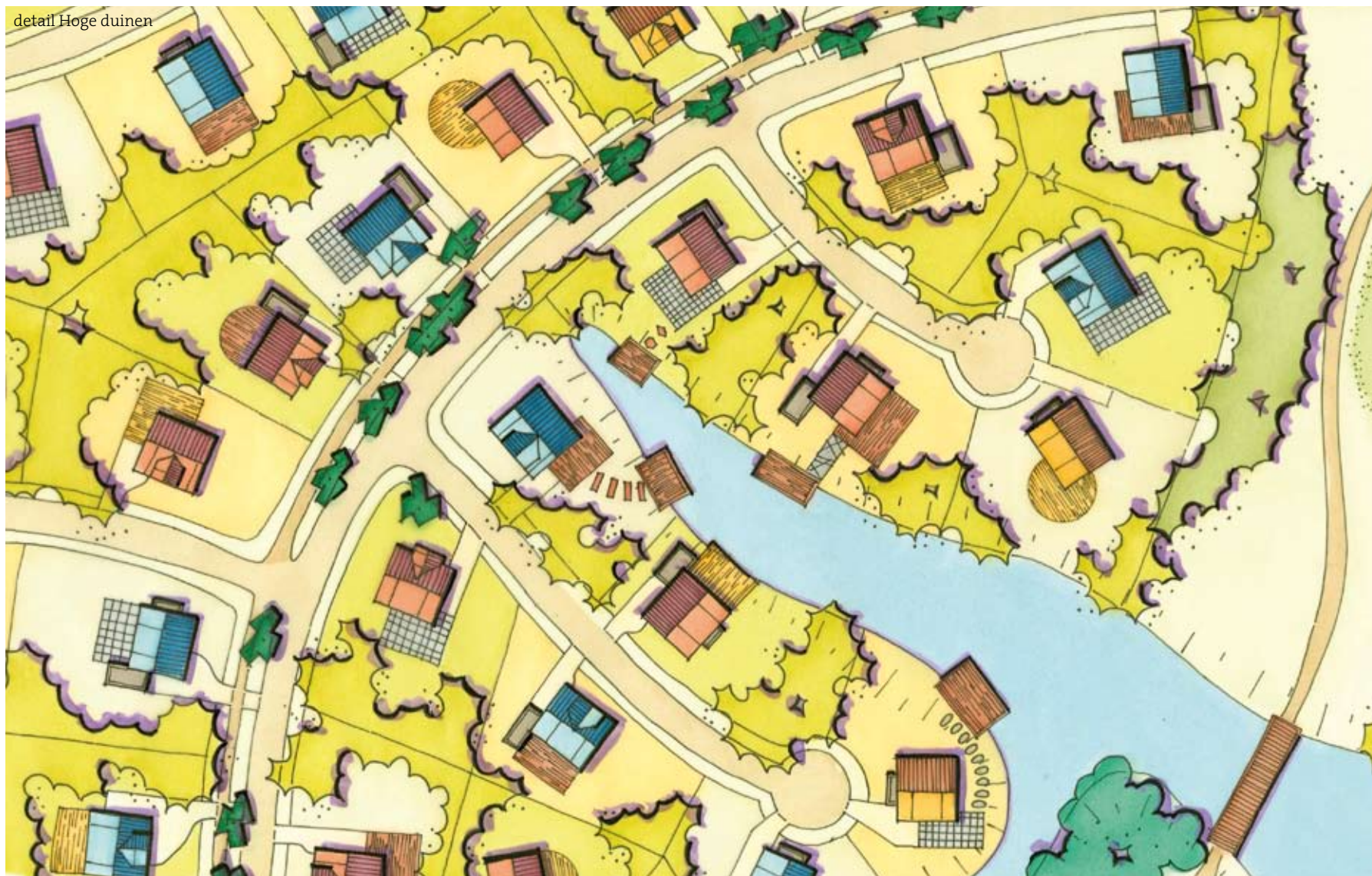
2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Hoge duinen

De hogere duinen zijn qua stedenbouw vergelijkbaar met de lage duinen. Ook hier is sprake van vrijstaande (grote) woningen die op een losse wijze in het landschap zijn geplaatst. Sprake is van grotere kavels (gemiddeld circa 650m²) die 'wegvallen' in het duinlandschap.

Maritieme parade

Aan het uitwateringskanaal aan de westzijde van het plangebied ligt een bijzonder stuk van het plangebied. Het kanaal is een dominante lijn in het landschap die in de plannen van het dorp wordt aangezet door de projectie van woningen in een bijzondere architectuur. Dit krijgt navolging in het plangebied van Cavelot door de plaatsing van een zeer beperkt aantal bijzonder vormgegeven woningen langs deze strakke lijn. Ze vormen daarmee tevens een heldere afronding van Cavelot.



2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Sportcluster

In overleg met de gemeente en gebruikers van het huidige sportcluster zullen de buitenaccommodaties vergaand verbeterd worden. Zo zullen de tennisvelden worden verlegd (en dus worden vernieuwd). Het trainingsveld van de voetbalvereniging wordt vergroot en vernieuwd (kunstgras). Er wordt een samenwerking nagestreefd tussen de huidige gebruikers en de toekomstige exploitant van Cavelot. Dubbel gebruik van de accommodaties, dus ook door verblijfsrecreanten, zal een verbeterd beheer en onderhoud van het gehele sportcluster mogelijk maken.



2.8 Beplantingsplan

Het beeld wat voor ogen staat is een natuurlijk, open duinlandschap. In een natuurlijke situatie ontstaat dit landschapstype onder invloed van de wind. De wind blaast gaten in het duin, waardoor natuurlijke duinvalleien ontstaan. Het vegetatiepatroon volgt het natuurlijke reliëf en zal bij toenemende hoogte steeds lager en opener worden. De hoogst gelegen delen bestaan dan ook met name uit grazige vegetaties (helm, etc). In de lagere delen zal een dichtere en hogere (struweel)vegetatie ontstaan. Meer naar de kreek en de polder zal de vegetatie weer opener worden en onder invloed van vocht soortenrijker zijn en meer vochtminnende soorten bevatten. De duinbeplantingen worden op de kavels doorgezet waardoor de verschillende groene kwaliteiten ook naast de recreatienatuur beleefbaar zijn.

Voor Cavelot wordt uitgegaan van een 'open duinlandschap' als landschappelijk raamwerk. Er is sprake van een kunstmatige verbreding van de huidige duinzone, waarmee wordt gerefereerd aan de natuurlijke processen in een dergelijke zone. Dergelijke brede zones zijn thans in dit deel van Zeeuws-Vlaanderen nauwelijks aanwezig, vanwege het 'stoppen' van het natuurlijke proces door ingrijpen van de mens (vastleggen duinen). Als het natuurlijk proces niet tot staan was gebracht, had een zone kunnen ontstaan vergelijkbaar met brede duingebieden zoals die voorkomen op Walcheren (Oranjezon) en de Kop van Schouwen. Een afwisseling van grazige duinvegetaties, duinstruweel en enkele opgaande bomen bepaalt hier het beeld.

Op basis van bodemgesteldheid, hoogteligging, etc. kan een inschatting gemaakt worden welke vegetatie zich zou kunnen ontwikkelen. De te verwachten vegetatie is schematisch weergegeven in tekening op de volgende bladzijde.

2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

A) Zeer hoog/droog (5-7m+):

- opener duinvegetatie;
- grazige vegetaties met laag (duindoorn-liguster)struweel;
- soorten o.a. duinroos, liguster, vlier, hondsroos.

B) Hoger /droger (boven 2-5m+):

- iets geslotener duinvegetatie;
- gesloten struweelvegetatie;
- soorten o.a. egelantier, wegedoorn, liguster, etc.

C) Gemiddelde hoogteligging (boven 0-2m+):

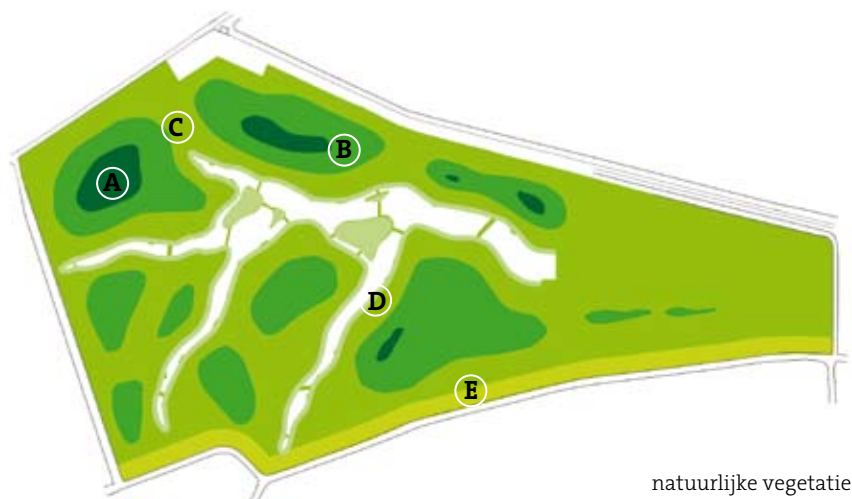
- gesloten duinvegetatie;
- struweel met enkele boomvormers;
- soorten oa meidoorn, vogelkers, etc met boomvormers als zomereik, abeel, lijsterbes.

D) Omgeving kreek

- vochtiger situatie (vochtindicatoren), duinstruweelvegetatie met enkele boomvormers;
- struikvormers: Gelderse roos, wegedoorn, wilgenstruweel, etc;
- boomvormers: zachte berk en els.

E) Overgang naar polder

- Toename klei-ondergrond, vochtiger;
- soortenrijke struweelvegetaties met enkele boomvormers;
- struikvormers: meidoorn, zuilboom, hazelaar;
- boomvormers: es, iep, wilg.

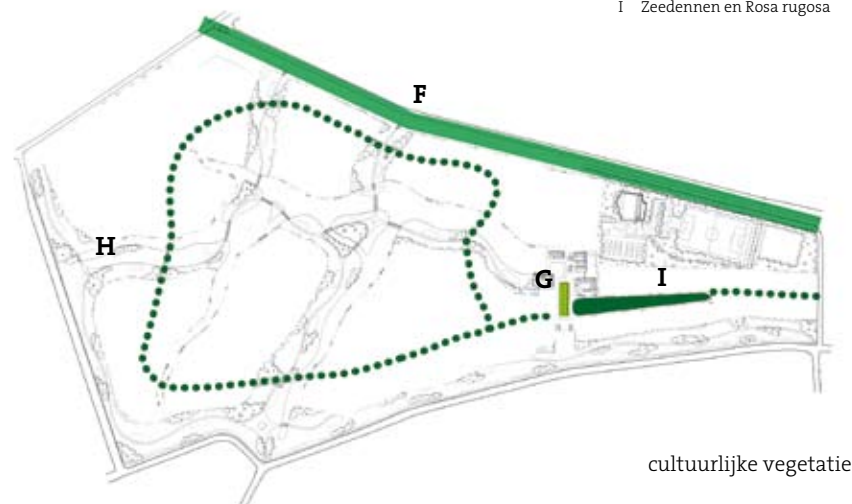


2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Naast de (min of meer) natuurlijke vegetatie worden voor diverse planonderdelen een aantal 'cultureel' toevoegingen in de beplanting gedaan, dit op plekken waar een accent gewenst is.

Een van de meest in het oog springende elementen is de toepassing van zeedennen als begeleiding van de hoofdroute en bij Cavelothof. Door de solitaire- en groepsgewijze aanpak blijft sprake van slechts enkele bomen in een lagere onderbeplanting zonder dat er een hoog, gesloten bostype ontstaat. Door het gebruik van deze boomsoort ontstaat een directe relatie met het centrum van Cadzand-Bad waar deze bomen toegepast zullen worden op de Boulevard zoals voorgesteld wordt in het inrichtingsplan Boulevard de Wielingen. Ter plaatse van de entree/het dorpslint wordt voorgesteld een kleurrijk accent toe te voegen in de vorm van bloeiende duinrozen (*Rosa rugosa*). Het groene deel van Cavelothart krijgt een eigen karakter wat door toepassing van transparante bomen (*Acacia*) versterkt wordt. De huidige beplanting van de Noorddijk wordt geherstructureerd tot een échte laanbeplanting door vrijzetting van de bestaande Grauwe abelen.

- F Bestaande Grauwe abelen als laanbeplanting
- G Acacia als bomendak
- H Zeedennen als laanbeplanting
- I Zeedennen en *Rosa rugosa*



2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Referenties te gebruiken boomsoorten (beperkt)



2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Referenties te gebruiken struiksoorten (indicatief)



Rosa rugosa - Rimpelroos



Rosa pimpinellifolia - Duinroos



Hypophae rhamnoides - Duindoorn



Rosa rubiginosa - Eglantier



Crataegus monogyna - Meidoorn



Rhamnus catharticus - Wegedoorn



Ligustrum vulgare - Liguster



Sorbus aucuparia - Lijsterbes

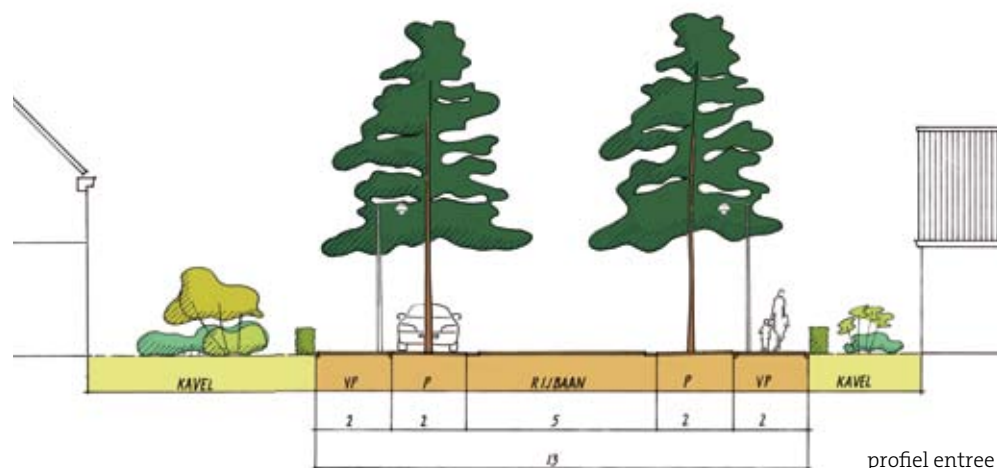
2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.9 Inrichting openbare ruimte

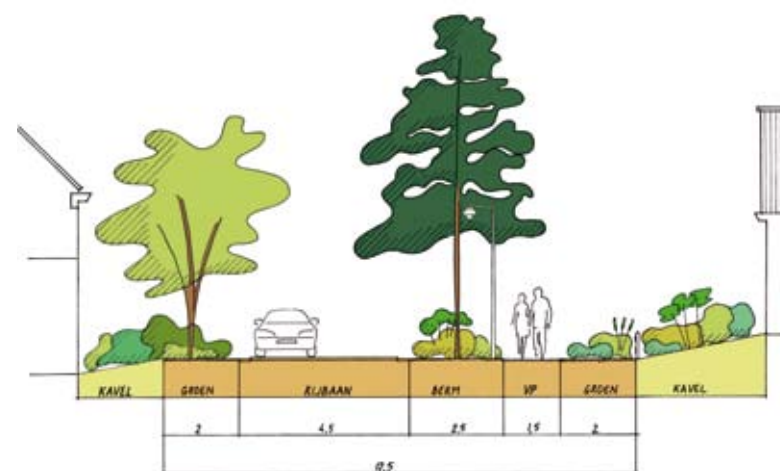
De entree heeft de sfeer van een dorpslint. Hier wordt parkeren op straat toegestaan. Tussen de parkeervakken staan dennen als straatbomen in een onregelmatig patroon.

Rondom Cavelothof lopen eenrichtingsstraten tussen de entree en Cavelohart. Voor de entree, Cavelothof en Cavelohart wordt met de bestrating aangesloten op de bestrating van het centrum van Cadzand-Bad. Cavelohart bestaat uit twee delen, een groen middenruimte (met enkele bomen) waar onder geparkeerd kan worden en een open verhard gedeelte dat grenst aan de kreek. Deze ruimte zal in een afwijkende materialisering uitgevoerd worden.

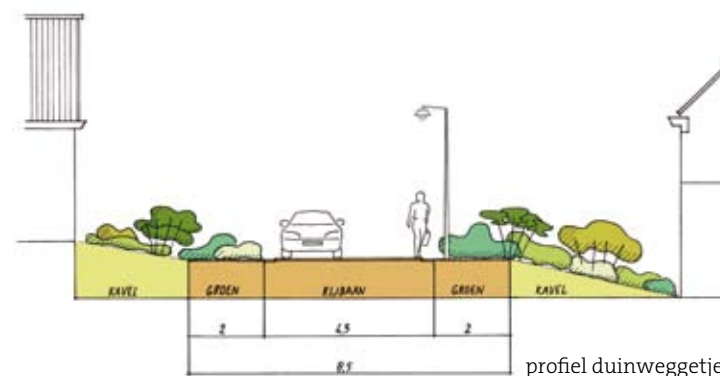
De hoofdroute vanaf het Cavelohart door zowel de lage als de hoge duinen heeft een groen en natuurlijk karakter. Een groene berm tussen de rijbaan en het voetpad en twee groene bermen aan beide zijden van het profiel zorgen voor een continu groen beeld aansluitend op de recreatienatuur.



profiel entree



profiel hoofdroute

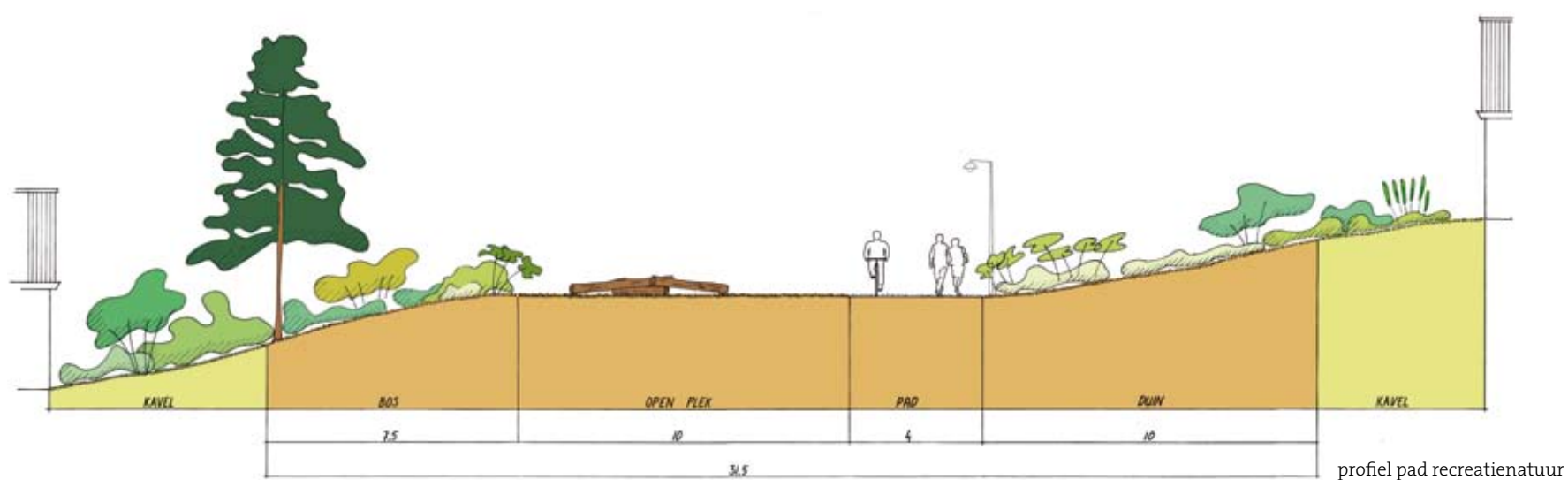


profiel duinweggetje

2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het losliggende voetpad is aantrekkelijk als wandelroute en sluit aan op de routes in de recreatienatuur. De duinweggetjes de woongebieden in hebben geen gescheiden voetpad, maar maken zowel voetganger als auto gebruik van de rijbaan. Voor de rijbaan is in beide profielen gekozen voor asfalt met een split toplaag en zal het voetpad worden uitgevoerd in halfverharding, omdat dit het natuurlijke karakter ondersteunt.

De langzaam verkeersroutes door de recreatienatuur hebben een natuurlijk karakter. De paden zijn van een dusdanige breedte dat fietsers en voetgangers elkaar kunnen passeren. De fietser is enigszins ondergeschikt aan de voetganger. Ook hier is gekozen voor halfverharding, maar de paden blijven toegankelijk voor rolstoelen en kinderwagens. De plekken langs de routes zijn verschillend van karakter, maar daarover in het hoofdstuk Recreatienatuur meer.





3 . R E C R E A T I E N A T U U R



De kwaliteiten van Cavelot zijn voor iedereen voelbaar, bereikbaar en beleefbaar. Routes en plekken in robuuste zones van groen, natuur en water zorgen voor een gedifferentieerd recreatiegebied, met ruimte voor spel en avontuur, maar ook voor genieten van de omgeving.

3. RECREATIENATUUR



3. RECREATIENATUUR

3.1 Visie op recreatienatuur

Belangrijk onderdeel in Cavelot is de recreatienatuur die verweven met andere functies in het plangebied is geïntegreerd.

In Cavelot is de recreatienatuur een zone met groen en natuur (gebaseerd op de natuurlijke omgeving – duinlandschap in Cavelot) die op diverse manieren, zowel intensief als extensief, gebruikt kan worden voor recreatie. Naast verschillende (speel)plekken die binnen deze natuur zijn gedefinieerd kan de natuur overal gebruikt worden voor recreatie en een speelaanleiding zijn. Het spelen wordt daarmee geïntegreerd in de omgeving. Recreatie in Cavelot is hiermee meer dan gedefinieerde plekken, maar is meer een ontdekplek met avontuurlijke speelaanleidingen en ruimte voor zowel intensief als extensief genieten van de natuur.

De landschappelijke kwaliteiten zijn richtinggevend voor het karakter van de recreatienatuur. Voor Cavelot is dit het duinkarakter, aangevuld met de specifieke kwaliteiten van deelgebieden als de omgeving van de kreek (overgang land-water) en de randzones (overgang polder).

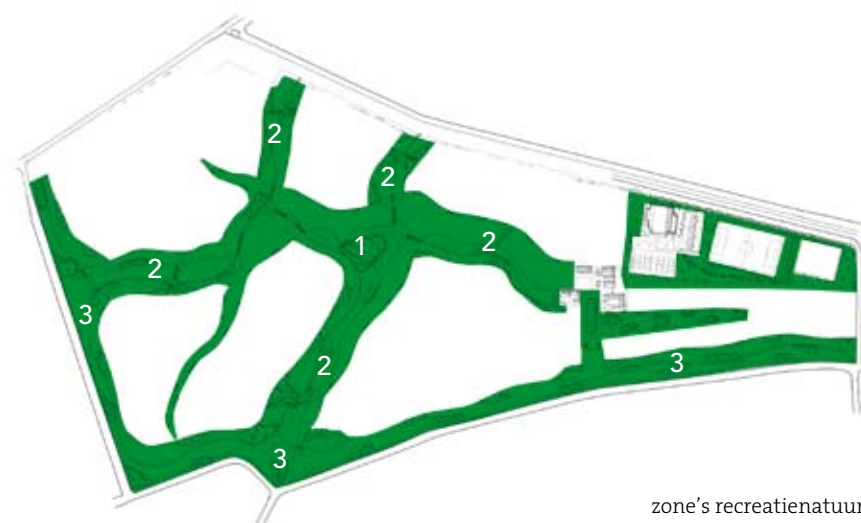
Recreatienatuur is in het plan Cavelot niet beperkt tot enkele gedefinieerde plekken waar kinderen kunnen spelen maar is in het gehele plangebied verweven. Wel is dit geconcentreerd in de zogenaamde 'radialen' die vanaf

de Noorddijk naar de polderrand lopen en de kreekzone dwars door het plangebied van oost naar west. Een stelsel van wandel (en fiets-) paden loopt via deze groene zones door het plangebied. Gekoppeld hieraan ontstaan plekken met mogelijkheden voor rust en spel. In een enkel geval is dit nadrukkelijk vormgegeven, bijvoorbeeld doordat een speelobject of picknicktafel aanwezig is. Voor het overige zijn alleen de randvoorwaarden geschapen.

Binnen de recreatienatuur is in het plangebied een zonering aangebracht die een verschil in sfeer en intensiviteit van de recreatienatuur aangeeft. Zoals in de figuur zichtbaar is, is een drietal zones onderscheiden:

1. kernzone
2. verbindingszone
3. randzone

In de volgende paragraaf is per zonering de gewenste sfeer en intensiteit van gebruik weergegeven.



3. RECREATIENATUUR



3. RECREATIENATUUR

3.2 Detaillering recreatienatuur

3.2.1 Kernzone

De kernzone is gekoppeld aan de natuurlijke kwaliteiten van Cavelot die met name rond de kreek te vinden zijn. De kernzone is de meest intensief gebruikte recreatiezone en hier is dan ook het grootste deel van de recreatienatuur geconcentreerd. Tevens zullen hier relatief gezien de meeste speelelementen in het plangebied te vinden zijn. Omdat de recreatienatuur hier gekoppeld is aan de kreek, kunnen in deze zone naast 'droge' vormen van recreatie ook 'natte' vormen een plaats krijgen. De landschappelijke onderlegger vormt de natuurlijke basis waarbinnen diverse recreatiemogelijkheden zijn.

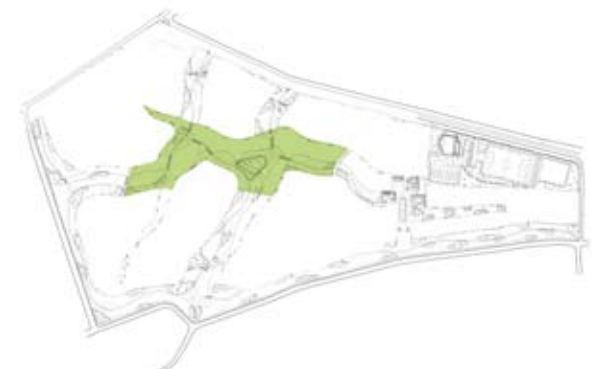
Voorbeelden van speelelementen in de kernzone van de recreatienatuur zijn:

In/op/over het water:

- Trekvlot/wiebelvlot, touwladder boven het water, survivalbrug en loopplanken, omgevallen boom;
- Steigertjes/bruggetjes, etc;
- Stapstenen/elementen naar eiland/overzijde;
- Mogelijkheden om te varen.

In oeverzone:

- Knuppelpaadje/struinpaaadjes/vlonderpaadjes door moeras/rietzone met verrassende wateroversteken;
- Open plekken met mogelijkheden voor bijvoorbeeld balspellen/bijzonder speelelement;
- Visstekjes/steigers;
- Avonturengroen met spannende paadjes en objecten, sluiptrap en uitkijktoren, etc.



3. RECREATIENATUUR



3.2.2 Verbindingszone

Tussen het kerngebied en de rand is de verbindingszone gesitueerd. Hier heeft de recreatienatuur een extensiever karakter. De uitstraling van deze zones is gekoppeld aan het duinkarakter: reliëfrijk en op een specifieke wijze beplant. Recreatieobjecten zijn als 'toevalligheden' opgenomen in de radialen. Wandelend (of fietsend) passeert men min of meer toevallig in de natuur opgenomen elementen die zich lenen als speelobject of rustplaats.

Te denken valt aan de volgende elementen:

- Glijduin: een glijbaan opgenomen in een helling;
- Rijshout-objecten als speel/schuilhut;
- Klimbomen/omgevallen stammen;
- Zitobjecten van natuursteen/hout, etc;
- Paal(hoofden) in diverse vormen als uitdagend spelobject;
- Natuurlijke klimobjecten.



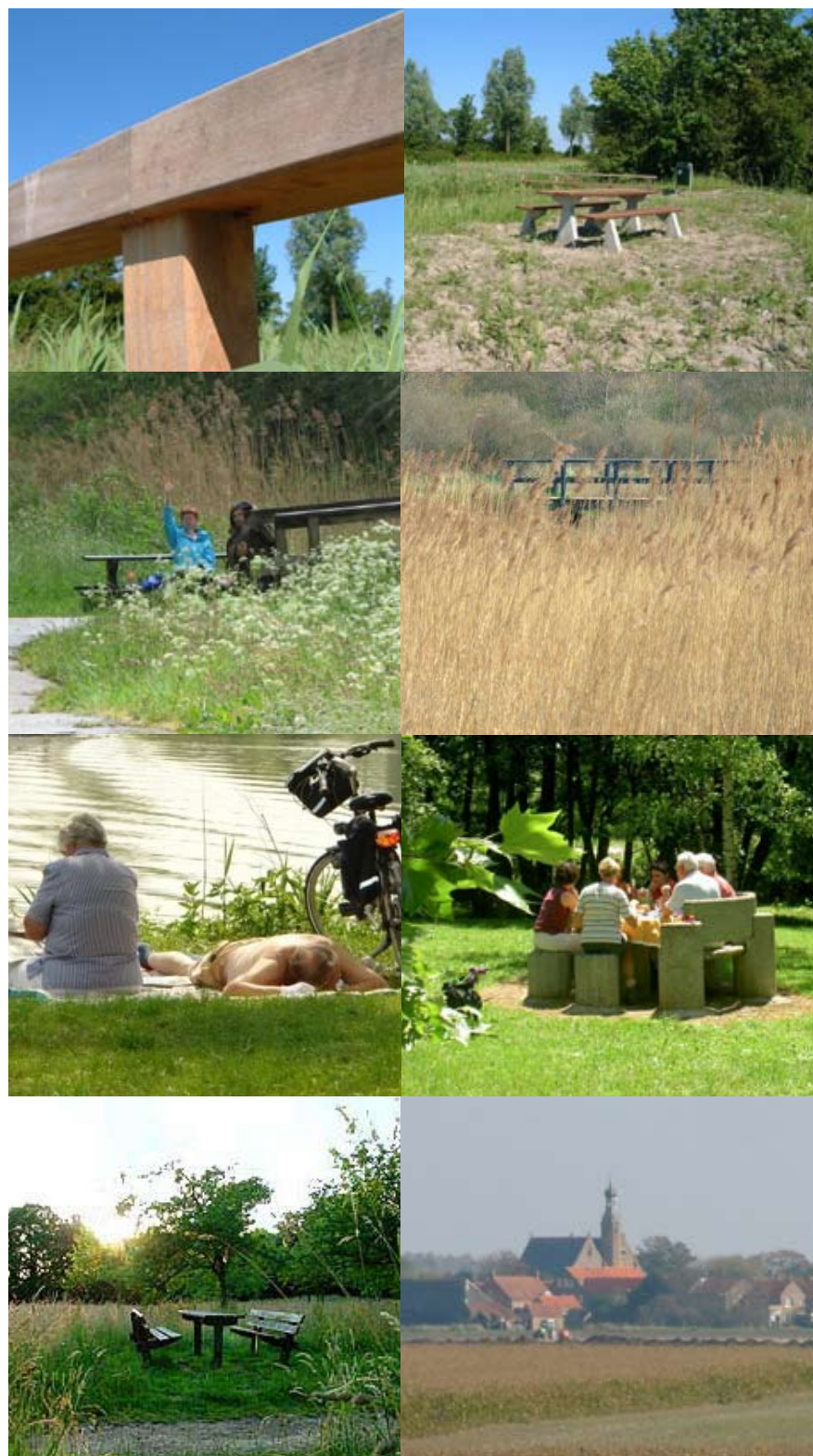
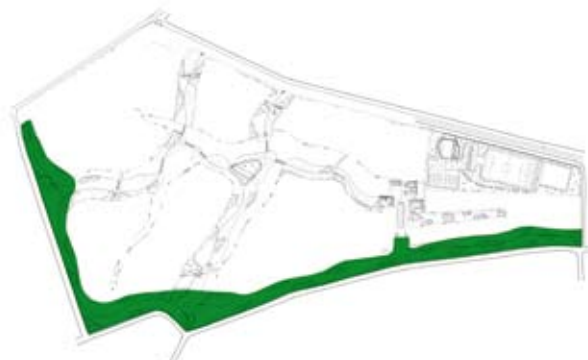
3. RECREATIENATUUR

3.2.3 Randzone

Aan de rand van het plangebied bevindt zich een brede groene zone als koppeling tussen polder en duinlandschap. Deze zone is het visitekaartje van de recreatienatuur in Cavelot naar buiten toe. Naast het bieden van recreatieruimte aan parkbezoekers, nodigt deze zone vooral passanten (wandelaars en fietsers) uit om Cavelot te betreden en te genieten van de recreatiemogelijkheden in de natuur die in het gebied te vinden zijn. De recreatienatuur in de randzone heeft een extensief karakter, is extern gericht en legt een relatie met de omgeving, met name de polder. Het open karakter van gras met enkele boomgroepen/ boomweiden met enkele (extensieve) recreatieve elementen legt deze relatie.

Om passanten te verleiden het gebied te betreden worden elementen geplaatst en wordt de zone zodanig vormgegeven dat de toegankelijkheid wordt vergroot waardoor de passant direct ervaart dat ze te maken heeft met een recreatief interessant gebied. Te denken valt aan onder andere de volgende elementen die hieraan bijdragen:

- Bruggetje over poldersloot;
- Zitmeubilair in de vorm van bankjes, picknickset;
- Infopaneel met informatie over plangebied en omgeving, historie gebied, etc;
- Open inrichting met gras en bomen/boomgroepen;
- Uitzichtspunten naar de polder.





4 . S T A A L K A A R T E N A R C H I T E C T U U R



Voor de ontwikkelingen van Cavelot zijn hoge ambities geformuleerd. Zo moet Cavelot aansluiten op het dorp en een kwalitatief hoogwaardig recreatiegebied zijn. Door te kiezen voor een ambitieuze architectonische uitwerking, met grote individuele keuzevrijheid, heeft Cavelot een eigen plaats binnen het dorp Cadzand-Bad. Hierdoor wordt Cadzand-Bad als 'badplaats' versterkt.

4. STAALKAARTEN ARCHITECTUUR

4.1 Inleiding

Voor een optimale ontwikkeling van Cavelot is het van belang dat de stedenbouwkundige uitwerking, het landschap, de recreatienatuur, de infrastructuur en de bebouwing in een goede samenhang worden vormgegeven. Een zorgvuldige inpassing van de bebouwing is hierbij een grote opgave. Dit hoofdstuk gaat globaal in op deze inpassing en schetst een eerste beeld van de verschillende sferen. Uiteindelijk zullen de richtlijnen voor de architectuur worden uitgewerkt in een zeer gedetailleerd beeldkwaliteitplan dat een kader vormt van de mogelijkheden.

Eén van de uitgangspunten voor de ontwikkeling van Cavelot is dat het de uitstraling moet krijgen van een 'dorpsuitbreiding' van Cadzand-Bad. De stedenbouwkundige opzet is zo vorm gegeven dat radialen in het plan, langzaamverkeersroutes met recreatienatuur, een fysieke verbinding maken tussen het dorp en de uitbreiding, waardoor deze uitstraling tot stand komt. In de architectuur wordt hiermee als volgt omgegaan:

- Er komt een gedifferentieerd aanbod van architectuurstijlen en architectonische uitwerkingen van de stijlen;
- De uitwerkingen van de woningen bevatten details die refereren aan details van bebouwing uit de omgeving.

De architectuurstijl die in het huidige Cadzand-Bad en omgeving te vinden is, bestaat niet uit een typische streekgebonden architectuur, maar kent een goede uitwerking van diverse, geïmporteerde stijlen. Wel heeft de streekeigen architectuur altijd een duidelijke relatie met het direct omliggende landschap. Ook voor Cavelot wordt de architectuur op zo'n manier benaderd dat ze een sterke relatie heeft met het landschap in de directe omgeving. Het landschap in Cavelot is gebaseerd op een binnenduintrand met verschillende zoneringen. Voor de architectuur is daarom een zonering van typologieën aangewezen waarbinnen de sferen zijn bepaald. Deze zonering is in dit hoofdstuk uitgewerkt.

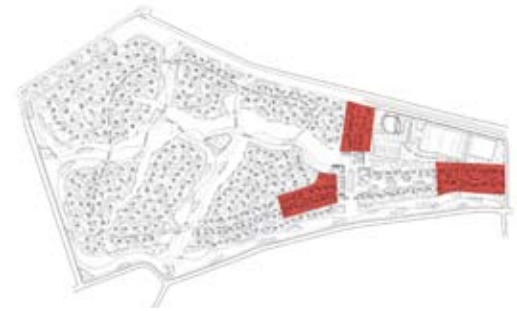


4.2 Staalkaarten architectuur

De beelden die in de staalkaarten worden getoond zijn bedoeld om een sfeerbeeld van de bebouwing in de betreffende zone te schetsen. De beelden zijn uitdrukkelijk GEEN specifieke architectuurbeelden en zullen daarom ook niet één op één worden overgenomen.

4. STAALKAARTEN ARCHITECTUUR

4.3 Dorpslinten



4. STAALKAARTEN ARCHITECTUUR

4.4 Cavelothart



4. STAALKAARTEN ARCHITECTUUR

4.4 Cavelothof



4. STAALKAARTEN ARCHITECTUUR

4.6 Lage duinen



4. STAALKAARTEN ARCHITECTUUR

4.7 Hoge duinen



4. STAALKAARTEN ARCHITECTUUR

4.6 Maritieme parade



4. STAALKAARTEN ARCHITECTUUR



COLOFON



COLOFON

Titel:

Cavelot, Cadzand-Bad; Stedenbouwkundig plan

Datum:

Definitieve versie december 2008

Initiatief:

Ontwikkelingsmaatschappij Cavelot B.V.

**Projectontwikkeling:**

Bouwfonds Property Development B.V.



Arcus projectontwikkeling B.V.

**Werkgroep stedenbouw en architectuur:**

 wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.



 architecten



Buro Ruimte & Groen
Tuin- en Landschaparchitectuur 



STEGENGA
WERKPLAATS VOOR STEDENBOUW

