



cavelot

startnotitie milieueffectrapportage

adviesbureau voor ruimtelijk beleid
ontwikkeling
en inrichting



cavelot

startnotitie milieueffectrapportage

opdrachtgever : Ontwikkelingsmaatschappij Cavelot B.V.
nummer : 151483.007714.00
datum : 11 augustus 2008

opdrachtleider : ir. T.C.M.C. van Aalst
auteur(s) : ir. J.J. van den Berg
ing. R.A.J. Schonis LL.B.

Inhoud	1
1. Inleiding	blz. 3
1.1. Achtergronden	3
1.2. Ligging plangebied en studiegebied	3
1.3. M.e.r.-procedure in samenhang met ruimtelijke planvorming	4
1.4. Doel en inhoud van de startnotitie	5
2. Beleidskader, doel- en probleemstelling	7
2.1. Rijksbeleid	7
2.2. Provinciaal beleid	12
2.3. Gemeentelijk beleid	16
2.4. Samenvatting	17
3. Voorgenomen activiteit, alternatieven en varianten	19
3.1. Inleiding	19
3.2. Basisplan: de voorgenomen activiteit volgens de ontwikkelingsvisie	19
3.3. Vaststaande uitgangspunten voor de inrichting	21
3.4. Variabele elementen	21
3.5. Samenvattend overzicht te onderzoeken varianten en alternatieven	22
4. Te verrichten onderzoeken	23
4.1. Inleiding	23
4.2. Nog te verrichten onderzoeken	23
5. Procedure en tijdsplanning	25
5.1. Procedure	25
5.2. Tijdsplanning	26

Bijlagen:

1. Literatuurlijst
2. Ontwikkelingsvisie Cavelot

1. Inleiding

3

1.1. Achtergronden

Voorgeschiedenis

Reeds langere tijd wordt gesproken over een recreatieve ontwikkeling aan de zuidzijde van het dorp Cadzand-Bad. Met de totstandkoming van de Gebiedsvisie West Zeeuws-Vlaanderen (Natuurlijk Vitaal; 2004) en de positieve benoeming van dit project in het Omgevingsplan Zeeland van de provincie Zeeland (2006), is voldoende draagvlak gecreëerd om tot realisatie van een hoogwaardig recreatiepark nabij Cadzand-Bad over te gaan.

Project

Plan Cavelot is gericht op de realisatie van 450 recreatiewoningen nabij Cadzand-Bad. Het plangebied waarbinnen deze recreatiewoningen worden gerealiseerd is circa 48 ha groot.

Initiatiefnemer

Initiatiefnemer van dit project is de Ontwikkelingsmaatschappij Cavelot B.V. Dit is een samenwerkingsverband van Bouwfonds Development B.V. en Roompot Recreatie Beheer B.V.

Ontwikkelingsmaatschappij Cavelot B.V.
p/a Arcus Projectontwikkeling B.V.
Postbus 2135
4460 MC Goes

1.2. Ligging plangebied en studiegebied

Ligging plangebied

In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied omvat de gronden die worden omsloten door de Noorddijk, Lange Strinkweg, Bastingsweg en het Uitwateringskanaal naar de Noordzee. Deze gronden zijn grotendeels in gebruik als landbouwgronden. De in het plangebied gelegen sportvelden zijn eigendom van de gemeente Sluis. Het plangebied ligt in de gemeente Sluis (Zeeland). Het geheel ligt nabij de grens van de provincie Zeeland met België. Het plangebied is het gebied waarbinnen de hierboven aangegeven ontwikkeling wordt voorzien.

Ligging studiegebied

Het studiegebied is het gebied waar effecten, als gevolg van de voorgenomen activiteit, (kunnen) optreden. Het betreft het plangebied en de omgeving ervan. De omvang van het studiegebied kan echter niet bij voorbaat worden aangegeven. Uit het onderzoek, dat in het kader van de m.e.r.-procedure zal worden uitgevoerd, zal blijken hoever de milieugevolgen zich uitstrekken; dit kan per milieuaspect verschillen en zal per aspect worden aangegeven in de effectbeschrijving (hoofdstuk 4). Naar verwachting zal het studiegebied zich voor de meeste milieuaspecten, uitgezonderd verkeer, niet ver buiten het plangebied uitstrekken.

Mogelijke effecten

Bij de aanleg en exploitatie van Cavelot zijn ten aanzien van de volgende aspecten mogelijk effecten op het milieu te verwachten:

- natuurwaarden van de aangrenzende Natura2000-gebieden 't Zwin en de Westerschelde;
- flora en fauna op de locatie (tijdens aanlegfase);
- landschap, vooral de kernkwaliteiten zoals die zijn benoemd in het aanwijzingsbesluit van het Nationaal Landschap en het Omgevingsplan Zeeland;
- geluidsbelasting bij woningen ten gevolge van toename van het wegverkeer.



Figuur 1 Ligging en begrenzing plangebied (bron: Ontwikkelingsmaatschappij Cavelot B.V.).

1.3. M.e.r.-procedure in samenhang met ruimtelijke planvorming

Waarom een m.e.r.-procedure?

Om het milieubelang, naast andere belangen, een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk ernstige gevolgen voor het milieu, is sinds enkele decennia het instrument van de milieueffectrapportage (MER) in de Nederlandse wetgeving ingevoerd. Voor bepaalde, in het Besluit m.e.r.¹⁾ aangegeven, activiteiten, moet een m.e.r.-procedure doorlopen worden (m.e.r.-plicht). Dit moet leiden tot een milieueffectrapport (MER²⁾) waarin informatie wordt gegeven over de te verwachten effecten van de voorgenomen activiteit en mogelijke alternatieven op het fysieke milieu, natuurlijke elementen en relaties en op landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

¹⁾ Besluit m.e.r. 1994, zoals gewijzigd bij Besluit 16 juni 2008.

²⁾ Met de afkorting MER wordt het milieueffectrapport bedoeld; m.e.r. is de afkorting van milieueffectrapportage (instrument en procedure).

In onderdeel C van het Besluit m.e.r. staat dat voor de aanleg van één of meer recreatieve of toeristische ontwikkelingen (activiteit 10.1) een m.e.r.-plicht geldt indien er sprake is van een voorziening, of combinatie van voorzieningen, die een oppervlakte beslaat/beslaan van 20 ha of meer die zijn gelegen in gevoelig gebied. De recreatieve ontwikkeling van het plan Cavelot beslaat een oppervlak van meer dan 20 ha en is geheel gelegen in een gebied dat is aangewezen als Nationaal Landschap en Belvédèregebied. Op grond van onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn Nationale Landschappen en Belvédèregebieden gevoelige gebieden. De beoogde ontwikkeling van plan Cavelot is daarom m.e.r.-plichtig.

M.e.r.-procedure in het kort

De m.e.r.-procedure is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm). Op grond van de artikelen 7.12 tot en met 7.15 moet eerst door de initiatiefnemer een startnotitie worden opgesteld, die door het bevoegd gezag in procedure wordt gebracht. Als initiatiefnemer treedt bij de ontwikkeling van plan Cavelot de Ontwikkelingsmaatschappij Cavelot B.V. op. De gemeenteraad van Sluis is het bevoegd gezag.

Naar aanleiding van de startnotitie en de inspraakreacties en adviezen, waaronder het advies van de onafhankelijke Commissie voor de m.e.r., stelt het bevoegd gezag vervolgens de richtlijnen voor de inhoud van het hierna op te stellen milieueffectrapport (MER) vast.

De ontwikkeling van plan Cavelot zal in een bestemmingsplan worden vastgelegd. De m.e.r.-procedure wordt daarom doorlopen in het kader van de besluitvorming voor het vaststellen van een bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 wordt nog nader op de procedurele zaken ingegaan.

1.4. Doel en inhoud van de startnotitie

Doel startnotitie

Het doel van een startnotitie is in de eerste plaats bekend te maken dat de gemeente voornemens is een bestemmingsplan vast te stellen waarvan de m.e.r.-procedure een onderdeel van uitmaakt. Deze startnotitie is dan ook de eerste stap in de procedure van het MER voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast vormt de startnotitie de basis voor de inspraak en advisering over de vast te stellen richtlijnen.

Het doel van de startnotitie is in de tweede plaats het geven van informatie over de achtergrond en de aard van de voorgenomen activiteit: het realiseren van plan Cavelot. Daarnaast geeft de startnotitie een eerste overzicht van de te onderzoeken milieueffecten en alternatieven voor de inrichting van het plangebied.

Leeswijzer startnotitie

De startnotitie geeft op hoofdlijnen inzicht in het "waarom" van de voorgenomen ontwikkeling (hoofdstuk 2). In vervolg daarop komt in hoofdstuk 3 aan de orde "wat" de voorgenomen ontwikkeling op hoofdlijnen inhoudt, wat daarvan vaststaat en wat nog reële alternatieven en/of varianten zijn die in het MER moeten worden onderzocht.

Hoofdstuk 4 geeft daarna een overzicht van in het MER te onderzoeken en te beschrijven milieueffecten. In hoofdstuk 5 vindt u ten slotte een overzicht van vervolgstappen in de procedure en van de beoogde tijdsplanning.

Inspraak over startnotitie

Tijdens de inspraakperiode kan iedereen reageren op deze startnotitie en aangeven welke milieuaspecten of alternatieven naar zijn of haar mening in het MER aan de orde moeten komen. De onafhankelijke Commissie voor de milieueffectrapportage (Cie m.e.r.) geeft vervolgens op basis van de startnotitie en de inspraakreacties een advies voor de richtlijnen. Op basis van dit advies stelt het bevoegd gezag, in dit geval de gemeenteraad, de richtlijnen voor de inhoud van het MER vast. Voor een overzicht van de te volgen m.e.r.-procedure wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Gedurende de periode dat deze startnotitie ter inzage ligt, kan iedereen zijn reactie sturen aan het bevoegd gezag:

Gemeenteraad van Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg

2. Beleidskader, doel- en probleemstelling

7

2.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2004)

Het landelijk planologisch beleid is vastgelegd in de Nota Ruimte. Doelstelling van het beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven.

Belangrijk voor het landelijk gebied is daarbij:

- Behoud en ontwikkeling van natuur- en cultuurhistorische waarden en behoud en ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit.
- Het versterken van de vitaliteit van het platteland door ruimte te bieden aan hergebruik van bestaande bebouwing maar ook aan nieuwbouw in het buitengebied;
- Verruiming van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden;
- Behoud en ontwikkeling van een duurzame en vitale landbouw.

Het rijksbeleid staat daarbij een richtinggevende overheid voor. Vooral gemeenten moeten, in samenwerking met marktpartijen, invulling gaan geven aan het ruimtelijk beleid. Zij zijn verantwoordelijk voor planvorming en de uitvoering daarvan.

Nationaal Landschap

In de Nota Ruimte zijn een aantal gebieden aangewezen die internationaal zeldzaam of uniek zijn, of die kenmerkend zijn voor Nederland. Geheel West Zeeuws-Vlaanderen is als Nationaal Landschap aangeduid (zie figuur 2). In de Nota Ruimte is aangegeven welke kernkwaliteiten West Zeeuws-Vlaanderen als gebied bezit (tabel 1). Het landschap moet behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt. Binnen Nationale Landschappen geldt behoudt door ontwikkeling als uitgangspunt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. De kuststrook Breskens-Cadzand is aangegeven als prioritair aandachtsgebied. Versterking van de kust in combinatie met de verdere ontwikkeling van het landschap, natuur, recreatie en economische ontwikkelingen worden als kansen benoemd.

Nota Belvédère

Algemene beleidslijn

In 1999 heeft het rijk met de Nota Belvédère het beleidsuitgangspunt vastgesteld dat cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend dienen te zijn bij de ruimtelijke inrichting van Nederland. Doel is het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op terrein van archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken. De Nota Belvédère levert geen "eigen" beleid op, maar moet doorwerken op andere beleidsvelden.

Aandachtspunten West Zeeuws-Vlaanderen

Naast algemene doelstellingen die gelden voor de planvorming van alle overheden, heeft het rijk ook gebiedsgericht Belvédèrebeleid geformuleerd. Zij heeft hiertoe de zogenaamde Belvédèregebieden aangewezen. Geheel West Zeeuws-Vlaanderen is aangewezen als Belvédèregebied. De provincie en gemeente dienen, door de cultuurhistorische waarden in een vroegtijdig stadium te betrekken bij de ruimtelijke planvorming, zelf invulling te geven aan de beleidslijnen die het rijk door middel van de Nota Belvédère heeft uitgezet.

Tabel 1 Kernkwaliteiten Nationaal Landschap West Zeeuws-Vlaanderen
(Omgevingsplan Zeeland).

landschappelijke kwaliteit en landschapstypen	
Landschapstype	Kernkwaliteiten
Groen recreatieland	Groene duingebieden aan de kust met uitgebreide recreatieve voorzieningen. Goede ontsluiting van het achterland.
Dijkenlandschap	Beeldbepalend agrarisch karakter met voornamelijk akkerbouw. Afwisselende verkavelingsstructuur, van kleinschalig in het oudland tot relatief grootschalig landinwaarts.
Dekzandlandschap	Karakteristieke veelal beplante binnendijken.
Natuurlandschap en het Groote Gat ten zuiden van Oostburg	Besloten, kleinschalige zandgronden ten zuiden van Aardenburg. Uitgebreide natte natuurgebieden in en aansluitend aan (voormalige) kreken en geulen. Bijzondere natuurwaarden in het Zwin.
Cultuurhistorische kwaliteiten	
Legenda-eenheid	Kernkwaliteiten
Strandwallenlandschap	Kustlandschap met typerende afwisseling tussen dijken en duingebied, paalhoofden langs de kust, verdrongen gebieden en zeearmen.
Oudland	Middeleeuwse nederzettingenpatronen en sporen van bewoning in de Romeinse tijd op het dekzandgebied bij Aardenburg.
Dekzandgebied	Besloten, kleinschalig landschap met voormalig Romeins castellum Aardenburg.
Geulen en kreekresten	Uitgebreid, grotendeels goed herkenbaar geulensysteem rond voormalige eilanden en tussen het Zwin en de Braakman.
Vestingsteden	Vier historische vestingsteden: Retranchement, Sluis, Aardenburg en IJzendijke
Staats-Spaanse Linies	In oost-west richting lopende, meer of minder herkenbare restanten van de verdedigingslinies uit de Tachtigjarige Oorlog.
Bijzondere bouwwerken	een groot aantal voormalige forten en schansen is goed herkenbaar in het landschap.
	Historische boerderijen, molens en monumentale bebouwing in de kernen en dorpsgezichten.

Natuurbeschermingswet 1998

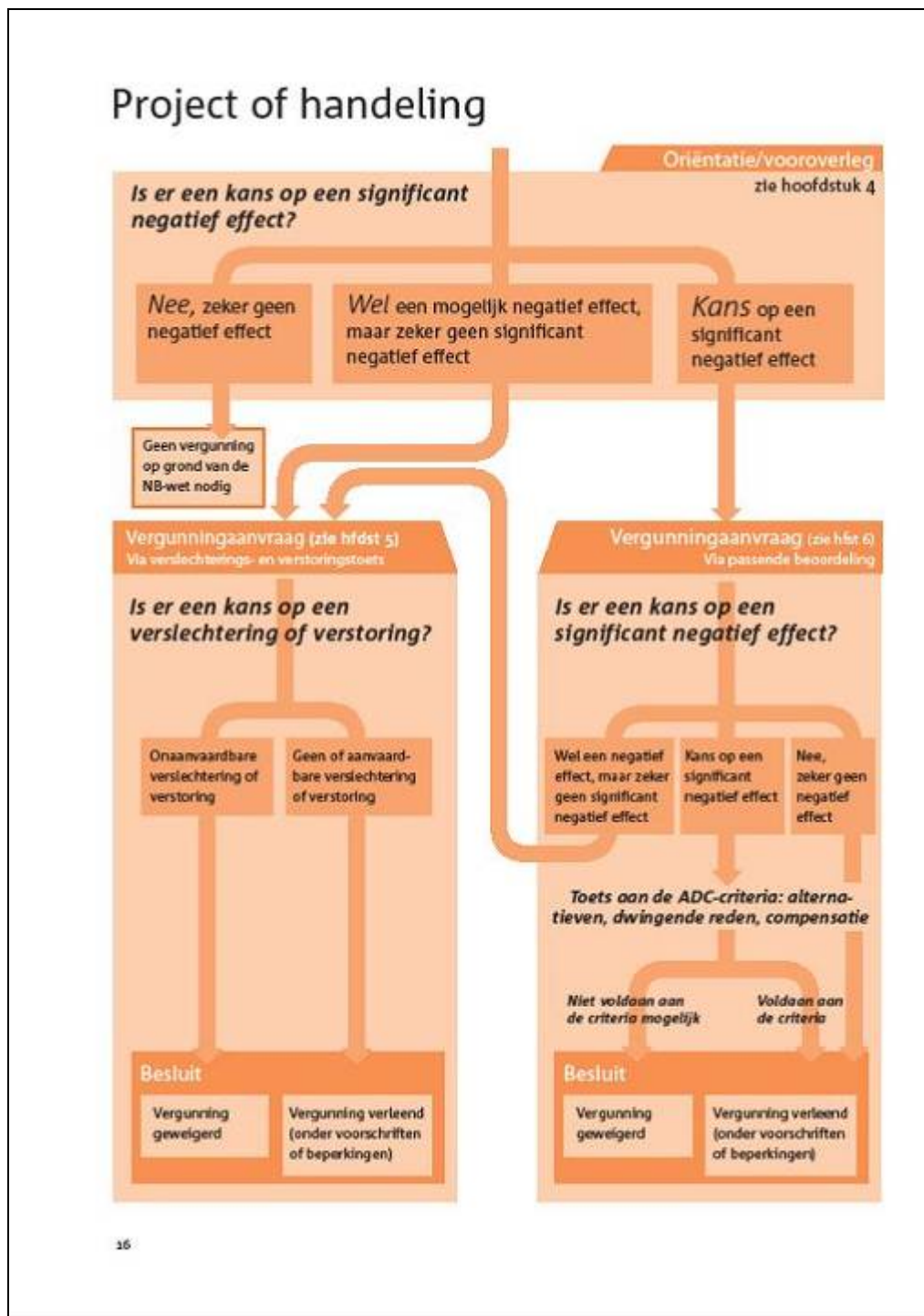
Achtergronden Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet 1998 houdt – in hoofdzaak – het volgende in. De minister van LNV gaat over tot aanwijzing van gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn. In een aanwijzingsbesluit wordt de instandhoudingdoelstelling voor een bepaalde soort of habitatype bepaald. Hiertoe behoren in ieder geval de instandhouding van natuurlijke leefgebieden van beschermde vogelsoorten (Vogelrichtlijngebieden) en de instandhouding van natuurlijke habitats of populaties van kenmerkende soorten van deze habitattypen (Habitatrichtlijngebieden). De instandhoudingdoelstelling kan echter ook betrekking hebben op behoud, herstel en ontwikkeling van natuurschoon of natuurwetenschappelijke waarden.

Op grond van de Natuurbeschermingswet kan het voor nieuwe projecten, handelingen of plannen in of rondom een aangewezen natuurgebied, noodzakelijk zijn een vergunning aan te vragen. Dit is het geval als een handeling (of een combinatie van handelingen gezamenlijk) significante gevolgen heeft voor het betreffende natuurgebied, figuur 3 geeft een en ander schematisch weer.



Figuur 2 Nationaal Landschap (groen) West Zeeuws-Vlaanderen en plangebied (rood)
 (bron: Provincie Zeeland)



Figuur 3 Schema gevallen waarin een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet noodzakelijk is (bron: Ministerie LNV)

Natura2000-gebieden nabij het plangebied

Nabij het plangebied zijn het Zwin en de Westerschelde gelegen. Deze gebieden zijn in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 aangewezen als Natura2000-gebieden. (zie figuren 4 en 5). De Natura2000-gebieden Voordelta en Grootte Gat zijn op grotere afstand gelegen en worden op voorhand niet bij het opstellen van het MER betrokken.



Figuur 4 Begrenzing Natura2000-gebied 't Zwin & Kievittepolder (geel) en plangebied (rood) (bron: Ministerie LNV)



Figuur 5 Begrenzing Natura2000-gebied Westerschelde – Saeftinge (geel) en plangebied (rood) (bron: Ministerie LNV)

Flora- en faunawet (soortbescherming)

De Flora- en faunawet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De wet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik of van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, bij naam genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In deze m.e.r.-procedure is de Flora en faunawet van belang omdat al bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de mogelijke ontwikkelingen in de weg staat. Dit is het geval als met plan ingrepen gemoeid zijn waarvoor geen ontheffing als gevolg van de Flora- en faunawet zal worden verkregen.

2.2. Provinciaal beleid**Omgevingsplan Zeeland (2006)***Algemeen*

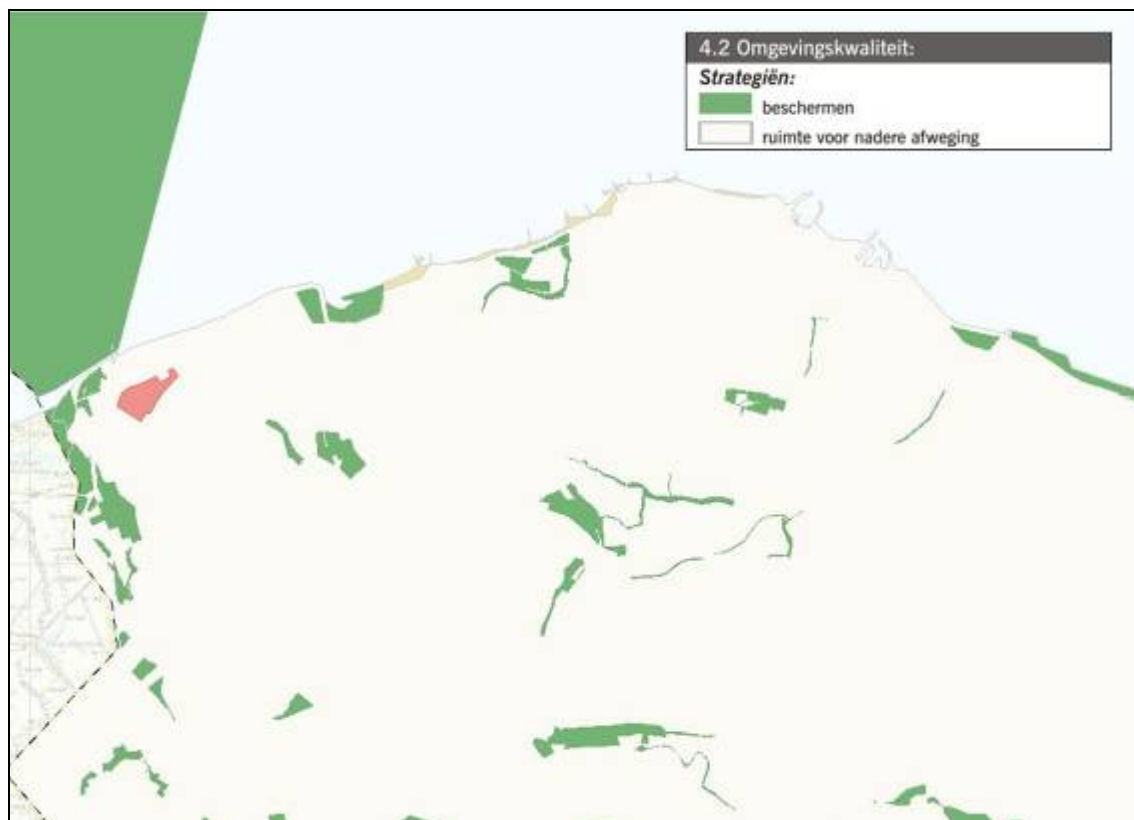
De provincie heeft in 2006 het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. In het Omgevingsplan worden het streekplan, het milieubeleidsplan en het waterhuishoudingplan geïntegreerd in één plan. Hoofddoelstellingen van het Omgevingsplan zijn:

- Het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek;
- Het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei;
- Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten.

Om deze hoofddoelstellingen te bereiken kiest de provincie voor een ontwikkelingsgerichte benadering. Het Omgevingsplan geeft kaders en randvoorwaarden waarbinnen ontwikkelingen in de provincie plaats kunnen vinden. Het Omgevingsplan is daarmee vooral richtinggevend.

De kerngedachte van het Omgevingsplan is dat ontwikkelingen de ruimte moeten krijgen, maar wel met kwaliteit. Daarbij heeft de provincie een onderverdeling gemaakt in twee soort gebieden (zie figuur 6):

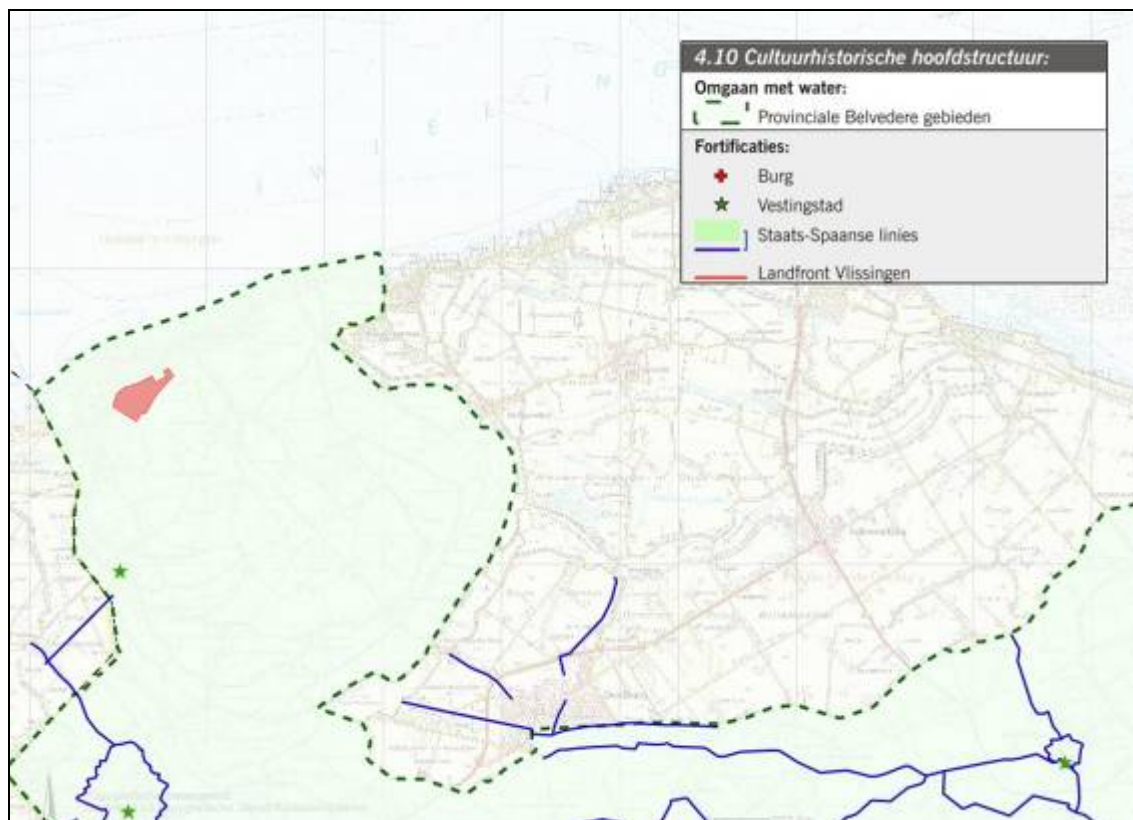
- gebieden die bescherming behoeven;
- gebieden waar ruimte is voor een nadere afweging.



Figuur 6 Hoofdindeling gebieden en plangebied (rood) (bron: Provincie Zeeland)

Provinciaal Belvédèregebied

In het Omgevingsplan is de aanwijzing van West Zeeuws-Vlaanderen als Belvédèregebied nader uitgewerkt (zie figuur 7). In het Omgevingsplan zijn de karakteristieken van het gebied omschreven (tabel 2). De beleidsstrategie van de provincie voor dit gebied is het versterken van de samenhang en de herkenbaarheid van de elementen. Dit is een voorwaarde voor het inpassen van nieuwe ontwikkelingen in het gebied.



Figuur 7 Begrenzing provinciaal Belvédèregebied West Zeeuws-Vlaanderen en plangebied (rood) (bron: Provincie Zeeland)

Tabel 2 Karakteristiek Belvédèregebied West Zeeuws-Vlaanderen

karakteristiek	
-	Pleistocene zandopduikingen met bewoning vanaf het Mesolithicum; het Romeinse castellum Aardenburg
-	De westelijke Staats-Spaanse Linies met forten, schansen, liniedijken; vestingstadjes als Retranchement, Sluis, Oostburg, IJzendijke en Biervliet
-	De herkenbare opbouw van het gebied, m.n. van vroegere 'eiland van Cadzand' met op- en aanwassen aan een kerngebied, het dijkpatroon, kreekrestanten, wielen e.d.
-	Kuststrook met verdrongen gebied, duinen en zeewerking
-	De verzande zeearm van het Zwin
-	De paalhoofden langs de kust

Recreatie

Voor wat betreft recreatie heeft de provincie de volgende doelstellingen geformuleerd:

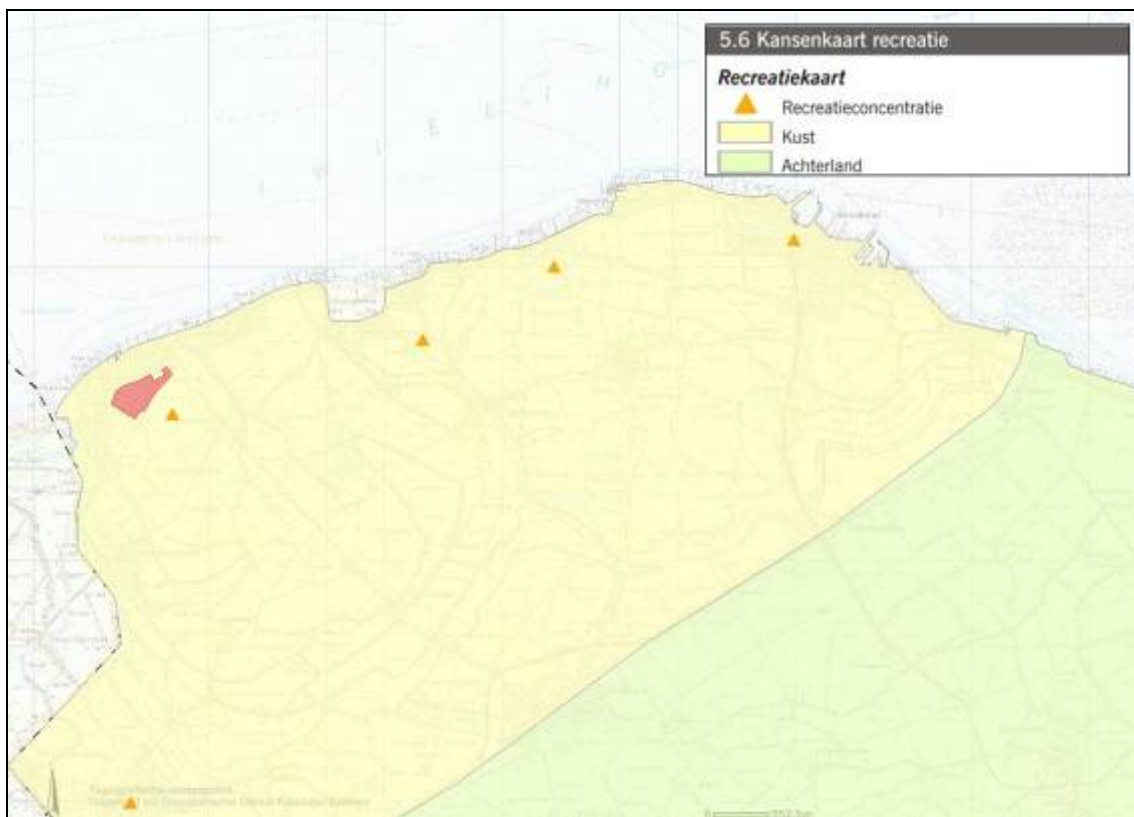
- het realiseren van een gezonde en dynamische bedrijfstak met meer werkgelegenheid en toekomst in een landschappelijk aantrekkelijke omgeving, door onder andere:
- in samenhang daarmee: het realiseren van een kwaliteitsimpuls in de verblijfsrecreatieve sector (vernieuwing, innovatie, ambitie).

In figuur 8, afkomstig uit het Omgevingsplan, wordt aangegeven waar de provincie concentratie van recreatie voorstaat. Het gaat daarbij vooral om de kustgebieden. In het achterland wil de provincie ruime ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor nieuwe innovatieve, recreatieve initiatieven.

Uitgangspunt bij grootschalige recreatieve ontwikkelingen is dat deze worden geconcentreerd. Dit heeft verschillende voordelen, zoals:

- onderlinge versterking van de bedrijven;
- vergroten draagvlak voor voorzieningen;
- mobiliteitsgeleiding;
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- voorkomen van versnippering.

Ter plaatse en direct aansluitend van de recreatiecontracties, worden ontwikkelingen in de recreatiesector planologisch gestimuleerd. Nieuwvestiging van recreatie in de kustzone is alleen mogelijk als onderdeel van een integrale aanpak en indien deze bijdraagt aan het vernieuwingsproces en een versterking van het toeristisch-recreatieve eindproduct ter plaatse. Om ruimte te laten voor creatieve oplossingen heeft de provincie in het Omgevingsplan op voorhand geen beoogd streefbeeld vastgesteld.



Figuur 8 Recreatiekaart Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 en plangebied (rood)

(bron: Provincie Zeeland)

Verevening

Verevening geeft een directe vertaling op individueel initiatiefniveau, op projectniveau en op gebiedsniveau van de in dit plan uitgewerkte dubbel doelstelling: zowel investeren in dynamiek als in kwaliteit. Het principe van verevening wil zeggen dat een "rode" ontwikkeling gepaard dient te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorzieningen of de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij moet het in alle gevallen gaan om een fysiek-ruimtelijke ontwikkeling die aantoonbaar zoveel mogelijk een directe relatie heeft met initiatief of project. Doel en motivatie voor toepassen van het principe is meer ontwikkelingsmogelijkheden te creëren voor initiatiefnemers.

De gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteit of de ruimtelijke kwaliteit is voorwaarde voor het bieden van de gewenste ontwikkelingsmogelijkheid. Verevening is aanvullend op het in het Omgevingsplan geschetste afwegingskader voor inpasbaarheid van nieuwe ontwikkelingen. Het is dus niet zo dat "alles kan" als maar verevend wordt.

Het Omgevingsplan onderscheidt twee hoofdvormen van verevening, namelijk de ruimte voor ruimte benadering (bijvoorbeeld door een volume niet-waardevolle agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en daar een gelijk volume aan woningbouw voor terug te bouwen) en het investeren in omgevingskwaliteiten of publieke voorzieningen. Deze laatste vorm van verevenen omvat een breed scala aan mogelijkheden om aan de vereveningsdoelstelling te voldoen, zoals het investeren in de aanleg van nieuwe landschappelijke of natuurelementen, maar ook het investeren in publieke voorzieningen valt eronder. De hoogte van de investeringsbijdrage is voor west Zeeuws-Vlaanderen concreet uitgewerkt in het gebiedsplan (zie paragraaf 2.3).

Regionale afspraken en accenten

Het plan Cavelot is in het Omgevingsplan benoemd als een project in het kader van de regionale ambitie in Zeeuws-Vlaanderen om de woonmigratie te bevorderen. De provincie Zeeland is bereid om hier medewerking aan te verlenen binnen de hiervoor geschetste beleidskaders.

2.3. Gemeentelijk beleid

Natuurlijk Vitaal (2004)

Algemeen

De Gebiedscommissie West Zeeuws-Vlaanderen heeft een gebiedsplan (Natuurlijk Vitaal) opgesteld waarin het gemeentelijk beleid voor de periode 2004-2020 is weergegeven. Aanleiding voor het opstellen van het gebiedsplan was gelegen in een aantal knelpunten op het sociaal-economisch vlak (stagnerende werkgelegenheid en groei van het inwoneraantal, terugloop van het voorzieningenniveau). De achterliggende gedachte van natuurlijk Vitaal is dan ook om te komen tot een algehele kwaliteitsimpuls voor de gehele regio en voor een breed scala van thema's en aspecten.

Recreatie

Voor het recreatieve-toeristische product wordt de impuls gezocht in het maken van een kwaliteitsslag van het bestaande aanbod. Dit houdt in dat bestaande terreinen voor verblijfsrecreatie moeten investeren in grotere standplaatsen, een goede landschappelijke inpassing en hoogwaardige recreatiewoningen, afgestemd op de eisen van recreant. Daarnaast wordt ingezet om het huidige aanbod van zee, natuur, rust en cultuur uit te breiden met actieve en extensieve vormen van vrijetijdsbesteding. Dit aanbod moet verspreid worden over geheel West Zeeuws-Vlaanderen, zowel in de kustzone als in het achterland, alsmede in de kernen.

Plan Cavelot is in Natuurlijk Vitaal aangeduid als locatie waar recreatieve woningbouw gerealiseerd kan worden.

Vereveningsopgave

In Natuurlijk Vitaal is de vereveningsopgave voor het plan Cavelot nader geconcretiseerd. In het plan wordt aangegeven dat van de 40 ha die het plangebied beslaat, 25 ha wordt omgezet tot openbaar toegankelijke recreatienatuur c.q. duinstruweel. Natuurlijk Vitaal ging daarbij nog uit van de plannen rondom het project Sluis aan Zee.

Inmiddels heeft de gemeenteraad besloten om de ontwikkelingen rondom Sluis aan Zee te beëindigen. Om de in Natuurlijk Vitaal beoogde economische impuls toch te kunnen bereiken, is door de initiatiefnemer het plan Cavelot van een grotere opzet voorzien (48,52 ha). Ook de vereveningsopgave wordt om die reden groter. De invulling van de vereveningsopgave zal zodoende afwijken van hetgeen in Natuurlijk Vitaal is aangegeven.

Mocht het zo zijn dat binnen het plangebied onvoldoende ruimte aanwezig lijkt te zijn om de totale vereveningsopgave te realiseren, dan zal (conform het gebiedsplan) een vereveningsbijdrage worden gestort door de initiatiefnemer van € 34.000,- per bruto ha ruimtebeslag door de recreatieve ontwikkeling van Cavelot.

Gemeentelijk woningbouwprogramma 2013-2017

Plan Cavelot is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. In het programma wordt gesproken over de periode 2013-2017 waarin de bouw van 50 woningen voor permanente bewoning is voorzien. Deze aantallen zijn gebaseerd op eerdere plannen waarin woningen voor deeltijdwonen en permanente bewoning waren opgenomen. In het plan waarop deze m.e.r.-procedure betrekking heeft, is permanente bewoning niet langer aan de orde.

2.4. Samenvatting

Doelstelling

Doel van de voorgenomen activiteit is om ten zuiden van Cadzand-Bad een recreatieve ontwikkeling bestaande uit 450 recreatiewoningen op 48,52 ha te realiseren. Deze hoogwaardige recreatieve voorziening zal een aantal afgeleide ontwikkelingen in gang zetten.

- Met het plan Cavelot worden gelden gegenereerd voor het revitaliseren van de kern Cadzand-Bad.
- De ontwikkeling fungeert tevens als motor voor de economie van de gemeente Sluis als geheel.
- Door de ontwikkeling van plan Cavelot wordt nieuwe, openbaar toegankelijke, recreatieatuur gecreëerd.

Doel van het MER

Het algemene doel van elke milieueffectrapportage is om informatie te leveren die het mogelijk maakt om het milieubelang een volwaardiger plaats te geven in de besluitvorming. Het gaat in dit geval om besluitvorming over de *inrichting* van het plan Cavelot.

Het MER geeft in de eerste plaats aan hoe de belasting van het milieu zoveel mogelijk kan worden beperkt. Ook kan het MER inzicht geven in de mogelijkheid en effectiviteit van mitigerende maatregelen ter beperking van de negatieve (milieu)effecten van realisatie en exploitatie van het plan Cavelot.

Samenhang met andere ruimtelijke ontwikkelingen

De ontwikkeling van het plan is een op zichzelf staande ontwikkeling die geen relatie heeft met andere projecten. Er is dus geen sprake van een samenhang met andere ruimtelijke ontwikkelingen.

3. Voorgenomen activiteit, alternatieven en varianten 19

3.1. Inleiding

In een MER dienen minimaal de volgende alternatieven te worden beschreven:

- het nulalternatief (huidige situatie en de autonome ontwikkelingen);
- de voorgenomen ontwikkeling volgens de ontwikkelingsvisie (hier het basisplan genoemd) en eventueel mogelijke alternatieven of varianten voor de inrichting van het gebied;
- het meest milieuvriendelijke alternatief (realistisch alternatief met de best bestaande mogelijkheden ter bescherming en/of verbetering van het milieu).

Er hoeven geen alternatieven in beschouwing te worden genomen die niet aan de doelstelling van de initiatiefnemer kunnen voldoen.

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de beoogde ontwikkeling van plan Cavelot en op eventuele alternatieven die in het MER zullen worden uitgewerkt.

Hieronder wordt eerst ingegaan op de voorgenomen activiteit volgens het basisplan (paragraaf 3.2). In paragraaf 3.3 wordt vervolgens ingegaan op de uitgangspunten voor de inrichting, waarbij milieuoverwegingen een belangrijke rol spelen. Op grond daarvan wordt nagegaan welke elementen nog als variabel kunnen worden beschouwd. Op basis daarvan worden in paragraaf 3.4 conclusies getrokken over de in het MER nog te onderzoeken alternatieven.

3.2. Basisplan: de voorgenomen activiteit volgens de ontwikkelingsvisie

Masterplan

Op figuur 9 staat het masterplan voor plan Cavelot weergegeven. Dit is de basis waarop de uiteindelijke inrichting van het plangebied wordt gebaseerd. De in het masterplan verwoorde inrichting geldt als basisplan voor het MER.

Landschap

Basis: de historische ontwikkeling van Cadzand-Bad

De historische ontwikkeling van het landschap rondom het dorp Cadzand is als uitgangspunt gekozen bij het invullen van de inrichting en de landschappelijke inpassing van plan Cavelot. De locatie van het huidige dorp Cadzand vormde min of meer het hart van het Eiland van Cadzand. In de loop van de tijd hebben afwisselend inpolderingen, overstromingen en dijkdoorbraken het huidige plangebied gevormd. De dijk direct ten noorden van Cadzand-Bad raakte overstoven met zand uit de Westerschelde waardoor een duinenrij ontstond. Kwelwater vanuit deze duinenrij zorgde ervoor dat aan de binnenduinenrand zandige, nattige graslanden ontstonden (de huidige Kievittepolder en delen van het plangebied). Hier ontwikkelde zich de badplaats Cadzand-Bad waar vooral de gegoede Belgische burgerij duinvilla's bouwde. Sinds de tweede helft van de 20^e eeuw is het recreatieve aanbod in Cadzand-Bad voor een breder publiek toegankelijk geworden waardoor Cadzand-Bad haar huidige vorm heeft gekregen.

Landschappelijke structuur voor plan Cavelot

De hiervoor geschetste historische ontwikkeling van Cadzand-Bad wordt in plan Cavelot voortgezet. De huidige Noorddijk wordt als landschappelijk element nadrukkelijk weer zichtbaar gemaakt door middel van het aanplanten van bomen. Daarachter wordt een nieuwe duinenrij aangelegd, waardoor Cadzand-Bad een volwaardig duindorp wordt. Het plangebied wordt voorts ingericht als een overgangsgebied tussen de duinen en de achterliggende polders. Hierbij wordt aangesloten op de historische inpoldering en de ligging van een kreekrestant.

Water

Door middel van de aanleg van de kreek in het plangebied zal waterberging volledig in het plangebied van Cavelot plaatsvinden. De eventuele geohydrologische effecten van de aanleg van deze kreek op de omliggende natuur- en landbouwgebieden worden in het MER betrokken.

Openbaar toegankelijke natuurelementen

Conform het Gebiedsplan West Zeeuws-Vlaanderen bestaat een deel van de in dit plan opgenomen vereveningsopgave uit de aanleg van openbaar toegankelijke 'recreatienatuur'. In het plangebied zullen wandel- en fietspaden worden aangelegd zodat deze terreindelen vanuit Cadzand-Bad voor alle recreanten toegankelijk zijn.



Figuur 9 Masterplan Cavelot (bron: Ontwikkelingsmaatschappij Cavelot)

Recreatieve invulling

Verblijfsrecreatie

Het plangebied zal worden ingevuld met 450 recreatiewoningen. Afhankelijk van de ontwikkelingen in Cadzand-Bad bestaat de mogelijkheid dat in het plangebied een centrumvoorziening als onderdeel hiervan wordt gerealiseerd.

Bestaande sportterreinen

De tennisbanen van de huidige sportterreinen worden in plan Cavelot betrokken. De tennisbanen worden ten opzichte van hun huidige locatie verlegd en goed ingepast in de recreatieve ontwikkeling van het gebied als geheel. De huidige sporthal en voetbalvelden blijven op de huidige locatie gevestigd en worden geheel buiten de planontwikkeling van Cavelot (en het MER) gehouden.

Verkeer

De verkeersafwikkeling van en naar het plangebied geschiedt door de aanleg van een nieuw aan te leggen verkeersaansluiting (rotonde) ter plaatse van de kruising Lange Strinkweg - Noorddijk - Badhuisweg. Bij het opstellen van het MER zal aandacht worden geschonken aan de verkeerstoename ter plaatse en de daarmee mogelijk samenhangende effecten zoals een toename van het wegverkeerslawaai en luchtkwaliteit.

3.3. Vaststaande uitgangspunten voor de inrichting

Samenhang tussen de programmaonderdelen

Samenhang in recreatief programma

In de ontwikkelingsvisie is een samenhangend concept ontwikkeld waarvan de elementen niet los van elkaar kunnen worden gezien. In de eerste plaats is er een nadrukkelijke samenhang in het recreatieve programma: de 450 recreatiewoningen, recreatienatuur, een eventuele centrumvoorziening en de wandel- en fietsroutes moeten elkaar versterken. Het is dan ook van belang dat deze programmaonderdelen ook fysiek aan elkaar gekoppeld zijn in plan Cavelot.

Samenhang met programma voor landschap en recreatienatuur

Op de tweede plaats is er een duidelijke samenhang tussen de recreatieve ontwikkeling en de ontwikkeling van landschapswaarden en recreatienatuur. De landschappelijke inrichting van het gebied volgens de hiervoor uiteengezette historische ontwikkeling is de drager van de recreatieve ontwikkeling. Maar ook los daarvan willen de gemeente en de initiatiefnemer de ontwikkeling benutten als economische drager en als impuls om het bestaande recreatieve aanbod in Cadzand-Bad te versterken. Ook om die reden kan de recreatieve invulling van plan Cavelot niet los worden gezien van het landschappelijke programma.

Overige uitgangspunten

In de Stedenbouwkundige visie voor Cavelot (opgenomen in bijlage 2) zijn de landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten voor het plan Cavelot opgenomen. Volledigheidshalve wordt naar dit document verwezen.

3.4. Variabele elementen

Aanleiding voor alternatieven

Het masterplan bevat een integraal concept voor de beoogde recreatieve ontwikkeling in het plan Cavelot. Zoals hiervoor uiteengezet staan daarbij veel uitgangspunten reeds vast. Op enkele essentiële onderdelen bestaat evenwel aanleiding om alternatieven te onderzoeken.

Beperken grondverzet: invulling zonder duinen

De aanleg van Cavelot vereist een grote hoeveelheid grondverzet. Bovendien is op voorhand niet duidelijk of de volledige vereveningsopgave (door middel van de aanleg van recreatienatuur) in het huidige plan kan worden ingevuld. Het beleid van gemeente en provincie vereisen bovendien niet dat de verevening ter plaatse wordt ingevuld. Dit heeft wel de voorkeur, maar een invulling elders behoort tot de mogelijkheden. Om die reden zal een variant in het MER worden onderzocht waarbij het grondverzet beperkt blijft tot de aanleg van de noodzakelijke waterberging, de aanleg van de duinenrij blijft dan achterwege. In deze variant vindt de invulling van de vereveningsopgave (door middel van de aanleg van recreatienatuur) elders gesitueerd.

Overige bouwstenen voor alternatieven en varianten

- Toepassen van maatregelen ter bevordering van de duurzaamheid (zoals het toepassen van duurzame bouwmaterialen, fotovoltaïsche cellen en zonneboilers).
- De realisatie van een centrumvoorziening in het plangebied.
- Maatregelen waterbeheer.

3.5. Samenvattend overzicht te onderzoeken varianten en alternatieven

Op grond van deze overwegingen zullen in het MER de volgende alternatieven worden beschreven en op milieueffecten worden onderzocht.

Nulalternatief

Het nulalternatief is in dit geval geen middel om het gestelde doel te bereiken. Het zal daarom alleen het referentiekader vormen voor de effectbeschrijving van de overige alternatieven. In het nulalternatief wordt de huidige milieusituatie beschreven en wordt aangegeven wat er in het studiegebied zal gebeuren als de voorgenomen activiteit niet wordt uitgevoerd: de autonome ontwikkelingen.

Basisalternatief

Het basisalternatief (inrichting volgens het masterplan) zal in meer uitgewerkte vorm worden beschreven. Op basis daarvan zullen de milieueffecten van dit alternatief en, op basis van de in de vorige paragraaf genoemde bouwstenen, eventuele varianten worden onderzocht. Daarbij zal waar nodig ook aandacht worden besteed aan mogelijke tijdelijke effecten in verband met de fasering.

Alternatief met een minimum aan grondverzet

In dit alternatief wordt het grondverzet beperkt tot enkel de aanleg van de noodzakelijke waterberging. In deze variant worden geen duinen aangelegd. Op basis van de in de vorige paragraaf genoemde bouwstenen worden ook voor dit alternatief eventuele varianten onderzocht.

Meest milieuvriendelijk alternatief (MMA)

In ieder MER moet op grond van het Besluit m.e.r. een alternatief worden beschreven "waarbij de nadelige gevolgen voor het milieu worden voorkomen, dan wel, voor zover dat niet mogelijk is, deze met gebruikmaking van de beste bestaande mogelijkheden ter bescherming van het milieu, zoveel mogelijk worden beperkt". Dit alternatief zal in het MER worden uitgewerkt op basis van het onderzoek naar milieueffecten van de hiervoor beschreven alternatieven en varianten. Het MMA zal op hoofdlijnen overeenkomen met een van deze alternatieven, of zijn samengesteld uit elementen van de beide alternatieven tezamen, waaraan de uit het milieuonderzoek naar voren gekomen mitigerende en compenserende maatregelen worden toegevoegd.

Voorkeursalternatief

In het MER zal ook het voorkeursalternatief worden beschreven. Dit is het alternatief dat wordt opgenomen in het bestemmingsplan. In de praktijk zal het hierbij gaan om een mix tussen het basisalternatief en het meest milieuvriendelijke alternatief. Bij de beschrijving van het voorkeursalternatief wordt verantwoord waarom op welke punten van het meest milieuvriendelijke alternatief wordt afgeweken.

4. Te verrichten onderzoeken

23

4.1. Inleiding

In het MER zullen de milieugevolgen van de mogelijke alternatieven voor de beoogde ontwikkeling op een systematische wijze nader worden uitgewerkt. Het betreft zowel negatieve als positieve gevolgen. Er zal, daar waar noodzakelijk, onderscheid worden gemaakt in tijdelijke en blijvende effecten. Tevens zal een vergelijking worden gemaakt met de effecten van autonome ontwikkelingen. Nagegaan zal worden in hoeverre negatieve effecten met maatregelen kunnen worden beperkt en of positieve gevolgen kunnen worden versterkt. In paragrafen 4.2 is het voorgenomen onderzoek samenvattend weergegeven in een tabel.

4.2. Nog te verrichten onderzoeken

In de onderstaande tabel wordt voor alle relevante milieuthema's aangegeven welke aspecten in het MER aan de orde komen en welke effecten zullen worden beschreven. In de laatste kolom wordt aangeduid hoe de effecten worden beschreven en op basis van welke informatie. Verwacht wordt dat de effecten met betrekking tot de aspecten ecologie en landschap (Belvédèregebied) de belangrijkste zullen zijn.

Tabel 3 Te onderzoeken aspecten en wijze van onderzoek in het MER

thema	aspect	te beschrijven effecten/criteria	aanduiding werkwijze
Bodem, water en landbouw	bodem	- bodemkwaliteit	- kwalitatief
	water	- waterberging - grondwaterstromen	- kwantitatief (keur van het Waterschap)
Ecologie	landbouw	- verdroging / vernatting	- kwantitatief en kwalitatief
	beschermde gebieden	- verstoring - barrièrewerking	- kwantitatief - kwalitatief (inclusief toetsing aan Nbwet)
Landschap en archeologie	beschermde en/of bijzondere soorten	- gevolgen beschermde en/of bijzondere soorten	- kwalitatief
	landschapstructuur	- wijziging structuur en samenhang van het landschap - aantasting kernkwaliteiten Nationaal Landschap	- kwalitatief
	archeologie	- aantasting archeologische waarden/historisch bodemarchief - niet gesprongen explosieven	- kwalitatief op basis van nog uit te voeren archeologisch onderzoek
			- kwantitatief onderzoek
Leefomgevingskwaliteit	geluid	- geluidshinder wegverkeerslawaaï	- kwantitatief op basis van berekeningmodel
	luchtkwaliteit	- voldoen aan wettelijke grenswaarden	- kwantitatief op basis van berekeningmodel
	verkeer	- verkeersaantrekkende werking	- kwantitatief op basis van berekeningsmodel

5. Procedure en tijdsplanning

25

5.1. Procedure

Het MER dient ter onderbouwing van het bestemmingsplan. In de m.e.r.-procedure worden de volgende fasen onderscheiden.

Startnotitie en richtlijnen

De startnotitie wordt door het bevoegd gezag voor inspraak ter inzage gelegd. Insprekers kunnen aangeven welke onderwerpen naar hun mening in het MER aan de orde moeten komen. Tegelijkertijd met de terinzagelegging wordt de startnotitie toegezonden aan de wettelijke adviseurs, te weten de Commissie voor de m.e.r., het Ministerie van VROM, de VROM-Inspectie en de Regionale directie van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit. Tevens worden de Belgische instanties geïnformeerd. Daarnaast zal de startnotitie tevens worden toegezonden aan de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek en de waterbeheerder (dit laatste in het kader van de watertoets). De Commissie voor de m.e.r. geeft haar advies in de vorm van concept richtlijnen.

Daarna stelt het bevoegd gezag aan de hand van de inspraakreacties en adviezen de (definitieve) richtlijnen vast. De richtlijnen geven aan welke onderwerpen in het MER moeten worden behandeld. Ze zijn als het ware "het spoorboekje" voor het MER.

Belangrijke partijen in de m.e.r.-procedure

- Initiatiefnemer: de initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van de startnotitie en het MER. In dit project is Ontwikkelingsmaatschappij Cavelot B.V. de initiatiefnemer.
- Bevoegd gezag: het bevoegd gezag is verantwoordelijk voor vaststelling van de uiteindelijke besluiten. In dit geval is de gemeenteraad van Sluis het bevoegd gezag voor het bestemmingsplan.
- Commissie voor de m.e.r.: de Commissie voor de m.e.r. is een onafhankelijk adviesorgaan die adviseert over de inhoud van de richtlijnen en het uiteindelijke Milieueffectrapport.

Opstellen MER en bestemmingsplan

Het onderzoek dat in het kader van het MER door de initiatiefnemer wordt uitgevoerd, vindt plaats aan de hand van de richtlijnen. De initiatiefnemer zal daarbij overleg voeren met zowel de betrokken gemeenten als met andere betrokken instanties. In dat overleg zullen ook de Belgische instanties belangenorganisaties worden betrokken. De resultaten van het onderzoek zullen worden opgenomen in het MER. Nadat het MER gereed is, wordt het bij het bevoegd gezag ingediend.

Mede op grond van de resultaten van het MER wordt het bestemmingsplan opgesteld. Het opstellen van het bestemmingsplan loopt op hoofdlijnen parallel aan de procedure van het MER.

Aanvaarding en inspraak

Het bevoegd gezag zal vervolgens beoordelen of het MER voldoet aan de vastgestelde richtlijnen. Dit mondt uit in de zogenoemde aanvaarding door het bevoegd gezag. Na aanvaarding van het MER, wordt het MER voor dit project bekendgemaakt en aan inspraak onderworpen. De wettelijke adviseurs worden daarbij om advies gevraagd over het MER.

De inspraak voor het MER en de inspraak voor het bestemmingsplan vindt gelijktijdig plaats. Het bestemmingsplan wordt aangepast en als ontwerp ter visie gelegd. Hiermee vangt de vaststellingsprocedure aan.

Toetsingsadvies Commissie voor de milieueffectrapportage

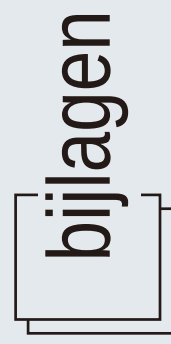
De Commissie voor de milieueffectrapportage zal het MER tenslotte als onafhankelijke partij toetsen, waarbij adviezen, de richtlijnen en de inspraakreacties worden betrokken. De Commissie zal toetsen of het MER de essentiële informatie bevat voor een besluit over het project Cavelot.

5.2. Tijdsplanning

Voorlopig wordt voor de stappen van de m.e.r.-procedure uitgegaan van de planning zoals is aangegeven in tabel 4.

Tabel 4 Voorlopige tijdsplanning richtlijnen, MER en bestemmingsplan

periode week	planfase
augustus 2008	indienen startnotitie
december 2008	vaststellen richtlijnen
oktober - december 2008	verrichten onderzoeken en opstellen MER
januari - februari 2009	beoordelen MER
oktober 2008 - december 2008	opstellen voorontwerpbestemmingsplan
februari - oktober 2009	aanvaarden MER en procedure bestemmingsplan



Bijlage 1. Literatuurlijst

1

- Nota Ruimte, Ministerie VROM, april 2004
- Omgevingsplan Zeeland, Provincie Zeeland 2006
- Natuurlijk Vitaal, Gebiedsplan West Zeeuwsch-Vlaanderen, Gebiedscommissie West Zeeuwsch-Vlaanderen 2004
- Ontwikkelingsvisie Cavelot, Ontwikkelingsmaatschappij Cavelot B.V. 2007

Bijlage 2. Ontwikkelingsvisie Cavelot

1

C A V E L O T

CADZAND BAD



CONCEPT

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE CAVELOT

CADZAND BAD



CONCEPT • OKTOBER 2007

ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ CAVELOT BV

INHOUD

Inleiding	6
Beleidsachtergronden	8
Structuurvisie Cadzand-Bad	10
Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad	11
Historisch geografisch ontwikkelingskader	12
Landschappelijk raamwerk	16
Structuurvisie Cavelot	22
Stedenbouwkundige visie	26
Referenties en Inspiraties	28
Colofon	33



INLEIDING

Verskillende visie en plannen voor 'Cavelot' zijn in de afgelopen jaren opgesteld. Echter om uiteenlopende redenen is nooit tot realisatie overgegaan. Nu het gebiedsplan 'Natuurlijk Vitaal' in uitvoering is genomen en Cavelot als luxe verblijfsrecreatieve ontwikkeling is opgenomen in het provinciaal beleid lijkt niets de verdere uitwerking van het plan en de uiteindelijke realisatie en exploitatie in de weg te staan.

Initiatiefnemer Ontwikkelingsmaatschappij Cavelot presenteert in dit document haar stedenbouwkundige visie op de ruimtelijke invulling van het mondaine recreatiepark 'Cavelot'. In de visie is uitgegaan van realisatie van 450 recreatiewoningen met centrumvoorziening en een aanzienlijk areaal recreatienatuur in een gebied dat is vormgegeven als overgangszone tussen duinen en poldergebied.

Ontwikkelingsmaatschappij Cavelot B.V. is een projectontwikkelingsmaatschappij die specifiek voor dit project door Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V. en Rooppot Recreatie Beheer B.V. is opgericht. Deze samenwerking van de grootste Nederlandse projectontwikkelaar van vastgoed en één van de grootste leisure-aanbieders van Europa moet leiden tot een voortvarende en succesvolle ontwikkeling en een langdurige exploitatie van dit luxe recreatieproject.



7

CONCEPT



CONCEPT

8

BELEIDSACHTERGRONDEN

Cavelot is als verblijfsrecreatieve ontwikkeling inmiddels verankerd in verschillende beleidstukken. De Provincie Zeeland heeft de ontwikkeling opgenomen in het Gebiedsplan Zeeland (streekplan) en ook het Gebiedsplan voor West Zeeuws-Vlaanderen geeft handvatten voor de ontwikkeling.

De gemeente Sluis ziet Cavelot in een groter verband. In de visie van de gemeente is een ingrijpende herstructurering/upgrade van Cadzand-Bad noodzakelijk. De gemeente gaat daarbij uit van een verdere inbedding van de kern in een duinenlandschap, herontwikkeling van enkele minder aantrekkelijke of recreatief interessante delen van de kern en toevoeging van kwalitatief hoogwaardige verblijfsaccommodaties langs de duinrand. Het doel is Cadzand-Bad weer als belangrijke badplaats 'op de kaart' te zetten. Cavelot speelt daarbij aan de zuidzijde van de kern een belangrijke rol, uiteraard vanwege het voornemen hier luxe recreatiewoningen te realiseren als uitbreiding en vergaande verbreding van het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod van de kern.

Diverse inventarisaties en visies zijn inmiddels voor de kern Cadzand-Bad opgesteld. Uiteraard is het zo dat de in het voorliggend rapport voor Cavelot gepresenteerde stedenbouwkundige visie hierop sterk wordt ingespeeld. Twee in opdracht van de gemeente Sluis opgestelde visies spelen in op de voor Cavelot gewenste uitgangspunten voor inrichting. Het betreft:

- Cadzand-Bad: Visie, Beeld & Kwaliteit voor de toekomst (Kuiper Compagnons);
- Ontwikkelingsvisie Cadzand-Bad (Arcas)

Navolgend wordt globaal ingegaan op deze beide visies. De uitgangspunten die relevant zijn voor de vormgeving van Cavelot die uit deze beide studies volgen komen vervolgens aan de orde in het hoofdstuk 'Ruimtelijk Ontwikkelingskader'.

9

CONCEPT

STRUCTUURVISIE CADZAND - BAD

In de 'Structuurvisie voor Cadzand-Bad' (Kuiper Compagnons Rotterdam, 2001) zoals die is vastgesteld door de gemeenteraad van Sluis wordt op een integrale wijze ingegaan op de verschillende ontwikkelingen. Het geeft daarmee handvatten voor de verdere ontwikkeling van Cadzand-Bad legt daardoor het ambitieniveau vast. Het plangebied 'Cavelot' wordt gezien als belangrijkste uitbreidingslocatie ten zuidoosten van de kern. Een evenwicht wordt gezocht tussen bebouwing en natuur en landschap. Inmiddels heeft een verdere beeldvorming plaatsgevonden voor Cadzand-Bad, die is vastgelegd in het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad.

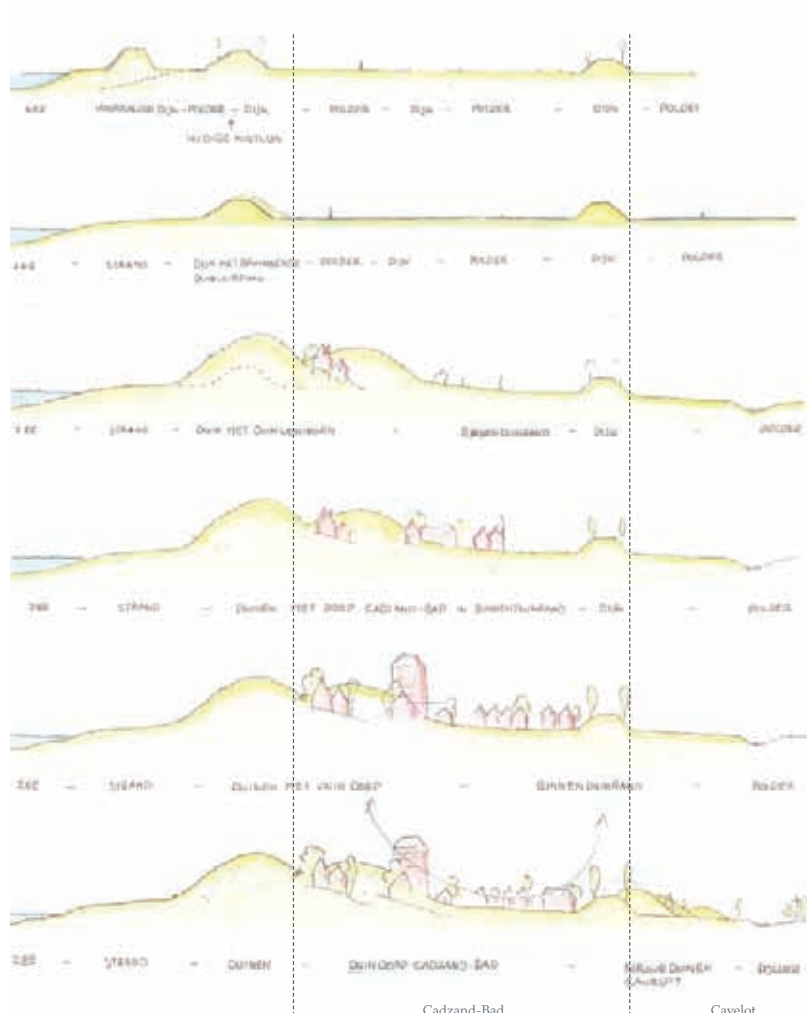
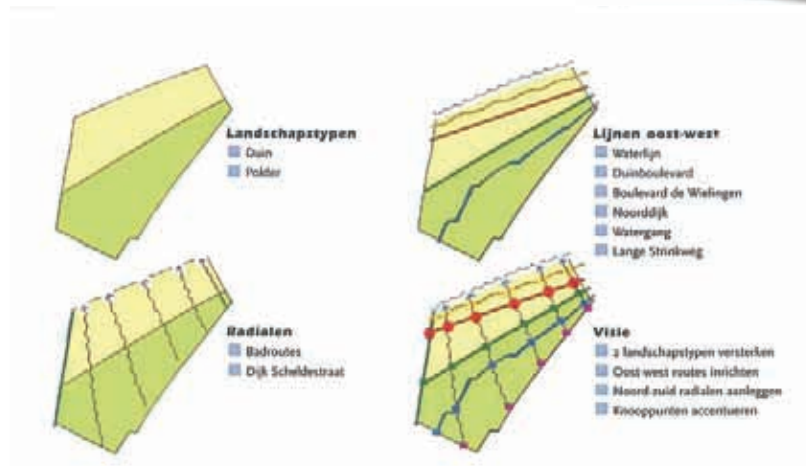


CONCEPT

10

ONTWIKKELINGSPLAN CADZAND - BAD

In het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad (Bijlage 5: ruimtelijke visie) wordt gedetailleerd ingegaan op het ambitieniveau voor Cadzand-Bad. Het is het resultaat van een integraal overleg van verschillende adviseurs in samenwerking met de werkgroep ontwerp Cadzand-Bad van de gemeente Sluis. De visie laat zien hoe Cadzand-Bad zich in de toekomst kan ontwikkelen als stijlvolle, op natuur gerichte badplaats met een eigen identiteit (duindorp). Gesteld wordt dat de ligging van de locatie in het overgangsgebied tussen duin en open polderlandschap een zorgvuldige afweging in het licht van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap noodzakelijk maakt.



HISTORISCH GEOGRAFISCH ONTWIKKELINGSKADER

Het historische eiland van Cadzand heeft zich in de loop der eeuwen ontwikkeld van een zandbank in de monding van de Westerschelde tot een bedijkt eiland. De bedijkingen bestaan uit kleinere polders, onderling gescheiden door dijken.

De locatie van het huidige Cadzand vormde min of meer het hart van het eiland. In de loop van de eeuwen hebben overstromingen plaatsgevonden en zijn noordelijk van het huidige Cadzand-Bad gelegen delen van de bedijkingen overspoeld door de zee en verdwenen. De direct ten noorden van Cadzand-Bad gelegen dijk is op enig moment overstoven met zand uit de Schelde. Hierdoor ontstond een duinenrij, waaronder de feitelijke dijk lag. Als gevolg van de kwel vanuit deze duinenrij ontstond aan de binnenduinenrand zandige, natte duingrasslanden: de Kievitpolder. Op de topografische kaart van 1850 is te zien dat deze zone zich uitstrekte tot voorbij de Noorddijk, ruim in het plangebied. De duinen ontwikkelden zich tot een zeer aantrekkelijke plaats aan de kust, met als gevolg dat hier luxe duinvilla's werden gebouwd: Cadzand-Bad als mondaine badplaats. Later is deze locatie verder doorontwikkeld tot haar huidige vorm.

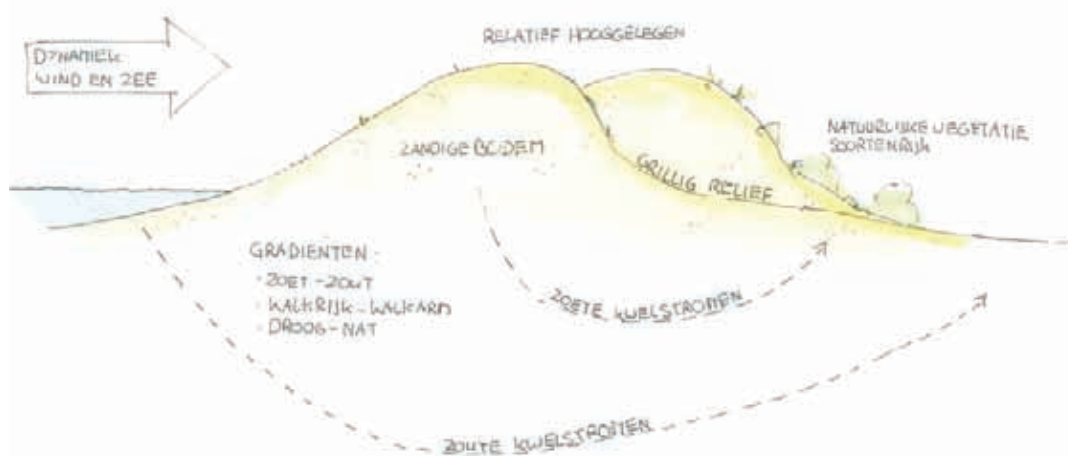


Voor de in dit rapport gepresenteerde stedenbouwkundige visie voor Cavelot vormt de hiervoor geschetste historisch-geografische ontstaansgeschiedenis van de omgeving van Cadzand-Bad een belangrijk uitgangspunt. Ingehaakt wordt op de geomorfologische verschijnselen (duinen/stuifzand) die hebben geleid tot de inbedding van Cadzand-Bad in de duinen. Mede op basis van de 'Ontwikkelingsvisie Cadzand-Bad' wordt daarom uitgegaan van een inbedding van de 'Noorddijk in een nieuw 'duin'. Cadzand-Bad wordt hierdoor feitelijk een echt duindorp, rondom omgeven door duinen. Cavelot krijgt hierdoor het unieke landschappelijke karakter van een in de binnenduindrand, op de overgang van duinen naar polder gelegen, recreatiepark.



15

CONCEPT



Dwarsprofiel 'Duin' met kwelstromen

CONCEPT

16

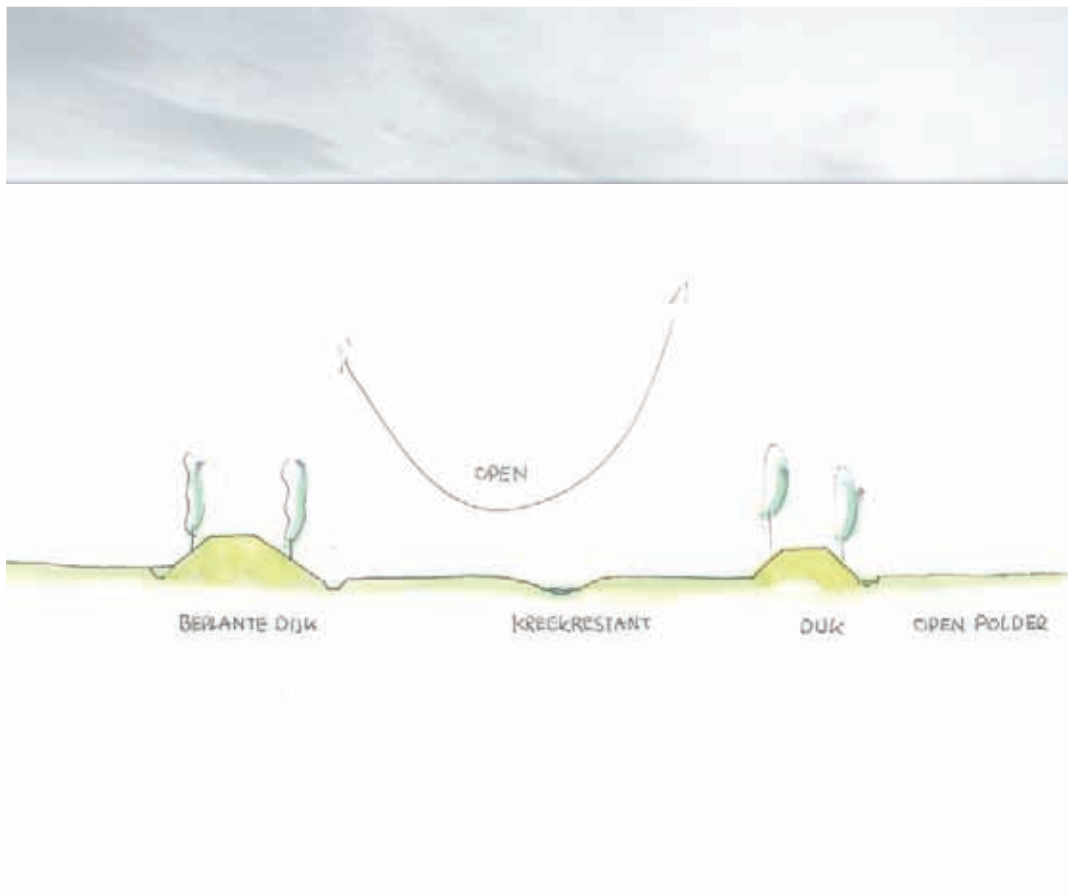
LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

Op basis van de ontstaansgeschiedenis van Cadzand-Bad en haar omgeving is het logisch het plangebied te zien als overgangsbied tussen duinen en polder. Dit biedt mogelijkheden om verschillende landschapstypen (duinen/binnenduintrand/polder) en hun specifieke kwaliteiten in te zetten als basis voor het landschappelijk raamwerk voor de inrichting van Cavelot.



17

CONCEPT



Dwarsprofiel 'Polder' met dijken, bomen, akkers, kreek, polderbosje

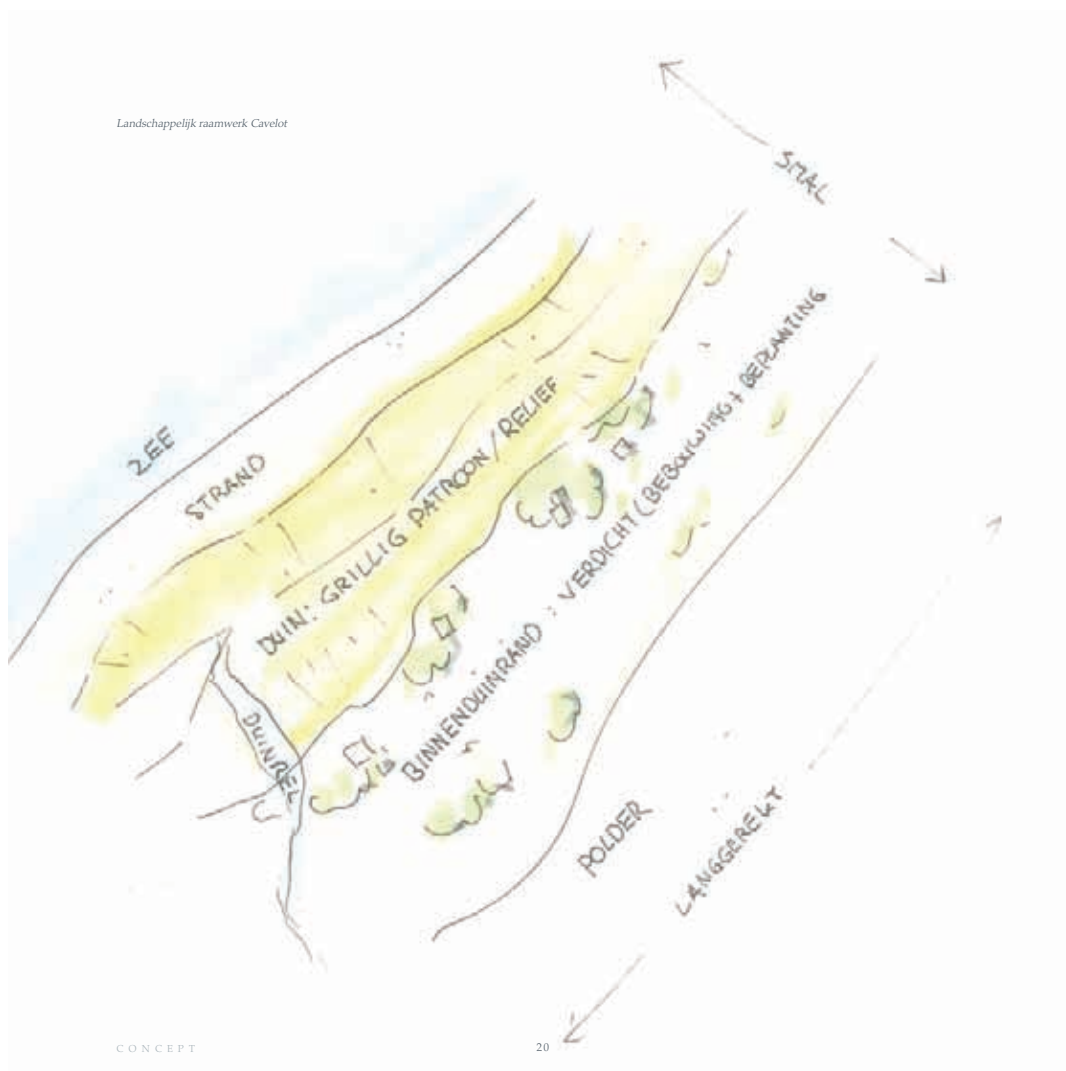
CONCEPT

18

Voor Cavelot wordt uitgegaan van de landschappelijke kenmerken van een 'gedeeltelijk door duinen overstoven polder'. Voorbeelden van dergelijke polders zijn op verschillende plaatsen in Nederland nog aanwezig en ook de oorspronkelijke 'Kievittepolder' waarin het huidige 'Zomerdorp het Zwin' en Cadzand-Bad zijn gelegen was een dergelijke karakteristieke polder. Het is daarom opportuun deze landschapsvorm te kiezen als raamwerk voor de landschappelijke inrichting van Cavelot.



Landschappelijk raamwerk Cavelot

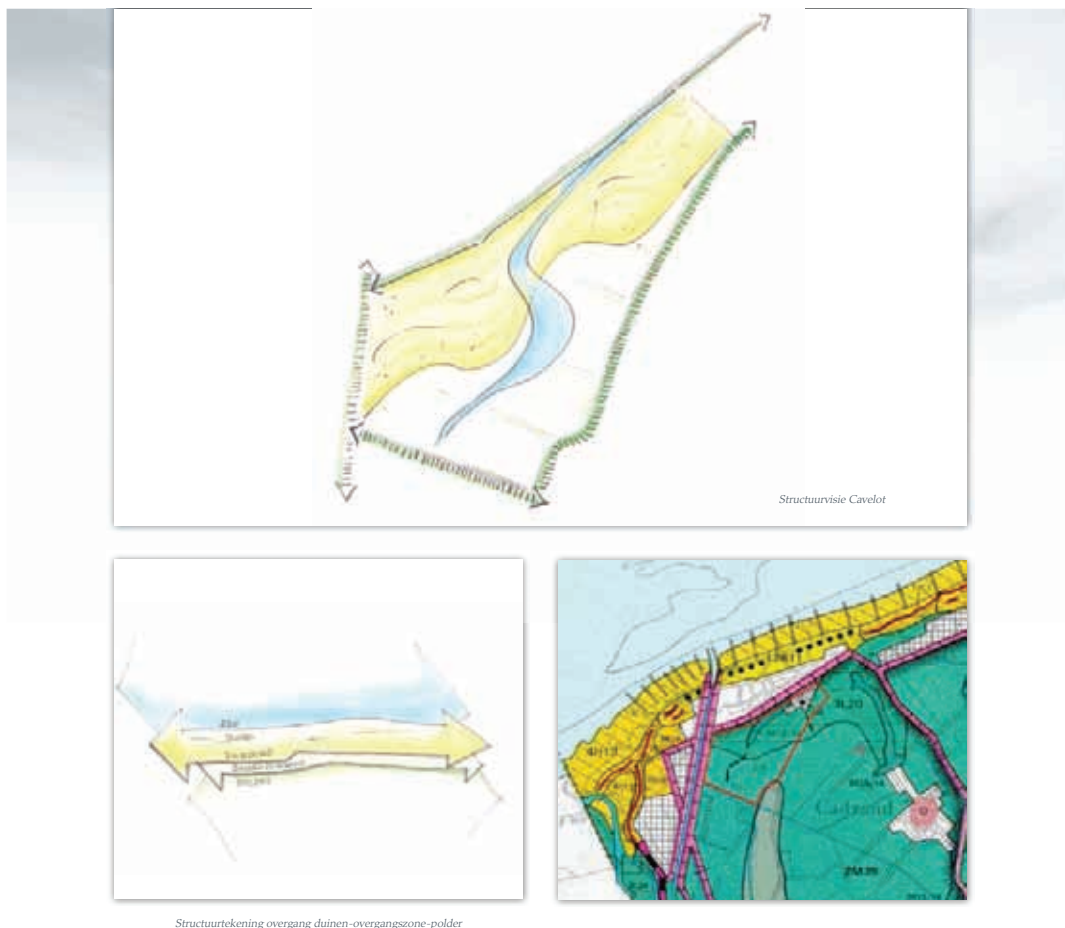


Polders die zijn overstoven door duinen zijn feitelijk gelijk aan 'gewone' polders, echter zij worden aan één of meerdere zijden niet ingesloten door dijken, maar door duinen (de oorspronkelijke dijken van de polder bevinden zich onder deze duinen). De duinen lopen derhalve door tot in de polder: de landbouwgronden grenzen aan de duinen. Dit resulteert in een verloop van (droge) duinen naar het karakteristieke polderlandschap met akkers, bomenrijen en polders in een betrekkelijk smalle strook, waarbij geen sprake is van binnenduindoelrandmoerassen of -bossen. Van de duinen afstromend (kwel-)water wordt afgevoerd middels de in de polder gelegen sloten en krekken.



21

CONCEPT



CONCEPT

22

STRUCTUURVISIE CAVELOT

Uitgaande van de verschillende voorliggende visies en studies voor Cadzand-Bad en het hiervoor geschetste landschappelijk raamwerk ontstaat een duidelijke ruimtelijke visie voor Cavelot. Door de gekozen uitgangspunten kan Cadzand-Bad zich nog duidelijker verder ontwikkelen tot duindorp. Cavelot kan zich, op de overgang van duin en polder, ontwikkelen tot chique recreatiepark met diverse landschapskwaliteiten.

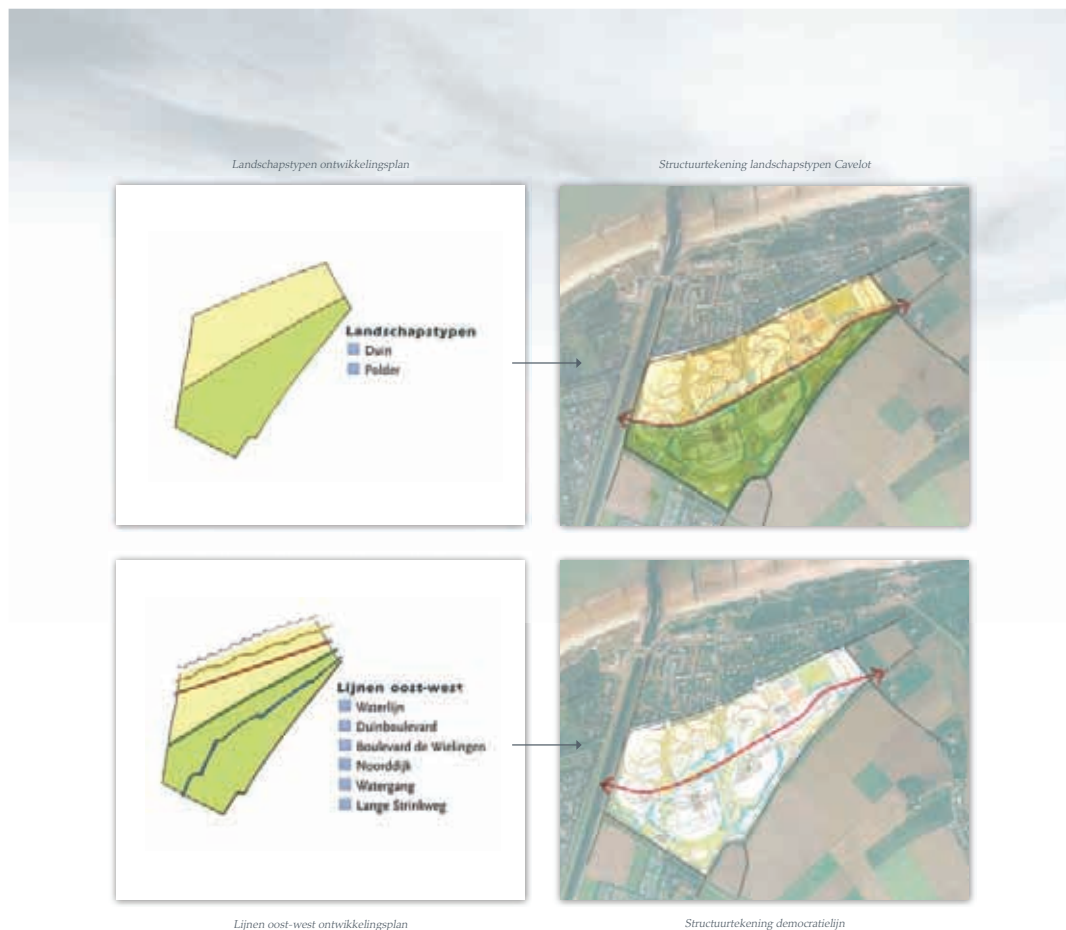
De noodzakelijkheid van de aanleg van aantrekkelijke verbindingen (voor langzaam verkeer) tussen Cadzand-Bad en Cavelot, een goede bereikbaarheid van Cavelot en de aanleg van een groot areaal aan recreatienatuur in een sterke landschappelijke context is evident. De hiervoor genoemde uitgangspunten, expliciet afgezet tegen de gemeentelijke uitgangspunten zoals verwoord in 'Cadzand-Bad-Visie, Beeld en Kwaliteit voor de toekomst' en de 'Ontwikkelingsvisie Cadzand-Bad' leiden tot de in dit hoofdstuk gepresenteerde structuurvisie voor Cavelot.

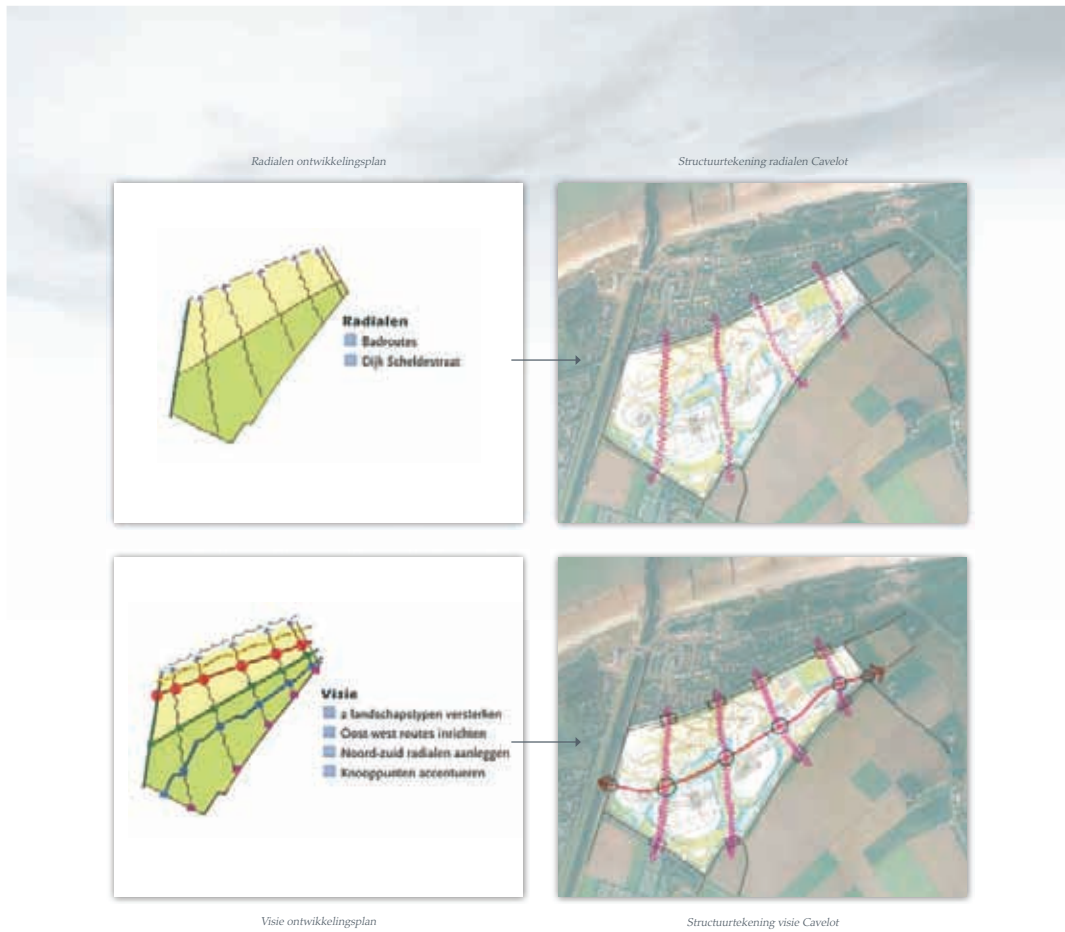
De belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten voor Cavelot zijn:

- Versterking van de landschappelijke inbedding van Cadzand-Bad als 'duindorp';
- Benutten van de overgang van duinen naar polder als landschappelijke basis voor het plan;
- Aansluiten bij de historische verkaveling en geomorfologie van het plangebied (ligging kreek)
- Creëren van heldere langzaam-verkeersroutes door brede stroken recreatienatuur ('radialen');
- Heldere ontsluitingstructuur in oost-westrichting die tevens de grens markeert tussen duin en polder ('demarcatielijn');
- Benutten van de bijzonderheid van de snijpunten tussen de radialen enerzijds en de Noorddijk, demarcatielijn en Lange Strinkweg anderzijds ('knooppunten');
- Benadrukken van de unieke kwaliteit van de woningen en gebied door het creëren van kleinere gebieden met recreatiewoningen, gescheiden door brede stroken recreatienatuur.

23

CONCEPT



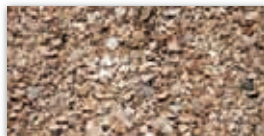


Duindorp voor

Duindorp na

27

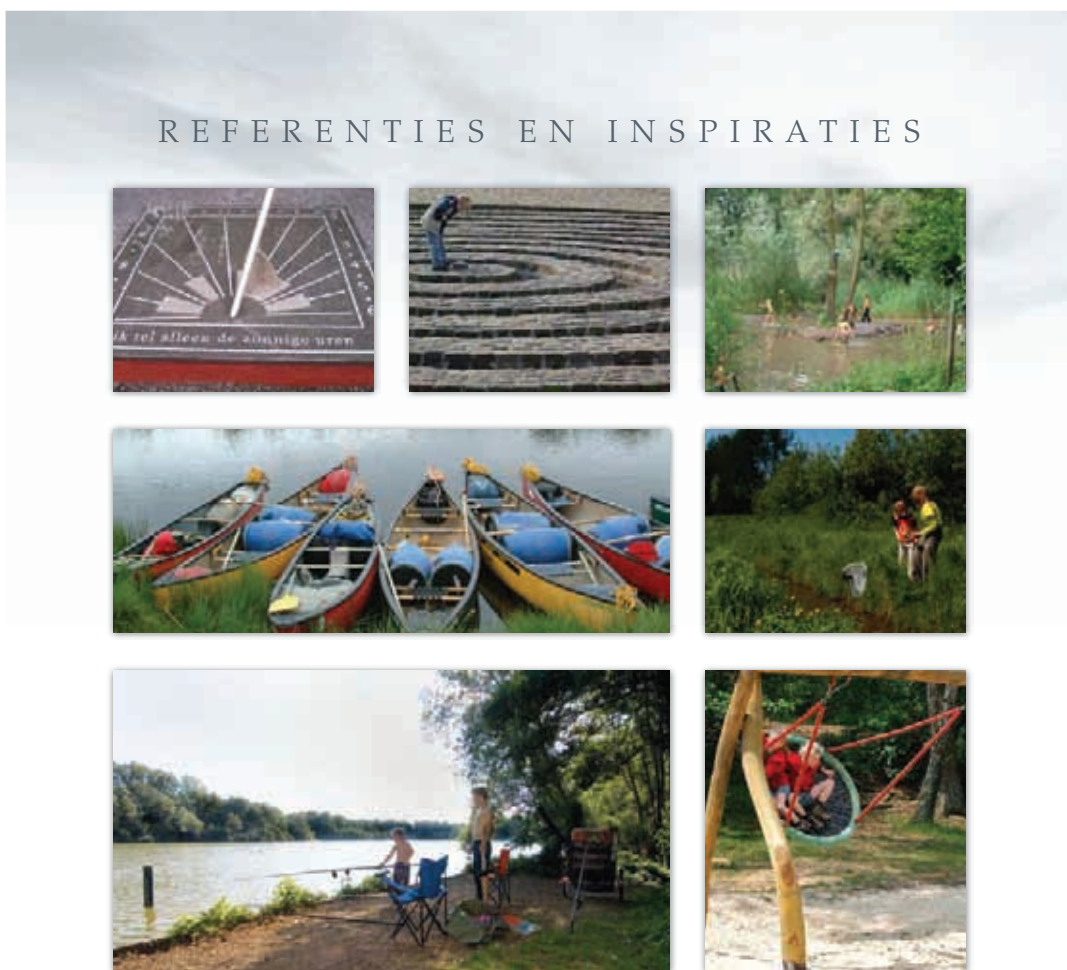
REFERENTIES EN INSPIRATIES





29

CONCEPT



CONCEPT

30



COLOFON

Titel:

Stedenbouwkundige visie Cavelot; Cadzand-Bad

Datum:

Oktober 2007

Initiatief:

Ontwikkelingsmaatschappij Cavelot B.V.

Projectontwikkeling:

Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V.

Roompot Recreatie Beheer B.V.



STEDENBOUWKUNDIGE VISIE CAVELOT

CADZAND BAD



AANDACHTSPUNTEN EN WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN HET Q-TEAM D.D. 13 DECEMBER 2007

D.D. 22 JANUARI 2008

AANDACHTSPUNTEN PROVINCIE ZEELAND D.D. 01 FEBRUARI 2008

C O N C E P T

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE CAVELOT

CADZAND BAD



AANDACHTSPUNTEN EN WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN HET Q-TEAM D.D. 13 DECEMBER 2007

D.D. 22 JANUARI 2008

AANDACHTSPUNTEN PROVINCIE ZEELAND D.D. 01 FEBRUARI 2008

C O N C E P T

INHOUD

Inleiding	7
Aandachtsgebieden Cavelot	9
Ontsluiting naar Ringdijk-Noord	10
Entree Cavelot	11
Randzone langs Lange Strinkweg	12
Afstemming bebouwing Cavelot – Scheldestraat/uitwateringskanaal	13
Calamiteitenontsluiting	14
Afstemming landschappelijke inpassing nabij 'Lopinge'	15
Overgang Cavelot – Kievitenlaan (richting Duinplein)	16
Centrumgebied Cavelot	17
Uitstraling 'kavels in de duinen'	19
Stedenbouwkundige visie	21
Colofon	23



INLEIDING

Dit document omvat het verslag/wijzigingen/detailleringen ten opzichte van de 'Stedenbouwkundige visie Cavelot; Cadzand-Bad' d.d. oktober 2007. Het betreft opmerkingen van de stuurgroep d.d. 01 november 2007 alsmede het overleg van met Q-team d.d. 13 december 2007 (aanwezig Dhr. P. van Herwaarden, Dhr. M. ten Braak en Mevr. A. Zegers (allen gemeente Sluis), Dhr. K. Stegenga (Stegenga werkplaats voor Stedenbouw), Dhr. M. van Woerkom (Provincie Zeeland) en Dhr. B. Jeucken, A. Henst en L. Jobse (Ontwikkelingsmaatschappij Cavelot)). Daarnaast zijn de aandachtspunten van de provincie Zeeland d.d. 01 februari 2008 opgenomen.

Stedenbouwkundige visie

In het Q-team van 13 december 2007 zijn door L. Jobse namens Ontwikkelingsmaatschappij Cavelot B.V. de stedenbouwkundige achtergronden van de stedenbouwkundige visie 'Cavelot' alsmede de architectuurreferenties voor het plan gepresenteerd. In hoofdlijnen is door het Q-team aangegeven zich te kunnen vinden in de achtergronden van het plan en de hoofdstructuur van het plan zelf. Verzocht is om voor een volgend overleg (d.d. 22-01-2008) nader in te gaan op de volgende aandachtsgedebieden:

- Ontsluiting aan de oostzijde in de richting van Ringdijk-Noord;
- Entree Cavelot (uitstraling)
- Randzone langs Lange Strinkweg
- Afstemming bebouwing Cavelot - Scheldestraat/uitwateringskanaal
- Noodontsluiting Bastingsweg
- Ontsluiting nabij 'Lopinge'
- Landschap nabij 'Lopinge'
- Overgang Cavelot - Kievitenlaan (richting Duinplein)
- Centrumgebied Cavelot

In dit document wordt uitsluitend ingegaan op de verschillende aandachtsgedebieden. De hoofdopzet van de visie zoals verwoord in de stedenbouwkundige visie d.d. oktober 2007 staat niet meer ter discussie.

Architectuur

Door Ontwikkelingsmaatschappij Cavelot B.V. is in het Q-team van 13 december 2007 een collage gepresenteerd van 'Beeldinspiraties Cavelot' (versie d.d. 12 december 2007), zie pagina 22. Aanwezigen hebben aangegeven zich te kunnen vinden in de gekozen architectuurreferenties. Afgesproken wordt t.z.t. de ontwerpen van de woningen in het Q-team te bespreken. Vooralsnog zijn vooruitlopend op met maken van nadere afspraken met de gemeente Sluis (samenwerkingsovereenkomst/exploitatieovereenkomst) geen aanpassingen noodzakelijk.



AANDACHTSGEBIEDEN CAVELOT

1. Ontsluiting aan de oostzijde in de richting van Ringdijk-Noord;
2. Entree Cavelot (uitstraling)
3. Randzone langs Lange Strinkweg
4. Afstemming bebouwing Cavelot – Scheldestraat/uitwateringskanaal
5. Calamiteitenontsluiting Bastingsweg
6. Calamiteitenontsluiting nabij 'Lopinge'
7. Landschap nabij 'Lopinge'
8. Overgang Cavelot – Kievitenlaan (richting Duinplein)
9. Centrumgebied Cavelot

ONTSLUITING NAAR RINGDIJK - NOORD

De hoofdontsluiting van Cavelot bevindt zich aan de Oostzijde. Vooral nog is het uitgangspunt dat op of in de omgeving van het kruispunt Ringdijk-Noord/Tienhonderdsedijk/Lange Strinkweg een verkeersveilig kruispunt (rotonde?) wordt aangelegd. Deze maakt onderdeel uit van de algehele verbetering van de ontsluiting van Cadzand-Bad en is niet per definitie gekoppeld aan de ontwikkeling van Cavelot. In overleg dient te worden bezien in hoeverre de Lange Strinkweg dient te worden aangepast, dan wel een nieuwe ontsluitingsweg (parallel aan de Lange Strinkweg?) moet worden aangelegd. Naar onze mening dient deze ontsluitingsweg het karakter te krijgen van een door het landschap (duinen?) slingerende weg. Een gezamenlijke (visie-)uitwerking zal naar onze mening op initiatief van de gemeente Sluis dienen plaats te vinden.



ENTREE CAVELOT

De entree van Cavelot wordt herkenbaar gemaakt als accent in een verder 'natuurlijk ogend' landschap. De nadruk ligt op het landschap en het hierin creëren van elementen waardoor de entree het karakter krijgt van een landgoed dat verborgen in de duinen ligt. Belangrijk is daarbij "Zeeuwse Kwaliteit" te benutten bij de uitwerking. Een en ander is gevisualiseerd in bijgaande impressie. Van belang daarbij is dat eventuele veiligheidsmaatregelen (camera's/slagboom) dusdanig worden gepositioneerd in de omgeving dat deze onopvallend zijn. Overigens zal Cavelot worden vormgegeven als 'openbaar' gebied: ook anderen dan de recreanten van de recreatiewoningen zijn van harte welkom.

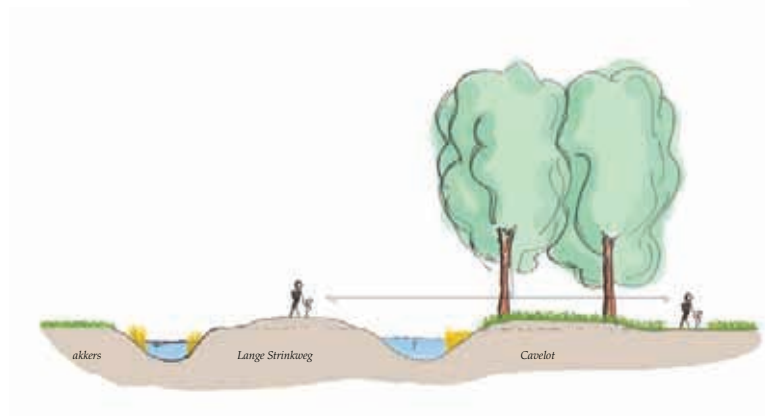


11

CONCEPT

RANDZONE LANGS LANGE STRINKWEG

In de ontwikkelingsvisie is aangegeven deze randzone te accentueren middels een groene rand met openingen. De achterliggende gedachte is dat Cavelot vanaf de Lange Strinkweg (buiten het plan) op verschillende manieren kan worden beleefd. Een hoge dijk is hier niet gewenst, derhalve wordt uitgegaan van afscherming middels rijen bomen. Een en ander is gevisualiseerd in de bijgaande dwarsprofiel (indicatief).



CONCEPT

12

AFSTEMMING BEBOUWING CAVELOT – SCHELDESTRAAT / UITWATERINGSKANAAAL



In het Q-team is besproken dat een 'achterkantsituatie' aan de zijde van de Scheldestraat dient te worden voorkomen. Een alternatief ontwerp is opgesteld (zie bijgaand), waarin wordt uitgegaan van een opeenvolging van dijkvilla's (al dan niet permanent bewoond) langs de Scheldestraat. Afgesproken is om over de inpassing van de noordelijke hoek te overleggen met het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen.



Detail stedenbouwkundige visie december 2007

13

CONCEPT

CALAMITEITENONTSLUITING

Een aantal calamiteitenontsluitingen van Cavelot is gewenst. In het Q-team is afgesteld dat een dergelijke ontsluiting (bij calamiteiten en fiets-/voetverkeer) aan de zijde van de Bastingsweg kan plaatsvinden. Daarnaast zal aan de noordwestzijde (omgeving 'Lopinge' worden gezien in hoeverre de fiets-/voetverbinding in de richting van de Scheldestraat eveneens kan dienen als dergelijke ontsluiting (zie ook bijgaande tekening). Bij de verdere uitwerking zal dit worden opgepakt.



CONCEPT

14

AFSTEMMING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING NABIJ 'LOPINGE'

Besproken is de uitdrukkelijke wens van het Q-team om ook de omgeving van het gemaal (Waterschap, aan zuidzijde van de Noorddijk, hoek Scheldestraat) en de locatie 'Lopinge' een duinkarakter te geven (zie bijgaande tekening). Op deze wijze ontstaat een omsluiting van Cadzand-Bad met duinen en wordt het karakter van de kern als duindorp versterkt. Gemeente Sluis zal het initiatief nemen naar 'Lopinge' en het waterschap om dit aspect af te stemmen en zo mogelijk te komen tot herinvulling of thematisering van dit gebied. Opgemerkt wordt dat deze landschappelijke aanpassingen voornamelijk geen onderdeel uitmaken van het project 'Cavelot'.



15

CONCEPT

OVERGANG CAVELOT – KIEVITENLAAN (RICHTING DUINPLEIN)

Aan de zijde van de Noorddijk zal de entree van Cavelot worden geaccentueerd middels een gebouwde voorziening, om de belangrijkheid van deze locatie te accentueren. Mogelijk dat ter plaatse van de overgang een verlaging in de dijk kan worden aangebracht (coupure). Dit is gevisualiseerd in bijgaande impressie. Een nadere uitwerking zal pas in een later stadium plaatsvinden, bij de gedetailleerde stedenbouwkundige uitwerking van Cavelot.



CONCEPT

16

CENTRUMGEBIED CAVELOT

Een nadere uitwerking/invulling van het centrumgebied van Cavelot is gewenst. Echter deze invulling is sterk afhankelijk van het gekozen programma (functioneel) en uitstraling. Een samenhang met de voorzieningen/functions van het Duimlein (kern Cadzand-Bad) is daarbij van groot belang. Beide centrumgebieden dienen aanvullend op elkaar te zijn en op deze wijze als 'tegenpolen' elkaar te versterken. Het tussenliggende gebied dient in nauw overleg te worden vormgegeven als 'landschap'.



17

CONCEPT

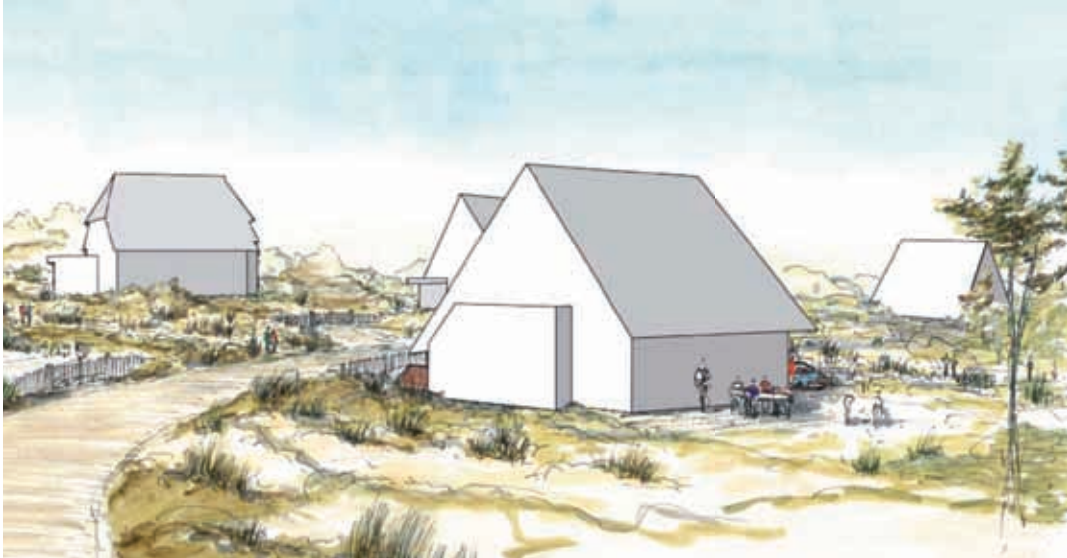


CONCEPT

18

UITSTRALING 'KAVELS IN DE DUINEN'

Bijgaande impressie geeft een idee van de sfeer van de plaatsing van kavels en woningen in de duinen. Doel is de duinen door te laten lopen tot aan de weg/woningen. Uitdrukkelijk stellen wij dat de weergegeven woningen niet corresponderen met de later uit te werken woningen. Voor architectuurreferenties verwijzen wij naar de collage 'Beeldinspiraties Cavelot' d.d. 12 december 2007 (zie pagina 22). Een nadere uitwerking van de architectuur (thematisch) per deelgebied zal in een latere uitwerking plaatsvinden in nauw overleg met het Q-team.



19

CONCEPT



20



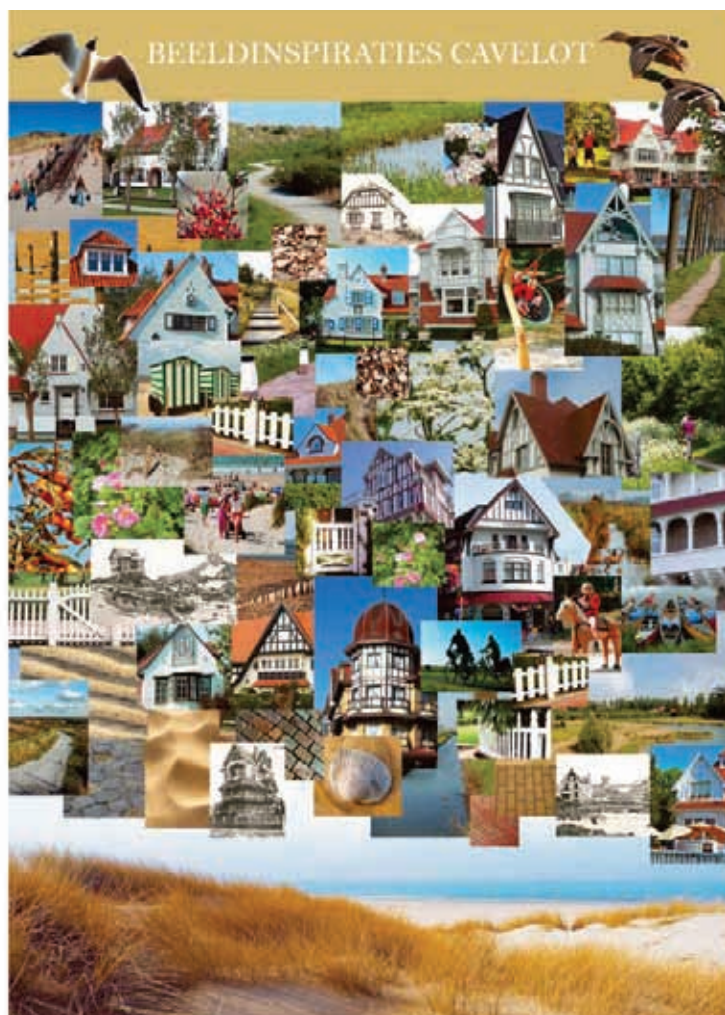
STEDENBOUW - KUNDIGE VISIE

Nevenstaand is de gewijzigde stedenbouwkundige visie van het plan 'Cavelot' te Cadzand-Bad weergegeven. De opmerkingen en ideeën van het Q-team d.d. 13 december 2007 zijn hierin in hoofdlijnen verwerkt. Op visieniveau moeten nog diverse uitwerkingen plaatsvinden. Het betreft naar onze mening dan met name de uitwerking van de (landschappelijke) uitstraling van de gebieden ten oosten (omgeving Lange Strinkweg/Ringdijk-Noord) en ten noordwesten (omgeving Scheldestraat/Loppinge) van het plangebied. Deze uitwerkingen passen in het algemene kader van het nader uitwerken van de entree en algemene kwaliteit van de openbare ruimten van Cadzand-Bad (valorisatie). Wij gaan ervan uit dat deze uitwerking geïnitieerd wordt door de gemeente Sluis.

Nevenstaande Stedenbouwkundige visie vormt naar onze mening een voldoende basis voor de verdere uitwerking in een gedetailleerd Stedenbouwkundig plan. Daarnaast zullen thematische uitwerkingen per 'sfeer' (duinen, polder, etc.) en beeldkwaliteit worden uitgewerkt. Wij stellen voor dit op te pakken in een parallel traject met de diverse nog uit te voeren (achtergrond-)onderzoeken, het opstellen van de planologische regeling (bestemmingsplan), MER-procedure alsmede het overleg met derden betreffende bijvoorbeeld de aansluiting/afstemming van (de voorzieningen van) Cavelot op de overige ontwikkelingen in en rond Cadzand-Bad. Uiteraard zal bij de verdere uitwerking een inhoudelijke terugkoppeling plaatsvinden met het Q-team.

De Stedenbouwkundige visie 'Cavelot' is op 1 februari 2008 besproken met de provincie. In het overleg is door de vertegenwoordigers van de provincie aangegeven zich te kunnen vinden in het landschappelijk concept van de visie. De volgende aandachtspunten werden aangegeven:

- Noorddijk als lijnelement herkenbaar houden;
- Water in Cavelot nauwkeuriger enten op morfologie;
- Zorg voor robuuste randzone als overgang naar de polder;
- Hoogte van de duinen nauwkeurig overwegen en zorgen dat geen concurrentie bestaat met de Noorddijk;
- Zorgen dat sfeer en beeld van de route Duinplein-Cavelot ook buiten Cavelot een continue beleving kent (inrichtingsopgave openbare ruimte).



Beeldinspiraties
Cavelot zoals besproken
in het Q-team
(d.d. 13 december 2007)

COLOFON

Titel:

Stedenbouwkundige visie Cavelot; Cadzand-Bad
Opmerkingen en wijzigingen naar aanleiding van het Q-team d.d. 13 december 2007

Datum:

Januari 2008

Initiatief:

Ontwikkelingsmaatschappij Cavelot B.V.

Projectontwikkeling:

Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V.
Roompot Recreatie Beheer B.V.

Ontwikkelingsmaatschappij
Cavelot B.V.

