



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

0118 689010
INFO@RHO.NL
WWW.RHO.NL

POSTBUS 430
4330 AK MIDDELBURG
NIEUWSTRAAT 27
4331 JK MIDDELBURG

IBAN: NL50RABO0385310218
KVK: 24153691
BTW: NL007110923801

BRIEFNUMMER
106.13/TvD

AFZENDER
ir. J.J. van den Berg

DATUM
Middelburg, 5 juli 2013

Ministerie van Economische Zaken
Dienst Regelingen
t.a.v. de heer M.D. van Zanten
Postbus 19530
2500 CM DEN HAAG

ONDERWERP

Verzoek aanvullingen ruimtelijke ingrepen ff/75C/2013/0099

Geachte heer Van Zanten,

Naar aanleiding van het verzoek in uw brief van 6 juni 2013 betreffende het project Duinhof Oost Cadzand-Bad, met kenmerk FF/75C/2013/0099 voor aanvullende informatie geven wij u hierbij, op verzoek van de heer F. De Bisscop van Compagnie t 't Zoute, de gevraagde informatie. Hierbij is de nummering zoals opgenomen in uw brief aangehouden en is een samenvatting gegeven van de vraagstelling (vet aangegeven).

1. Aanvulling ontbrekende stukken: relevant belang

Het relevant belang is: *dwingende reden van groot openbaar belang. Met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.*

Dit is ingegeven door:

De noodzaak van herontwikkeling van Cadzand-Bad, zoals vastgelegd in de Schilvisie Cadzand Bad (vastgesteld op 24 februari 2011, met amendement). Een samenvatting van het gemeentelijk beleid is opgenomen in paragraaf 2.2 van het Activiteitenplan. De Schilvisie is in zijn geheel te downloaden via de volgende link: <http://www.gemeentesluis.nl/dsresource?objectid=16449&type=org>
- De wens om de functie van het plangebied voor de boomkikker te verbeteren.

In de Schilvisie staan de volgende doelen vermeld die zijn gericht op het groot maatschappelijk belang.

Dit rapport geeft een stedenbouwkundige visie op de toekomstige ontwikkeling van de flanken van Cadzand-Bad. Het gaat daarbij zowel om de uitbreiding van de badplaats aan de zuidzijde als om herontwikkelingen aan de oost- en westzijde van het bestaande dorp. De planhorizon van dit document loopt tot circa 2020.

Deze visie borduurt voort op het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad, waarin de basis is gelegd voor een verdere doorgroei en opwaardering van de badplaats. Behalve de concretisering van de in dat plan aangekondigde uitwerkingen en uitbreidingen blijft in dit rapport ook de aandacht bestaan voor de ruimtelijke en functionele samenhangen met de rest van het dorp



De stedenbouwkundige visie zet in op het vernieuwen en door ontwikkelen van de belangrijkste entree van de badplaats. Daarbij gaat het zowel om het maken van een kwaliteitslag in het publieke domein, als het bieden van ruimte voor (her)ontwikkelingen die de motor vormen onder de economie van de badplaats.

De nu onbebouwde gebieden van de Vlamingpolder mogen vanaf circa 2016 ontwikkeld worden tot een (verblijfsrecreatief) hoogwaardig en dorps woonmilieu. Echter, deze ontwikkeling moet aan een aantal bijzondere voorwaarden voldoen:

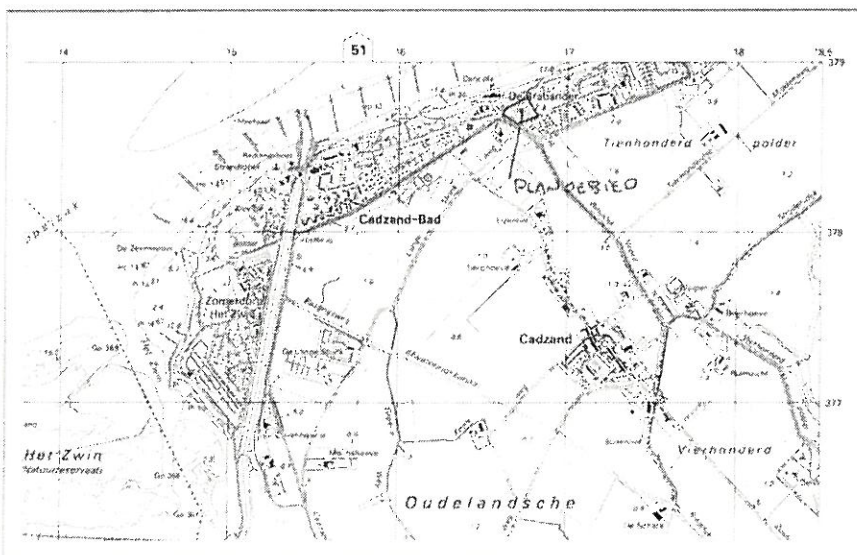
- *Aanwezige poelen en bijbehorende natuurwaarden en natuurbelangen moeten in het plan geïntegreerd worden.*
- *Het ontwerp moet een bijdrage leveren in een betere stedenbouwkundige verankering van de bestaande wijk De Brabander in dit deel van het dorp. Het ontwikkelen van fijnmazige verbindingen via het nieuwe woonmilieu richting duinen en strand is daarbij cruciaal.*

(Schilvisie Algemeen perspectief blz 27)

De ligging van de grootste poel in het plangebied is in de huidige situatie ongunstig ten opzichte van het belangrijkste landbiotoop (het duingebied). Daarom is in de planvorming ook uit gegaan van het verplaatsen van deze poel naar een locatie dicht bij het landbiotoop. Voor het milieu is er dus ook sprake van een wezenlijk gunstig effect.

2. Een duidelijke (ingetekende) topografische kaart met daarop aangegeven de plangrens ontbreekt.

Een topografische kaart met de ingetekende plangrenzen is navolgend ingevoegd.



3. Er zijn diverse stedenbouwkundige projecten in de directe omgeving mogelijk. Hoe wordt voldoende rekening gehouden met eventuele cumulatieve effecten die andere projecten teweegbrengen, indien deze eveneens in en/of grenzend aan boomkikkerleefgebied wordt gewerkt?

Hoewel de raad heeft ingestemd met een gelijktijdige ontwikkeling van de Kikkerput met andere projecten blijkt er in werkelijkheid sprake te zijn van een duidelijke fasering. Cumulatief negatieve effecten zijn niet te verwachten, dit omdat de afzonderlijke al gerealiseerde projecten geen negatieve effecten hebben.



In het kader van de stedenbouwkundige ontwikkelingen van Cadzand Bad is er sprake van een volgende fasering:

- realisering van Residance Cadzandbad Cavelot (gerealiseerd);
- realisering van Duinhof west inclusief parkeerterrein (gerealiseerd);
- realisering van golfbaan en parking (in procedure);
- ontwikkeling van Duinhof oost (in procedure);
- op termijn ontwikkeling hooiland Vlamingpolder (geen planvorming bekend maar wel onderdeel van recreatieve bebouwing, zoals weergegeven in de Schilvisie).

Bij al deze ontwikkelingen is en zal rekening worden gehouden van de specifieke functie van het gebied voor de boomkikker. Dit betreft aspecten als:

- actuele migratieroute van de Noorddijk bij Cavelot en Duinhof west;
- potentiële migratieroute gerealiseerd bij Cavelot. De randen worden ingericht ten behoeve van migratie van de boomkikker;
- landbiotoop en voortplantingswater: Duinhof oost, behoud van de huidige functie;
- landbiotoop en voortplantingswater: behoud functie van het huidige weiland.

Het betreft hier ontwikkelingen die na elkaar plaatsvinden. Het feit dat tijdens de aanleg van Cavelot de Kikkerput opnieuw bezet is geraakt door boomkikkers en weer (na een lange tijd) een actueel leefgebied is geworden, laat zien dat de dynamiek in het gebied geen belemmering vormt voor de migratie en het bezetten van geschikte leefgebieden.

4. De mitigerende maatregelen voor inrichting en beheer van het leefgebied moeten beter onderbouwd worden. Ook de zorgvuldige omgang met dieren o.a. om het risico op doden en verwonden te minimaliseren dient nader onderbouwd te worden.

R. Zollinger (RAVON) heeft de volgende richtlijnen opgesteld voor de werkzaamheden in het plangebied.

Demping poel dient in het najaar (half september-half oktober) plaats te vinden, dus buiten het voortplantingsseizoen en de overwinteringsperiode. Er zijn namelijk ook soorten die in het water en in de modderlaag overwinteren.

Procedure die gevolgd wordt luidt als volgt:

- voorafgaand aan dempen van bestaand wateren worden de aanwezige amfibieën (en andere fauna waarvoor zorgplicht geldt) uit het water gehaald door intensief de poel leeg te scheppen met het schepnet.
- Deze dieren worden overgeplaatst naar de al aangelegde compensatiepoel(en) en of naar een andere in de nabijheid gelegen poel (bijv. in naastgelegen hooiland).
- Vervolgens wordt deel van de waterplanten en oevervegetatie overgezet naar compensatiepoel (mede in verband met overwinterende libelleneitjes).
- Daarna wordt de modderlaag op de kant gezet en amfibieën die al vroeg in winterrust zijn gegaan worden ook verzameld (bijna altijd kruipen deze dieren uit de modder of worden opgemerkt). Om die rede moet ook gewerkt worden voordat vorst intreedt.
- Vervolgens kan met sliblaag en nieuwe grond de poel worden gedempt. Alle mogelijk zorg is dan uitgevoerd ter voorkoming dat amfibieën levend worden begraven.



Rooien van beplanting (hagen parkeerterrein) wordt bovengronds in de wintermaanden (december-februari) uitgevoerd, dan is het struweel zeker vrij van boomkijkers.

Verder wordt het braamstruweel rond de grootste compensatiepoel ook in zo vroeg mogelijk stadium aangeplant om een kwalitatief voldoende landhabitat voor boomkijkers beschikbaar te hebben. De grote compensatiepoel en het braamstruweel worden tijdens daaropvolgende werkzaamheden goed afgeschermd zodat zo min mogelijk negatieve effecten optreden tijdens de bouwperiode.

Om dieren op te vangen, over te plaatsen en advies ter plekke te geven zal een deskundig medewerker van RAVON worden ingeschakeld in deze uitvoeringsfase.

In aanvulling op het beplantingsadvies wordt voorgesteld om de bestaande ligusterhagen te herplanten op de overgang van de tuinen naar het parkgedeelte en waar mogelijk worden de bestaande struiken ook behouden. Hierdoor is er al snel een aantrekkelijk microklimaat en kan de overige vegetatie zich makkelijker ontwikkelen.

5. Er zit een verschil in de oppervlakten tussen de tabellen 4.1 en 5.1.

Het blijkt dat in tabel 4.1 derde kolom een fout staat bij de oppervlakte duinlandschap (2.146 moet 2.142 zijn) en in tabel 5.1 stond in de laatste kolom 2.242, dit moet 2.142 zijn, waardoor er ook in de een na laatste alinea een fout getal staat vermeld. Navolgend de gecorrigeerde tabel en de aangepaste pagina 25.

Tabel 4.1 Oppervlakte analyse leefgebied boomkikker plangebied Duinhof Oost (totaal 18.673 m²)

type	element	oppervlakte	oppervlakte boomkikkerbiotoop		kwaliteit
			% functie vervulling ¹⁾	(sub) optimaal	
Voortplantingswater en oeverzone	poel 1	912	100	912	optimaal
	poel 2	132	100	132	optimaal
	poel 3	104	100	104	optimaal
Landbiotoop	tuin woningen	7.270	10	727	suboptimaal
	groenstroken	776	100	776	optimaal
	tuin appartementen	5.528	5	276	suboptimaal
	duinlandschap	2.142	100	2.142	optimaal
Totaal (water+ land)				5.069	

1) Vertaling naar optimaal leefgebied, inschatting R. Zollinger.



Beoordeling inrichtingsplan

5

Effect op de lokale populatie

1 Aspecten

De beoordeling van het plan omvat de volgende aspecten:

- voortplantingswater;
- landbiotoop in de directe omgeving;
- verbinding met landbiotoop in de omgeving;
- eigendom en beheer;
- toegankelijkheid.

Tabel 5.1 Oppervlakte analyse huidig en toekomstig leefgebied boomkikker plangebied Duinhof Oost (totaal 18.667 m²)

type	element/kwaliteit	oppervlakte boomkik-kerbiotoop	
		huidig	toekomstig
voortplantings- water en oever- zone	aantal poelen	twee	drie
	oppervlakte	1.108	1.148
landbiotoop	optimaal	787	2.142
	suboptimaal (oppervlakte omgezet naar optimaal)	1.678	1.779
totaal		3.573	5.069

2 Voortplantingswater

Het aantal voortplantingswateren neemt met één toe, een grote met een oppervlakte van meer dan 900 m² en twee kleinere poelen. Het is de verwachting dat de waterkwaliteit en de peilfluctuaties gelijk zullen zijn aan die van de grote poel.

3 Landbiotoop in de directe omgeving

In de huidige situatie is in het plangebied totaal 2.465 m² landbiotoop aanwezig. In de toekomstige situatie is dat 3.921 m² (2.142 + 1.779). Er is dus sprake van haast een verdubbeling van de oppervlakte van de landbiotoop.

De oppervlakte optimaal landbiotoop neemt zeer duidelijk toe (787 ten opzichte van 2.142 m², een toename met 172% ten opzichte van de huidige situatie). De inrichting en het beheer zullen ook optimaal gericht zijn op het realiseren van kwaliteit voor het leefgebied van de boomkikker. Door de



plaatsing van hagen en struweel kan de connectiviteit vergelijkbaar zijn of beter dan die van de huidige situatie.

Daarnaast is er nog een aanzienlijke oppervlakte suboptimaal landbiotoop, vergelijkbaar met de huidige situatie.

6. Hoe wordt gegarandeerd dat 20% van de oppervlakte van het landbiotoop (de tuinen) geschikt is als leefgebied voor de boomkikker? Is dit contractueel vastgelegd? Wat zijn de risico's als de tuinen toch niet het gewenste beheer krijgen en er dus minder geschikt landbiotoop aanwezig is?

De leefgebieden in bijvoorbeeld Retranchement en Aardenburg laten goed zien dat tuinen een belangrijke functie vervullen als landbiotoop voor de boomkikker. De inschatting van het % waarmee de tuinen een bijdrage leveren aan het landbiotoop van de boomkikker is gedaan door R. Zollinger van RAVON. Het betreffen zeer lage percentages van 5 en 10% voor respectievelijk de appartementen en recreatiewoningen. Mede omdat er altijd hagen worden geplant op de erfscheidingen (die in de huidige situatie voor 100% worden meegeteld) is er eerder sprake van een onderschatting van de functie dan van een overschatting.

De toekomstige oppervlakte optimaal leefgebied voor de boomkikker is met 5.069 m² circa 1.500 m² groter dan de huidige situatie. Ook al zouden de tuinen (totale oppervlakte 1.003 m²) niet meegerekend worden dan nog is er sprake van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Contractuele verankering van inrichting en beheer zijn dan ook niet noodzakelijk om te garanderen dat de toekomstige oppervlakte landbiotoop groter is dan de huidige situatie. De tuinen vormen zeker wel een waardevolle aanvulling.

Door de volgende werkwijze wordt een goede uitgangssituatie gecreëerd en is de instandhouding van groenelementen en het gewenste beheer adequaat vastgelegd:

- de tuinen bij de recreatiewoningen en appartementen worden door de initiatiefnemer aangelegd;
- het beheer van de tuinen rond de appartementen wordt gedaan in opdracht van de vereniging van eigenaren. Het gewenste beheer wordt vastgelegd in een beheerplan.
- In een privaatrechtelijke overeenkomst wordt vastgelegd dat de hagen op de erfscheidingen in stand blijven en vanuit boomkikker oogpunt adequaat worden onderhouden.

7. Risico verkeersslachtoffers op de Vlamingpolderweg beter onderbouwen. Aantonen dat er geen toename is ten opzichte van de huidige situatie.

Dit mede in het licht van overige ontwikkelingen in de omgeving en de gekozen parkeeroplossing.

Hoe staat het met de ontwikkelingstijd van de (geleidende) beplanting in relatie tot de beoogde functie

Door het verplaatsen van het parkeerterrein wordt het risico van verkeersslachtoffers op de Vlamingpolderweg aanzienlijk verkleind, omdat het aantal verkeersbewegingen zal afnemen.

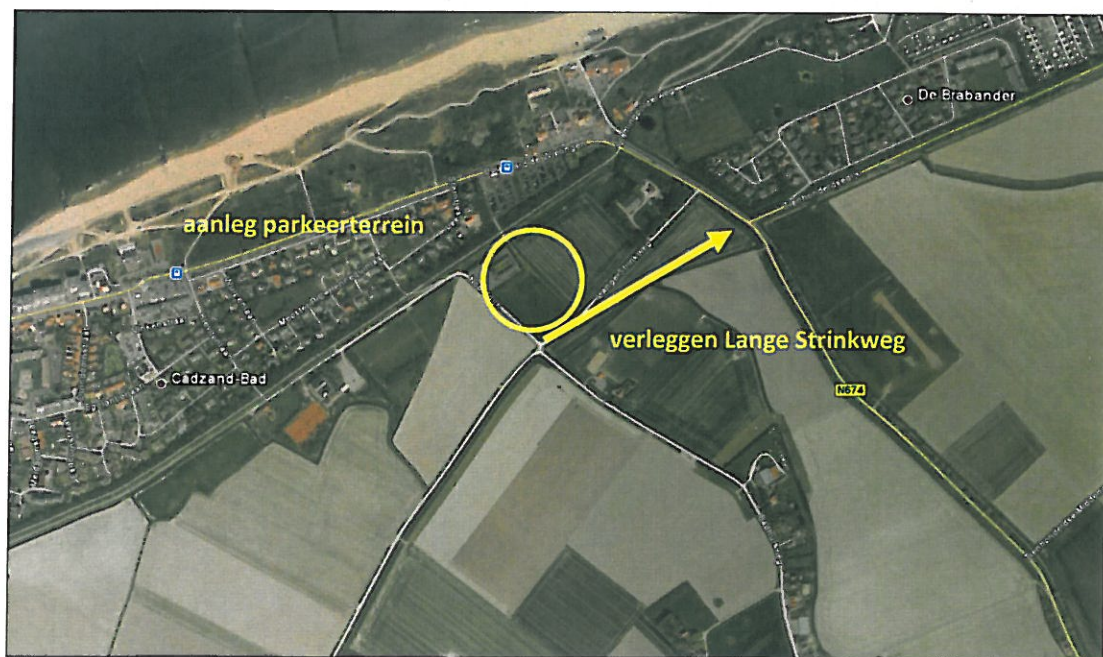


De kavel heeft een oppervlakte van 1,8 ha en heeft ruimte voor circa 700 parkeerplaatsen. In de vakantieperiode is het terrein bij mooi weer volledig bezet. Dus juist in de periode (juni-augustus) dat de jonge boomkijkers het water verlaten, wordt het parkeerterrein intensief gebruikt. Dat is dan ook tot laat in de avond.

In de voortplantingstijd (mei) wordt het parkeerterrein ook gebruikt en is dan tijdens de vakantieperiodes en op mooie weekends ook goed bezet.

In de beoogde situatie zijn er 90 parkeerplaatsen in de parkeerkelder bij de appartementen. De ingang van de parkeerkelder is vlak bij het kruispunt met de Ringdijk gelegen. Voor de 30 recreatiehuizen ligt de ontsluitingsweg globaal op de plek waar nu de inrit naar het parkeerterrein is. In de toekomstige situatie zullen er dus beduidend minder autoverkeersbewegingen zijn op de locatie en over de Vlamingpolderweg, waardoor het risico van verkeersslachtoffers aanzienlijk zal afnemen.

Het nieuwe parkeerterrein komt meer naar het zuidoosten. Het verkeer wordt eerder van de Ringdijk Noord afgeleid en komt dus niet meer in het actueel leefgebied van de boomkikker of een migratieroute. Het nieuw beoogde parkeerterrein wordt gerealiseerd ten noorden van de Lange Strinkweg en ten oosten van de Noorddijk. Het nieuwe parkeerterrein zal vanaf de Ringdijk Noord (N674) te bereiken zijn via een verlegde Lange Strinkweg. De Lange Strinkweg wordt vanaf het kruispunt met de Badhuisweg in zuidelijke richting verlegd en zal aansluiting krijgen op de Ringdijk Noord ter plaatse van het kruispunt met Tienhonderdsedijk. Dit kruispunt Ringdijk Noord / Tienhonderdsedijk / Lange Strinkweg wordt vernieuwd en uitgevoerd als rotonde.



Figuur Situatie parking Cadzand

Zoals onder punt 4 is aangegeven zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van de bestaande ligusterhagen. Rond de grote poel worden dit gelijk met het graven van de poel aangelegd. Hierdoor kan de geleidende functie goed worden vervuld.



8 Verschaf meer informatie over inrichting en beheer van tuinen, poelen en landbiotoop boomkikker.

R. Zollinger (RAVON) heeft de volgende richtlijnen opgesteld voor het te voeren beheer.

Beheer: als bovenlaag van de grond rond de poel schraal is dan kan beheer van de poel en directe omgeving beperkt blijven tot maaien en afvoer in late zomer (in ieder geval niet op moment, juni-augustus, dat jonge boomkikkers het water verlaten). Braamstruweel dient in loop der jaren te worden teruggezet c.q. gefaseerd verjongd. De poel dient cyclisch te worden geschoond, maar die cyclus kan om de 5 a 10 jaar zijn of met langere tussenpozen afhankelijk van dichtgroeiende poel. Houtopslag in oeverzone van poel dient wel meteen in eerste najaar te worden verwijderd en uiteraard ook in daaropvolgende jaren.

9. Nadere toelichting over de werkzaamheden: dempen poel, vergraven grasland, rooien beplanting, waarbij wordt aangegeven dat er optimaal rekening wordt gehouden met de mogelijk aanwezige boomkikkers.

R. Zollinger (RAVON) heeft de volgende toelichting opgesteld voor de werkzaamheden.

Grotendeels eerder beschreven bij vraag 4. Belangrijk is dat rond de nieuwe grote compensatiepoel met daaromheen braamstruweel een ideaal habitat wordt geschapen dat afgeschermd wordt (open hekwerk) tegen voertuigen. De kans is dan zeer gering dat in omliggend kaal bouwterrein c.q. laag grasveld zich boomkikkers zullen ophouden, die zoeken hun heil in braamstruweel rond compensatiepoel en of in nabijgelegen hooiland of duinstrook.

10. Nader beschrijven hoe de nieuwe elementen van het boomkikkerbiotoop functioneren voordat de oude verdwijnen.

Door R. Zollinger (RAVON) is aangegeven dat een overlap van een jaar of één volledige voortplantingsperiode voldoende is voor de ontwikkeling van een gelijkwaardig alternatief. Dat geldt voor de poel en deels overgeplaatste water- en oevervegetatie. Aanplant van braamstruweel is mogelijk al in bepaalde strook bij compensatiepoel eerder te verwezenlijken of er moeten grotere struiken inclusief grond/kluit worden overgeplaatst. In de Willem-Leopoldpolder heeft het bijvoorbeeld vele jaren geduurd voordat het braamstruweel enigszins aansloeg en omvang kreeg. Zeeuws Landschap heeft daar laatste jaren ervaring mee opgedaan en hun kennis daarbij in te schakelen is van belang.

Wij vertrouwen er op de aanvullende informatie in voldoende mate te hebben uitgewerkt en toegelicht. Zoals al eerder gemeld zijn we gaarne bereid nadere vragen mondeling te beantwoorden. Graag vernemen wij of dat gewenst is.

Met vriendelijke groet,



J.J. van den Berg