

Structuurvisie Tienhonderdpolder Cadzand

SLUIS 10 POLDER



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Sluis

Structuurvisie Tienhonderdpolder Cadzand



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

datum: Vastgesteld 25 september 2014
opdrachtnr.: 171400.18091.00

auteurs: Risto Louws
Rob van Leeuwen
Joost Jansen

Plangebied Tienhonderdpolder



Inhoud

1. Inleiding en aanleiding	5
2. Kaderstellend beleid	7
3. De ruimte van de Tienhonderdpolder	11
4. Visie Tienhonderdpolder	17
5. Uitvoeringsstrategie	23
Bijlage 1. Beleid	25



1

Inleiding en aanleiding

Een aantal tot ruimtelijke ideeën uitgewerkte initiatieven voor toekomstige ontwikkelingen ten noorden van de Tienhonderdse Middenweg in de Tienhonderdpolder is aanleiding voor onze gemeente om de functionele en ruimtelijke toekomstmogelijkheden in deze polder af te bakenen. Welke ontwikkelingen zijn gewenst en welkom; welke ruimtelijke uitgangspunten geeft de gemeente mee aan ontwikkelingsplannen? Doel is de realisatie van een aantrekkelijk gebied met toeristisch-recreatieve mogelijkheden, waarbij ontwikkelingen bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Bestaand beleid voor de Tienhonderdpolder met betrekking tot toekomstig gebruik ('natuur, recreatie, landgoedwonen') en ruimtelijke kwaliteit ('bufferzone tussen Cadzand, Cadzand-Bad en Nieuwvliet-Bad') vormt de basis. De belangrijkste beleidskaders zijn 'Natuurlijk Vitaal' en de gemeentelijke structuurvisie 'Goed Leven'. Daarvan uitgaande geeft deze structuurvisie een overzicht van wat in de toekomst mogelijk kan zijn: een toetsingskader voor programma en ruimtelijke kwaliteit.

Bestaande initiatieven zijn tegelijk precies en onzeker: precies in hun doelstellingen en ruimtelijke verlangens, onzeker met betrekking tot het moment van realisering; misschien gaan ze ook niet door. Daarnaast is onbekend welke initiatieven in de toekomst zullen worden geopenbaard.

In deze structuurvisie is het beleid daarom generiek geformuleerd: wenselijke en toelaatbare ontwikkelingen, de ruimtelijke zonering daarvan, en de bestaande en toekomstige kwaliteit van het landschap van de Tienhonderdpolder. De structuurvisie vormt daarmee het toetsingskader voor alle nieuwe ontwikkelingen in de Tienhonderdpolder, bekend en onbekend.

Het plangebied is de hele Tienhonderdpolder, maar deze wordt niet geheel getransformeerd. Economische ontwikkelingen spelen met name in het gebied ten noorden van de Tienhonderdse Middenweg. Hier is sprake van transformatie. In het gebied ten zuiden hiervan is ruimte voor kwaliteitsverbetering van een bestaande camping en de ontwikkeling van recreatienatuur. Hier is verder vooral sprake van consolidatie.

De gemeente is geen ontwikkelaar - het gaat om particuliere ontwikkelingen. Maar wij willen – onder voorwaarden – wel ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen. De gemeente vertegenwoordigt daarin het publieke en openbare belang. Dat richt zich op drie aspecten:

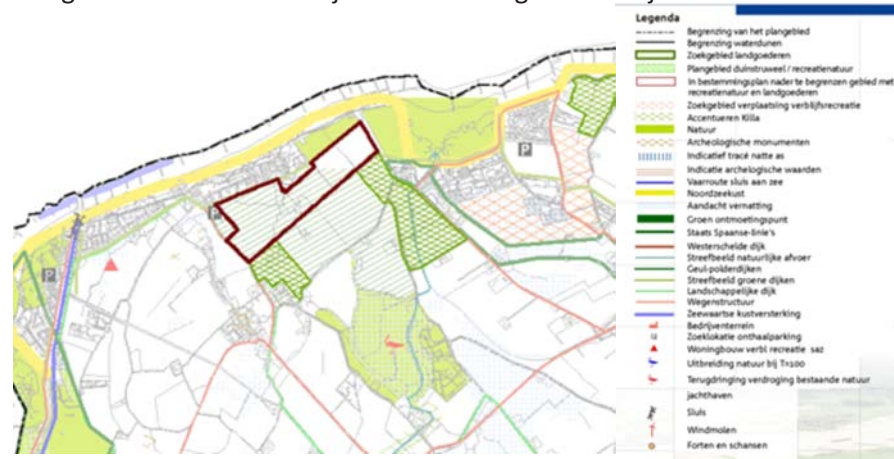
- de gebruiksmogelijkheden van het plangebied (privaat en openbaar);
- de afstemming tussen deze functies;
- de algemene ruimtelijke kwaliteit.

Daar vloeit een extra taakstelling uit voort: voor wat hoort wat, ontwikkelingsmogelijkheden gaan gepaard met kwaliteitsinspanningen, niet alleen om de ontwikkeling 'netjes' in te passen, maar ook om een impuls te geven aan de ruimtelijke kwaliteit, onder meer door toeristisch voorzieningen en recreatienatuur te realiseren in de Tienhonderdpolder en omgeving. Die komt overigens alle gebruikers ten goede, of het nu gaat om bewoners of ondernemers die actief zijn in het plangebied of om de Zeeuws-Vlamingen en toeristen die gebruik maken van het gebied. Daarom is in deze structuurvisie ook een paragraaf over de uitvoeringsstrategie opgenomen, waarin is aangegeven op welke wijze deze impuls aan het landschap van de Tienhonderdpolder tot stand kan komen.

2 Kaderstellend beleid

In verschillende documenten is beleid neergelegd voor West Zeeuws-Vlaanderen en de Tienhonderdpolder, dat kaderstellend is voor deze Structuurvisie. Het is weergegeven in bijlage 1.

In dit hoofdstuk is daaruit het beleidskader geselecteerd dat direct relevant is voor de toekomstige gebruiksmogelijkheden en kwaliteitsambities in de Tienhonderdpolder. De belangrijkste richtinggevende beleidsstukken zijn het regionale kader 'Natuurlijk Vitaal' en de gemeentelijke structuurvisie.



Uitsnede integratiekaart 2011 bijstellingsnota Natuurlijk Vitaal



Uitsnede integratiekaart structuurvisie Goed Leven

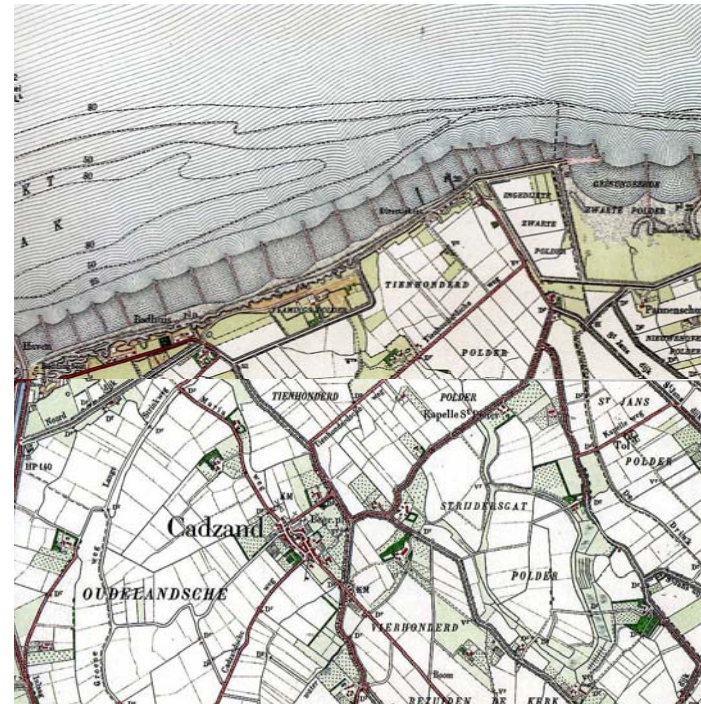


Het generieke beleid is gericht op verbreding van het ‘kustproduct’ en kwaliteitsverbetering van verblijfsrecreatie.

Ruimtelijk wordt gestreefd naar gebundelde deconcentratie van verblijfsrecreatie in de kuststrook: afwisselend bebouwde en onbebouwde zones en landinwaartse versterking van het product kust.

Samengevat zijn de uitgangspunten uit bestaand beleid van rijk, provincie, regio en gemeente voor de Tienhonderdpolder.

- Binnen Nationale Landschappen geldt behoud door ontwikkeling als uitgangspunt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. Nieuwe economische initiatieven dragen bij aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het gebied.
- In het Omgevingsplan is Cadzand Bad en omgeving aangegeven als een recreatieve ‘hotspot’.
- Het gebied ten noordwesten van de Tienhonderdse Middenweg is in ‘Natuurlijk Vitaal’ aangemerkt als ‘in het bestemmingsplan nader te begrenzen gebied met recreatienatuur en landgoederen’.
- In ‘Natuurlijk Vitaal’ is opgenomen dat behoud en verbetering van natuur en recreatie uitgangspunt dient te zijn.
- In het grootste deel van de polder zijn landgoederen mogelijk met als doel om een groot nieuw openbaar toegankelijk recreatienatuurgebied te realiseren en een bijzonder woonmilieu toe te voegen.
- In het gebied ten noordoosten van camping Hoogduin is recreatienatuur gewenst.
- In de structuurvisie Goed Leven is het gebied aangemerkt als bufferzone tussen Cadzand, Cadzand-Bad en Nieuwvliet-Bad’ en als zoekgebied voor landgoederen.
- Bij natuurontwikkeling is recreatief medegebruik een voorwaarde. Ook nieuw water staat ten dienste van toerisme en recreatie.
- Bestaande verblijfsrecreatieve bedrijven wordt de mogelijkheid geboden tot kwaliteitsverbetering en productinnovatie (of transformatie), al dan niet in combinatie met een (beperkte) uitbreiding.
- Nieuwe initiatieven moeten landschappelijk ingepast worden. Wanneer afscherming de vorm daarvan is, wordt uitgegaan van een 10 m brede groengordel.
- Met het principe van verevening (rood voor groen) heeft Natuurlijk Vitaal een regeling waarin (extra) ontwikkelingsruimte wordt geboden en tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in het versterken van de kwaliteit van de omgeving (zie ook hoofdstuk 5).
- Voor de polders is het behoud van de openheid en accentueren van de dijkpatronen wenselijk.
- Het afwaarderen van de kustweg is gewenst (geen doorgaand verkeer).
- Herstel van de krekensstructuur is gewenst.



3 De ruimte van de Tienhonderdpolder

De Tienhonderdpolder is een aanwaspolder aan de noordzijde van het voormalige eiland van Cadzand (Oudelandse Polder), dat vanaf de 11e eeuw bewoond wordt. Het eiland van Cadzand is het resultaat van een afwisseling van inpoldering en overstroming; in 1623 werd de huidige vorm bereikt. De Herdijkte Zwarte Polder en de Verdrongen Zwarte Polder liggen in de monding van de voormalige getijdengeul die aan de oostzijde van het eiland liep. Ten zuidoosten van de Tienhonderdpolder liggen de aandijkingen in deze voormalige getijdengeul.

Oorspronkelijk was ook de noordzijde van de Tienhonderdpolder bedijkt (Tienhonderdsedijk). Op de schorren die voor de kust nog aanwezig waren stoven uiteindelijk duinen op, die als een natuurlijke zeewering dienst gingen doen. Een restant van dit oude schor is de Vlamingspolder; de rest van de dijk ligt onder de duinen.

De Tienhonderdpolder wordt voornamelijk agrarisch gebruikt. Midden in de polder ligt ten noorden van de Tienhonderdse Middenweg een loon- en grondverzetbedrijf (met minicamping Tienhonderd) en aan de zuidzijde een voormalige boerderij. Aan de Zwartepolderweg en de Ringdijk Noord liggen enkele woningen. Twee grote campings liggen respectievelijk tegen de Tienhonderdsedijk en de Vierhonderdpolderdijk (Hoogduin en Wulpen). Tegen de Ringdijk Noord ligt het evenemententerrein van Cadzand-Bad en een overloopparkerplaats. Het parkeerterrein bij de Radarpost ligt net buiten het plangebied. Er ligt ook een parkeerterrein naast camping Hoogduin aan de Zwartepolderweg





vanaf de Zwartepolderdijk aan de binnenduinrand



vanaf de Strijdersdijk



Tienhonderdse Middenweg



de noordoosthoek

Ruimtelijke kenmerken

De Tienhonderdpolder is omgeven door gebieden met grote ruimtelijke en functionele verschillen. In het westen liggen Cadzand en Cadzand-Bad met hun bebouwing en recreatieve uitrusting; de Vlamingspolder is deels woongebied, deels verblijfsrecreatiegebied. Aan de noordzijde ligt de duinstrook met daarachter het strand en in het oosten de natuurgebieden van de Zwarte Polders en de verblijfsrecreatiegebieden van Nieuwvliet-Bad. In het zuiden liggen de open landbouwpolders.

De Tienhonderdpolder zelf is een open polder, geheel omgeven door dijken en duinen. In de polder liggen twee beplante erven als 'eilanden' in de ruimte. De noordwestzijde van de polder wordt gevormd door de verdichting van hoge duinen, woongebieden en verblijfsrecreatieterreinen, de westzijde door de bewoonde wereld van Cadzand en Cadzand-Bad, de zuidzijde door half-open agrarisch landschap en de oostzijde door de openheid van de Zwarte Polders en de Westerschelde, achter de Zwartepolderdijk.



voormalige kreek

Door zijn openheid en groene karakter maakt de Tienhonderdpolder deel uit van twee ruimtelijke 'buffers': tussen Cadzand en Cadzand-Bad (beleefbaar vanaf de Ringdijk Noord) en tussen Cadzand-Bad en Nieuwvliet-Bad.

Als gevolg van ontstaanswijze en gebruiksgeschiedenis wordt de ruimtelijke beleving van de Tienhonderdpolder bepaald door vijf lijnen. Het gaat om de wegen, waarover de mensen zich bewegen, en waardoor een opeenvolging van landschapsbeelden ontstaat, die inzicht geeft in de opbouw van de



binnenduinderand



Tienhonderdsedijk



camping Hoogduin



evenemententerrein

Tienhonderdpolder ten opzichte van zijn omgeving.

1. In het noorden staat de open platte polder in contrast tot de kleinschalige en reliëfrijke kuststrook, waarin wonen en recreatie in dichte beplanting gemengd zijn. De hooggelegen en beplante Tienhonderdsedijk en de onbeplante Zwartepolderweg geven een beeld van deze asymmetrie; weids uitzicht aan de zuidzijde (regelmatig onderbroken door dicht struweel); bebouwing en opgaand duin aan de noordzijde. De openheid van de polder zet zich voort in de polders ten zuiden van de Strijdersdijk, maar de horizon wordt gevormd door de beplanting aan de Strijdersdijk.
2. In het westen vormt de Ringdijk Noord de poldergrens: hooggelegen en dicht beplant, zodat uitzicht over de Tienhonderdpolder schaars is (voor de auto; de fietser heeft een vrijwel ononderbroken uitzicht). De Ringdijk Noord biedt het verste uitzicht: over de lengte van de polder, en met de zeedijk van de Herdijkte Zwarte polder als vlakke horizon. De Radarpost is als landmark van hieruit zichtbaar. Ook ten westen van de Ringdijk Noord is open ruimte; van kleinere schaal.
3. De Strijdersdijk in het zuiden geeft uitzicht over de polder tegen de achtergrond van de hoge beplante duinen, met onderbrekingen als gevolg van de wegbeplanting. Ook ten zuiden van de Strijdersdijk ligt open ruimte; met een voornamelijk uit schaarse bebouwing en bomen samengestelde horizon.
4. De onbeplante Zwartepolderweg in het oosten ligt onderaan de dijk, de Herdijkte Zwarte Polder is onzichtbaar. Over de Tienhonderdpolder is de toren van Cadzand zichtbaar.
5. De onbeplante Tienhonderdse Middenweg, de enige rechte weg in dit landschap, ligt op maaiveld en is ogenschijnlijk de middellijn in een symmetrisch beeld, maar de verschillen worden - op afstand - bepaald door de hoge kuststrook aan de noordzijde en de doorgaande polder-ruimte aan de zuidzijde.

In de polder ligt een aantal kreekrestanten, overblijfselen uit de tijd vóór de indijking van de Tienhonderdpolder, en nog herkenbaar als iets bredere sloten met een grillig beloop. Er waren er meer, maar die zijn gedempt of, zoals tussen de Tienhonderdse Middenweg en



Cadzand-Bad



Tienhonderdse Middenweg



bedrijven in de polder

de Strijdersdijk, rechtgetrokken en opgenomen in het polderraster (de voormalige kreek naar het Strijdersgat).

Bijzondere, buiten de Tienhonderdpolder gelegen elementen of 'landmarks', die informatie geven over het landschap, zijn:

- de radarpost;
- de zeedijk van de herdijkte Zwarte Polder (verhoogde vlakke horizon);
- de kerktoren van Cadzand.

Kwaliteit en waarde

Aan een aantal onderdelen van de Tienhonderdpolder wordt waarde toegekend, als gevolg waarvan zij ook in de toekomstige ontwikkelingen speciale aandacht verdienen.

In het Nationaal Landschap worden de kleinschalige openheid, het groene karakter, en de kreekrestanten als waardevol beschouwd, evenals het schaalcontrast tussen kuststrook en open polderlandschap. De dijk rond de Tienhonderdpolder is een regionale waterkering. In relatie tot de omgeving van de Tienhonderdpolder is de ruimtelijke buffer tussen Cadzand en Cadzand-Bad, en tussen Cadzand-Bad en Nieuwvliet-Bad waardevol.

Voor de beleving van het landschap van de Tienhonderdpolder zijn de open ruimten en hun lengte- en breedteverhouding belangrijk, in combinatie met de verschillende landschappen en landschapselementen in de omgeving, die de polder begrenzen en die visueel het achtergronddecor vormen.

De openbare ruimte, die voornamelijk wordt gevormd door de wegen, fiets- en voetpaden bepaalt de beleefbaarheid van de eigenschappen van de Tienhonderdpolder. Aan deze wegen zijn vooral de zichtmogelijkheden vanaf de Ringdijk Noord, de Tienhonderdsedijk en de Zwartepolderweg van waarde. Voor de beleving van de Tienhonderdse Middenweg is van belang dat de weg in open ruimte ligt.

Structuurvisie Tienhonderdpolder



4

Visie Tienhonderdpolder

Legenda

	Ontwikkeling recreatienatuur met landgoederenensemble
	Ontwikkeling recreatienatuur
	Behoud agrarisch gebied
	Kreekherstel
	Kwaliteitsverbetering bestaande verblijfsrecreatie
	Uitbreidingsrichting bij kwaliteitsverbetering
	Behoud bestaande functies, inclusief landschappelijke inpassing. Recreatieve verbreding/opvolgfuncties mogelijk
	Afwaarderen kustweg
	Bestaande hoofdinfrastructuur
	Overloopparkerterrein
	Parkeerterrein
	Plangrens
	Zichtveld Ringdijk-Zwartepolder
	Zichtveld Tienhonderdsedijk-Strijdersdijk, indicatief, kreek maakt onderdeel uit van zichtveld
	Zichtveld Zwartepolderweg-Strijdersdijk
	Behoud zichtvlak polder ten zuiden van Tienhonderdse Middenweg en ten noorden van de Tienhonderdse Middenweg

Basis en ambitie

De visie op de Tienhonderdpolder is een ontwikkelingsvisie - bedoeld om toekomstige veranderingen in gebruik en landschap van de polder in goede banen te leiden. Sommige veranderingen zijn bekend, maar de slagingskans en de fasering van deze initiatieven zijn niet bekend. Andere initiatieven zijn nog niet bekend. Om te zorgen dat deze bekende en onbekende initiatieven samen leiden tot een wenselijke inrichting van de Tienhonderdpolder, zowel wat betreft het gebruik (de functies, in onderlinge samenhang) als wat betreft de ruimtelijke inrichting van de polder is deze visie opgesteld. Deze visie richt zich op de algemene functionele en ruimtelijke kwaliteit van de toekomstige Tienhonderdpolder - in de vorm van een weergave van een richtinggevend kader voor deze toekomstige Tienhonderdpolder.

Ontwikkelingen in de Tienhonderdpolder dragen bij aan de gewenste toeristisch-recreatieve structuur en de ruimtelijke kwaliteit van onze gemeente. Dat is de basis. Daarenboven streven wij naar een Tienhonderdpolder waar ruimte is voor 'vrije' natuur en recreatief gebruik daarvan: mogelijkheden voor wandelen, fietsen, genieten van de ruimte. Dat is de ambitie.

Voor de toekomstige inrichting van de polder wordt het noordelijk deel (ten noorden van de Tienhonderdse Middenweg) onderscheiden van het zuidelijk deel (ten zuiden van de Tienhonderdse Middenweg). Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden – in aansluiting op de bebouwing van Cadzand-Bad en het duinlandschap – met name in het noordelijk deel van de polder beoogd. Voor het zuidelijk deel is het accent sterker gericht op de bestaande situatie.

Ruimtelijk vormen de kernkwaliteiten van de Tienhonderdpolder het vertrekpunt. Dat is de basis. Met de toelating van natuur- en recreatiegerelateerde vormen van gebruik ontstaat vooral in het gebied ten noorden van de Tienhonderdse Middenweg een nieuw landschap, dat herinnert aan het bestaande en vroegere landschap, en daarop voortbouwt met een samenhangend landschapsbeeld. Dat is de ambitie.

Hoe ziet de toekomstige Tienhonderdpolder eruit? De belangrijkste ruimtelijk relevante elementen zijn opgenomen op bijgaande visiekaart. Het toetsingskader is gesplitst in functionele en ruimtelijke aspecten.

Functioneel toetsingskader

De Tienhonderdpolder is door haar ligging aan de kust aantrekkelijk voor diverse toeristisch-recreatieve functies en bijzondere woonfuncties (landgoedwonen). Behoud van de agrarische functie blijft mogelijk, maar in dit buitengebied kunnen onder voorwaarden ook nieuwe functies mogelijk gemaakt worden. Belangrijkste voorwaarde voor medewerking is de toevoeging van kwaliteit in het gebied. Nieuwe functies moeten landschapskwaliteit toevoegen aan de Tienhonderdpolder.

De toekomstige Tienhonderdpolder heeft een gevarieerd aanbod en wordt met meer dan één functie gevuld. Per ontwikkeling wordt beoordeeld wat de bijdrage is aan de diversiteit van de toekomstige Tienhonderdpolder.

Het gaat om de toekomst. Met de volgende lijst zijn functies aangegeven die bekend zijn. Voor andere, die niet in de lijst voorkomen, maar er mee overeenkomen in gebruik, maat en schaal, en landschappelijke vormgevingsmogelijkheden, kan 'maatwerk' geleverd worden: overleg met de gemeente om vestigingsmogelijkheden te creëren.

De volgende functies zijn onder voorwaarden mogelijk:

- Landgoederen
Landgoedontwikkeling is mogelijk in het gebied ten noordwesten van de Tienhonderdse Middenweg. Doel is om een groot nieuw openbaar toegankelijk recreatienatuurgebied te realiseren en een bijzonder woonmilieu toe te voegen. Dat stelt eisen aan de opstelling en zonering van landgoederen. De openbaar toegankelijke delen daarvan moeten gecombineerd worden tot één samenhangend landgoederenlandschap, zodanig dat daarvan de open ruimte in de polder, de herstellende kreek en een routestelsel deel uitmaken. Het routestelsel maakt doortrekking van een recreatieve route naar het oosten (langs camping Hoogduin) mogelijk.

In het verlengde van het bestemmingsplan Buitengebied gelden de volgende richtlijnen voor de nieuwe landgoederen:

- een landgoed omvat minimaal 5 ha, waarvan maximaal 1 ha privé/niet openbaar, met daarin 1 woning van min. 2.500 m³. De maximale inhoud van hoofdgebouwen bedraagt 4.500 m³ bij een oppervlakte van 5 ha. Als een qua oppervlak groter landgoed wordt gerealiseerd neemt de maximale inhoud van de hoofdgebouwen verhoudingsgewijs toe tot een maximum van 6300 m³ bij 7 ha.
- met 1 ha landschaps- of natuurontwikkeling meer kan 1 extra woning (vrijstaand) worden toegestaan;
- met 2 ha extra landschaps- of natuurontwikkeling kunnen 2 extra woningen worden toegestaan (in 3 hoofdgebouwen);
- extra woningen zijn toegestaan, in de vorm van een zelfstandig hoofdgebouw (niet inpandig in de vorm van appartementen);
- extra woningen mogen niet kleiner zijn dan 1.500 m³.

- Recreatienatuur
 Ontwikkeling van (recreatie)natuur is ten noordwesten van de Tienhonderdse Middenweg overal toelaatbaar. Ten zuidoosten van de Tienhonderdse Middenweg is conform het gebiedsplan ontwikkeling van recreatienatuur mogelijk in aansluiting op camping Wulpen (als link tussen de nieuwe recreatienatuur ten noorden van de Tienhonderdse Middenweg en de natuur in de Strijdersgatpolder) en aan de oostzijde van de polder (aansluitend op de Zwarte Polders en Nieuwvliet Bad). De recreatienatuur staat ten dienste van toerisme en recreatie en is toegankelijk voor mensen; 'pure', beschermde natuur is te vinden in de Zwarte Polders. Dat sluit overigens niet uit dat in deze recreatienatuur biotoopkwaliteiten van beschermde soorten voorkomen, maar deze kwaliteiten mogen binnen bestaande wettelijke kaders geen belemmeringen voor recreatieve ontwikkelingen oproepen.
 Creëren van een vloeiende overgang van duin naar polder, in de vorm van een duinachtig landschap langs de kuststrook, is mogelijk in het noordoostelijk deel van de Tienhonderdpolder, onder voorwaarde van behoud van zicht (zie hieronder).
- Ruimte voor kwaliteitsverbetering van campings (conform de uitgangspunten van het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal) met eventueel daaruit voortvloeiende noodzakelijke uitbreiding.
- Dagrecreatie, in de vorm van kleinschalige en extensieve functies (geen lawaaimakers).
- Doorgaande recreatieve routes.
- Parkings langs de rand van de polder (oost en west).
- Het huidige overloopparkerterrein en het evenemententerrein blijven vooralsnog als zodanig in gebruik. Mogelijk kan het bestaande evenemententerrein in de toekomst worden benut voor landgoedontwikkeling.
- Het huidige parkeerterrein aan de binnenduinrand nabij Hoogduin kan dienen als overloopparkerterrein bij de Radarpost.
- In de visie passende vervolgfunctie bij bedrijfsbeëindiging van het grondverzetbedrijf in de polder.
- Verbreding agrarisch gebruik met toeristisch recreatieve functies.
- Nieuwe landschapscampings worden niet langer toegestaan.

Ruimtelijk toetsingskader

Nieuwe ontwikkelingen in de Tienhonderdpolder worden, als zij met betrekking tot functie en gebruik 'passend' zijn, getoetst aan de wijze waarop zij invloed uitoefenen op het landschap van de Tienhonderdpolder, c.q. de vorm aannemen van een landschapselement dat past in de Tienhonderdpolder. Daarbij worden de volgende criteria gehanteerd.

Zonering verdichting-openheid

Ontwikkelingen die ruimtelijke verdichting (door bebouwing of opgaande beplanting) met zich meebrengen blijven beperkt tot het polderdeel ten noordwesten van de Tienhonderdse Middenweg (landgoederen, natuur). Het noordoostelijk en zuidelijk deel blijft agrarisch of anderszins visueel open (natuur, water).

In het zuidelijk deel van de Tienhonderdpolder kan ten oosten van de bestaande camping Wulpen uitbreidingsruimte worden gevonden indien kwaliteitsverbetering op de camping daartoe aanleiding geeft.

Bebouwingspatroon

Als gevolg van de mogelijke landgoedontwikkeling zullen de nodige (landgoed)woningen in het gebied ontstaan. Per landgoed kunnen maximaal drie hoofdgebouwen worden gerealiseerd. Wij kiezen daarbij voor een gevarieerd en verspreid bebouwingspatroon, waarbij de gebouwen groepsgewijs geclusterd kunnen worden en voorkomen wordt dat een strak en eenvormig patroon ontstaat. De gewenste zichtvelden worden daarbij in acht genomen; binnen deze velden zijn gebouwen niet mogelijk.

Openheid

De visuele openheid - kenmerk van het huidige landschap - zal in het noordelijk deel van de polder deels verdwijnen. Om de beleving van de maat van de polder, en zicht op het landschap eromheen te bewaren, wordt een vijftal open zones bewaard. Daar blijft het zicht over maaiveld (of water) behouden: geen bebouwing, opgaande beplanting of hoge grondlichamen.

(1) Vanaf de Ringdijk Noord blijft een zichtveld in noordoostelijke richting bestaan dat uitzicht biedt over de grootste maat van de polder, op de zeedijk van de Herdijkte Zwarte Polder en de radarpost. Van de open ruimte tussen de camping Hoogduin en de minicamping Tienhonderd blijft minimaal 80 m open, hetzij in de vorm van agrarisch gebied, hetzij in de vorm van open natuurrecreatiegebied.

(2) Vanaf de Tienhonderdsedijk blijft een zichtveld open, waarover zicht is op de Strijdersdijk. De kreek die uitkomt op de Tienhonderdsedijk ligt in dit zichtveld.

(3) Vanaf de Zwartepolderweg aan de binnenduintrand blijft een zichtveld in zuidoostelijke richting open, ten behoeve van zicht op de ruimte van de Tienhonderdpolder en het gebied ten zuiden daarvan. De hoek bij de radarpost maakt deel uit van dit zichtveld.

(4) Aan de noordzijde van de Tienhonderdse Middenweg blijft een zone open om het beeld van de vrijliggende polderweg te bewaren.

(5) Het gehele gebied ten zuiden van de Tienhonderdse Middenweg blijft open (met uitzondering van de potentiële uitbreidingsruimte van Camping Wulpen).

Kreken

Bij functiewijziging in het gebied waar kreekrestanten liggen, worden deze in de ontwikkeling opgenomen en expressief gemaakt; daarbij hoort een verbreding van het wateroppervlak tot minimaal 10 m (exclusief taluds).

Landschappelijke inpassing

De ontwikkelingen in de Tienhonderdpolder zijn met name gericht op het realiseren van recreatienatuur: extra recreatieve mogelijkheden in een natuurlijke omgeving. Dat vraagt om een landschappelijke inrichting die daarop aansluit. Voor zover ontwikkelingen door afzonderlijke eigenaren/initiatiefnemers worden gerealiseerd, is een goede onderlinge afstemming nodig.

De beoogde ruimtelijke kwaliteit van het gebied vraagt ook om een daarop afgestemd ontwerp van de bebouwing in de Tienhonderdpolder, ook daarvoor is een goede afstemming op de specifieke functie en de omgeving een belangrijk aspect.

Er zijn twee wijzen van landschappelijke inpassing van nieuwe functies en bebouwing:

- door middel van afscherming van bebouwing met een minimaal 10 m brede strook opgaande beplanting met streekeigen soorten;
- of door middel van een hoogwaardige vormgeving van bebouwing, in combinatie met een gevarieerde beplanting.

Het is niet de bedoeling alle bebouwing te ‘verstoppert’, de afscherming met een brede beplantingsstrook geldt voor gebouwen die geen relatie met het landschap hebben of waarvan de vormgeving niet in relatie met de beeldkwaliteit van de Tienhonderdpolder gebracht kan worden.

De tweede wijze van landschappelijke inpassing heeft de voorkeur en geldt voor gebouwen met een functie die zicht over de ruimte van het landschap wenselijk maakt en die zo integraal onderdeel vormen van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Dit zijn landgoedgebouwen, maar bijvoorbeeld ook bebouwing in de uitbreidingsruimte van de campings. Omdat deze gebouwen ook deel uitmaken van het recreatielandschap in de Tienhonderdpolder, gelden hiervoor eisen, die aansluiting op het landschap tot doel hebben. Onderdeel daarvan zijn het benadrukken van horizontale belijning in de architectonische vormgeving en het vermijden van lichte en opvallende kleuren. De maximale omvang van de hoofdgebouwen per landgoed bedraagt 4.500 m³. Om aanwezigheid van grote bouwvolumes in het decor van de Tienhonderdpolder te voorkomen worden in de juridische regelingen die ten behoeve van bouw mogelijkheden worden opgesteld, de bouwhoogte van andere dan agrarische bebouwing gelimiteerd op 9 m, en de gevellengte van uit de Tienhonderdpolder zichtbare bebouwing gelimiteerd op 30 m.

Grenzen

Kavelgrenzen worden uitgevoerd als beplanting of hebben de vorm van watergangen. Deze laatste kunnen in verband gebracht worden met (herstelde) kreken). Hekwerken en afrasteringen – anders dan sobere afscheidingen voor vee – zijn niet gewenst.

5 Uitvoeringsstrategie

Deze structuurvisie heeft als doel een samenhangende gebiedsontwikkeling mogelijk te maken in het noordelijk deel van de Tienhonderdpolder, in de vorm van een landgoederen- en recreatienatuurgebied met verschillende economische ontwikkelingsmogelijkheden. Om de beoogde ruimtelijke en recreatieve kwaliteit te realiseren, worden bouw- en gebruiksaanvragen gekoppeld aan een bijdrage aan de ruimtelijke en recreatieve kwaliteit van het landschap.

De gemeente is zelf geen ontwikkelaar in dit gebied, maar nodigt initiatiefnemers uit om met plannen te komen die passen in de visie. Projecten die invulling geven aan de visie voor de Tienhonderdpolder kunnen rekenen op een positieve grondhouding van de gemeente. Er is bewust geen eindbeeld geschetst, zodat de visie ook kan inspelen op de nu deels nog onbekende marktvraag. De structuurvisie maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar staat voortzetting van de huidige voornamelijk agrarische functies niet in de weg.

Algemeen afwegingskader

Als nieuwe initiatieven zich aandienen, worden deze getoetst en afgewogen aan de gemeentelijke structuurvisie 'Goed Leven' en deze Structuurvisie Tienhonderdpolder. Hierbij wordt het volgende algemene afwegingskader gehanteerd.

- Past het initiatief functioneel in het langetermijnbeeld van de Structuurvisie?
- Tast het initiatief de ruimtelijke basiskwaliteit van het gebied niet aan, en draagt het initiatief direct of indirect bij aan de beoogde versterking van de landschapskwaliteit, zoals omschreven in deze Structuurvisie voor de Tienhonderdpolder?
- Voldoet het initiatief aan voorwaarden vanuit de omgevingsaspecten?

Na positieve beoordeling van initiatieven worden indien noodzakelijk de prioriteiten gesteld en gefaseerd.

Kostenverhaal

Uitgangspunt bij planontwikkeling door derden is dat de gemeente niet financieel bijdraagt in de kosten voor ontwikkeling en realisatie van bouwplannen en dat het verplichte kostenverhaal is geborgd.

De gemeente geeft voorkeur aan het sluiten van anterieure overeenkomsten met derden boven het opstellen van exploitatieplannen. In deze overeenkomsten worden locatie-eisen, toerekenbare kosten (kostensoortenlijst), vereveningsbijdragen, fasering en planning geregeld.

Realisatie ruimtelijke kwaliteit/verevening

Een belangrijk doel van de ruimtelijke ontwikkeling van de Tienhonderdpolder is de realisatie van een gebied met landgoed- en recreatienatuur. Voor verevening zijn de bestaande regelingen uit de structuurvisie Goed Leven en de rood voor groen regeling van het Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal van toepassing.

Zowel de landgoederen- als de recreatienatuur wordt gerealiseerd overeenkomstig het rood-voor-groenprincipe zoals dat in het Gebiedsplan West-Zeeuws-Vlaanderen is opgenomen.

De ruimtelijke kwaliteitswinst voor de landgoederen is integraal onderdeel van de landgoedontwikkeling. De landgoednatuur wordt door de initiatiefnemers gerealiseerd en onderhouden binnen de grenzen van het landgoed: fysieke inrichting ter plaatse; een landgoed bestaat per definitie voor het grootste deel uit (recreatie) natuur.

Ter compensatie van de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein wordt door de initiatiefnemer een bedrag gestort in het gemeentelijk Rood-voor-groen-fonds. Uit dit fonds kan de inrichting van een terrein met recreatienatuur worden bekostigd, inclusief het onderhoud ervan. Naast het storten van een bedrag in een fonds is het ook mogelijk dat de initiatiefnemer zelf zorgdraagt voor de fysieke realisatie (en instandhouding) van recreatienatuur, in aansluiting op het betreffende terrein.

Naast een rood-voor-groen-bijdrage geldt voor de nieuwvestiging van ruimtelijke ontwikkelingen de voorwaarde van een rood-voor-rood-bijdrage. In de Tienhonderdpolder kan dat aan de orde zijn voor passende nieuwe dagrecreatieve voorzieningen.

Bijlage 1. Beleid

Nationaal beleid

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het gebied grenst aan het kustfundament en aan Natura-2000 gebied.

Structuurvisie Infrastructuur & ruimte (SVIR)

In de SVIR is geen specifiek ruimtelijk beleid voor de gemeente Sluis geformuleerd. Wel zijn onderwerpen aangegeven die het rijk als 'nationaal belang' beschermingswaardig acht. Voor een aantal van deze onderwerpen is een (beschermende) regeling opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, zie hierna).

Nationaal Landschap Zuidwest-Zeeland

In de SVIR zijn gebieden aangewezen die internationaal zeldzaam/uniek zijn, of die kenmerkend zijn voor Nederland.

- Geheel West Zeeuws-Vlaanderen - dus ook het plangebied - is als Nationaal Landschap aangeduid. In de SVIR is aangegeven welke kernkwaliteiten Zuidwest-Zeeland als gebied bezit: kleinschalige openheid, groen karakter, duinen, kreekruigen, kommen, polderpatroon en kreekrestandten, verdedigingswerken en de overgang kust – dekzand.
- Binnen Nationale Landschappen geldt behoud 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.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Voor de ruimtelijke onderwerpen die de rijksoverheid van 'nationaal belang' acht, heeft de Minister van Infrastructuur & Milieu een beschermende regeling opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet een gemeentebestuur bij het vaststellen van een ruimtelijk plan de algemene regels van het Barro in acht nemen.

Het plangebied grenst aan het kustfundament en Natura 2000-gebied. Een klein deel van het gebied maakt deel uit van de ecologische hoofdstructuur.

Provinciaal en regionaal beleid

Uitvoeringsprogramma Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland (2006)

Het landschap van West Zeeuws-Vlaanderen kent een lange en dynamische ontstaansgeschiedenis. Van de oorspronkelijke dynamiek zijn alleen nog wat ruwe resten terug te vinden, maar die bepalen wel de kernkwaliteiten van het landschap.

Het behouden en versterken van de kernkwaliteiten richt zich op de kuststrook, het poldergebied en de overgang naar het dekzandgebied, de hierbij behorende kenmerken, patronen en elementen, evenals het inpassen van nieuwe ontwikkelingen.

Voor de kuststrook gaat het om behoud en versterking van de natuurlijke duingordels en de overgang naar het aangrenzende poldergebied. Het project Zwakke Schakels maakt het mogelijk de natuurlijke duingordels en de overgang naar het achterland te verstevigen. Het inpassen van de dorpen, recreatiegebieden en bestaande bos- en natuurgebieden vraagt wel de aandacht. Verder vraagt de overgang van duinen naar open polder aandacht. Door inpolderingen en een intensief agrarisch gebruik is de van nature vloeiende overgang van duin naar polder verdwenen. Deze overgang kan worden teruggebracht met een invulling van duinstruweel, natuurgebieden (o.a. vroongronden) en recreatienatuurgebieden.

Het geheel dat zo kan ontstaan, geeft bovendien mogelijkheden voor de kwaliteitsverbetering van de uiteenlopende recreatieve voorzieningen langs de kuststrook.

In het poldergebied bestaat het behouden en versterken van de kernkwaliteiten uit het behouden en accentueren van de karakteristieke polderstructuur van de voormalige eilandpolders Cadzand en Groede, de smalle en uitgestrekte geulpolders, de tussenliggende grootschalige polders en de noordelijk hiervan liggende grootschalige Renaissance polders met een rationele verkaveling (=Tienhonderdpolder). Voor alle polders is het behoud van de openheid en accentueren van de dijkpatronen wenselijk. Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met het patroon, karakter en de openheid van de polders.

Relevante uitwerkingen voor de Tienhonderdpolder zijn:

- Het versterken en ontwikkelen van de kernkwaliteiten.

Versterken ruimtelijke kwaliteiten binnenduinlandschap en verbeteren toeristisch-recreatief medegebruik in kustgebied en verbeteren van verbindingen naar het achterland.

Het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten hangt samen met het inpassen van recreatieterreinen, (storende) bebouwingen en nieuwe of andere ontwikkelingen. Daarnaast is het wenselijk het areaal landinwaartse duinen en recreatienatuurgebieden verder uit te breiden in samenhang met een verbetering van de toeristisch-recreatieve beleving en toegankelijkheid.

Daarbij is het aanleggen van toeristisch recreatieve routes en verbindingen naar het achterland in combinatie met het versterken van karakteristieke landschapsstructuren eveneens van belang. De ontwikkelingen moeten passen binnen het recreatieve en agrarische gebruik en ontwikkelingen, zoals het project Zwakke Schakels.

- Versterken groenblauwe dooradering

Het verder uitwerken van een groenblauwe dooradering en een landschappelijk netwerk. De groen-

blauwe dooradering en het landschappelijk netwerk bestaan in principe uit een combinatie van versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, verbetering van de recreatieve beleving en de toegankelijkheid en extra mogelijkheden voor waterberging. De bundeling zorgt voor een robuuste versteviging van de landschapsstructuur.

Daarbij kan gevat worden het herstel van overige dijkbeplantingen en bloemdijken (...).

Ook de aanleg van erfbeplantingen (...) draagt bij aan het verbeteren van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, evenals het verwijderen van sterk verstorende objecten in het open polderlandschap. Tevens relevant in de groenblauwe dooradering is het herstel en accentueren van kreken in combinatie met toeristisch-recreatief medegebruik en waterberging. De bijzondere karakteristiek van de kreken en de tussenliggende waterverbindingen maakt deze elementen geschikt voor combinaties met waterberging, natuurvriendelijke oevers en het ontwikkelen van een landschappelijk netwerk ten gunste van een toeristisch-recreatieve toegankelijkheid.

Het gaat hierbij om de aanleg van met name onverharde recreatieve paden, de aanleg van uitzichtpunten en de aanleg van rustpunten en informatievoorzieningen in routenetwerken. De uitwerkingen kunnen uiteenlopen van een (tijdelijk) kleinschalig agrarisch landschapsbeheer tot meer permanente grootschalige omvormingen.

Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal (2004, bijstelling 2009)

Het toekomstbeeld dat in het gebiedsplan wordt geschetst, betekent actie gericht op een versterkte sociaal-economische vitaliteit (betere omstandigheden voor recreatie, landbouw, wonen en werken) en op een verbeterde omgevingskwaliteit (een robuust landschap, watersysteem, kustverdediging en natuur).

De hoofdlijnen voor de ontwikkeling van West Zeeuwsch-Vlaanderen zijn als volgt:

- Uitgangspunt is behoud van bestaande kwaliteit en ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.
- De combinatie van cultuur en natuur die het landschap door de eeuwen heen gevormd heeft verdient een zeer zorgvuldige benadering, maar geen bevrozing van de huidige situatie.
- Op basis van de verschillende landschapstypen worden gewenste ontwikkelingen geschetst.
- Voor de Tienhonderdpolder betekent dit behoud en versterking van bestaande kwaliteiten, integrale ontwikkeling van een robuust kustlandschap, natuurwaarden, recreatie en toerisme, landschappelijk versterken van dijken en dijkbeplantingen, ontwikkelingskansen voor (verbrede) landbouw en veeteelt met weidegang.
- De leefbaarheid van de regio is eveneens een belangrijk hoofdpunt van beleid. De bedrijvigheid dient te worden versterkt en er moeten nieuwe bewoners worden aangetrokken door het bieden van aantrekkelijke huisvestingsmogelijkheden, onder meer in landgoederen en historische boerderijen. Het recreatieve product dient kwalitatief te worden versterkt. Door een samenhangend pakket wordt de aantrekkelijkheid van het gebied om er te wonen, te werken en te recreëren opgewaardeerd. Vooral in de kustzone is de druk op de ruimte groot: uitbreiding of verplaatsen van recreatiebedrijven naar deze zone, recreatienatuur of duinstruweel en landgoederen, de onthaalparkings voor het strand en de binnendijkse duinen voor een robuuste kust zoeken de ruimte in de smalle kuststrook.
- Functiecombinatie wordt gezocht van binnendijkse duinen met recreatienatuur of duinstruweel, waardoor er geen onnodige optelsom van deze twee ruimteclaims hoeft te ontstaan.

groenblauwe dooradering

Op het eiland van Cadzand is - naast de gerealiseerde EHS – met groenblauwe dooradering in het landelijk gebied de kwaliteit van het agrarisch cultuurlandschap versterkt. Het gaat om de versterking van structuurdragers zoals dijkprofielen (herstellen, beplanten met kruiden en accentueren met knot-bomen of hoogopgaande bomen), watergangen (natuurvriendelijke oevers met rietlanden of moeras aanleggen) en paden (inrichten voor recreatief gebruik).

landschappelijk inpassen nieuwe activiteiten

Het is noodzakelijk, dat er een overall toetsing plaatsvindt op landschappelijke en ecologische kwaliteit bij het ontwikkelen van alle nieuwe activiteiten in het landelijk gebied. Daartoe is voor het plangebied West Zeeuwsch-Vlaanderen een landschapscommissie ingesteld, die tot taak heeft de gemeente te adviseren over de aspecten landschap en ecologie, op kavel-, bedrijfs- en regionaal niveau. De in het gebiedsplan beoogde landschappelijke streefbeelden gelden daarbij als uitgangspunt.

landgoederen nieuwe stijl

In West Zeeuwsch-Vlaanderen staan bijzondere architectonische woningen welke het landschap versterken. Met deze bijzondere woonvormen worden mensen, die van natuur en ruimte houden, aangetrokken om in West Zeeuwsch-Vlaanderen te blijven of zich er te vestigen. Een van deze woonvormen zijn de zogenaamde landgoederen nieuwe stijl.

Per landgoed is 1 wooneenheid, met beperking van losse bijgebouwen, met een orde grootte maat van maximaal 4500 m³ toegestaan. De architectuur en het inrichtingsplan van het totale landgoed worden beoordeeld door een toetsingscommissie onder leiding van een raadgevend architect of landschapsarchitect. Daarnaast dient een beheersplan voor het openbaar toegankelijk deel van het landgoed opgesteld te worden.

Planologische medewerking kan enkel worden gegeven na overeenstemming over de bijdrage rood voor groen. De rode functie wordt pas gerealiseerd, nadat zeker is gesteld, dat de onlosmakelijk met dit project verbonden extra groene functies tot stand komen. Elk landgoed moet:

- openstellen voor publiek 4 ha op het eigen terrein, dat een oppervlakte heeft van tenminste 5 ha.
- aanleg en onderhoud van de openbare voorzieningen zelf dragen.

diversificatie en ontwikkeling recreatie

Het huidige pakket van zee, natuur, rust en cultuur is uitgebreid met actieve en extensieve vormen van vrijetijdsbesteding zoals wandelen, fietsen, kanovaren, paardrijden en vissen. Dit diverse aanbod is verspreid over het gebied waarbij de kustzone, de kernen en het streekeigen achterland een onderscheidende rol spelen. Je kunt er bijvoorbeeld fietsen, wandelen, paardrijden, winkelen, genieten van cultuur en gebruik maken van de horeca.

De lange kuststrook biedt voor ieder wat wils met drukke en rustige delen. De bezoekers kunnen verblijven en recreëren bij vernieuwde en kwalitatief hoogstaande accommodaties en bedrijven. De verblijfsrecreatie biedt innovatieve faciliteiten en sluit aan bij de beleving van de recreant.

kwaliteitsslag bestaande recreatiebedrijven

De kwaliteit wordt verbeterd door de bedrijven landschappelijk beter in te passen, door meer groen rondom de bedrijven aan te brengen, door grotere standplaatsen, door moderne centrale basisvoorzieningen aan te leggen en/of door slecht gelegen bedrijven te verplaatsen. Om de kwaliteitsverbetering financieel ook aantrekkelijk te maken voor het recreatiebedrijf wordt planologisch ruimte geboden voor de vergroting en uitbreiding van het aantal staanplaatsen/ eenheden. Recreatiebedrijven mogen niet enkel uitbreiden, dit moet gepaard gaan met een kwaliteitsslag waaronder het vergroten van de standplaatsen.

Plannen tot kwaliteitsverbetering van recreatiebedrijven worden door een Toetsingscommissie op deugdelijkheid beoordeeld.

Voorafgaand aan de planologische medewerking wordt verzekerd, dat het rood voor groen principe wordt toegepast en er wordt veilig gesteld, dat hotelaccommodatie, stacaravans en recreatiewoningen beschikbaar blijven voor recreatief gebruik en niet permanent zullen worden bewoond. Het omzetten van stacaravans in recreatiewoningen kan vanwege de daaraan verbonden planologische consequenties alleen in bijzondere gevallen en onder specifieke criteria en randvoorwaarden worden toegestaan.

Ook bij de mogelijke rode ontwikkeling in de recreatiesector is sprake van een rood-voor-groen-regeling. Ook hier moeten bij de uitbreiding van bebouwing (rood) investeringen in groen plaats vinden en zal de rode functie pas gerealiseerd kunnen worden, nadat zeker is gesteld, dat de onlosmakelijk met dit project verbonden extra groene functies tot stand komen. Daarbij wordt een bedrag ingelegd ten bate van te realiseren recreatienatuur. In het gebiedsplan was 300 ha openbaar toegankelijke recreatienatuur of duinstruweel voorzien, indien mogelijk in aansluiting op de individuele ondernemersplannen van de recreatieondernemers. Als gevolg van de rijksbezuinigingen zal dit niet meer volledig gerealiseerd worden. De recreatieondernemer heeft de alternatieve mogelijkheid eigen terrein tot openbaar toegankelijke recreatienatuur of duinstruweel in te richten

Wanneer de ondernemer kiest voor dit alternatief, dan wordt enkel planologische medewerking gegeven na overeenstemming over de bijdrage rood voor groen middels een contract. Binnen de gegeven hoofdlijnen wordt zoveel mogelijk bij elk contract maatwerk toegepast.

recreatienatuur

Het streefbeeld van recreatienatuur/duinstruweel wijkt af van natuur binnen de ecologische hoofdstructuur. In natuur van de ecologische hoofdstructuur is het bestaan van bepaalde planten en dieren uitgangspunt. De eisen die bepaalde planten en dieren aan hun natuurlijke omgeving stellen zijn vastgelegd. Recreatief medegebruik mag in deze natuur alleen wanneer de natuurlijke omgeving en het bestaan van de genoemde planten en diersoorten geen schade ondervinden. Recreatienatuur/duinstruweel staat daarentegen nadrukkelijk tot voordeel van de natuur én de recreatie.

De criteria die gelden, zijn:

- recreatienatuur moet openbaar toegankelijk en beleefbaar zijn;
- recreatienatuur moet iets toevoegen aan het recreatieve product door inrichting en/of de aanwezigheid van recreatieve voorzieningen;
- recreatienatuur moet iets toevoegen aan het landschapsschoon op een karakteristieke streekeigen manier.

De aanleg van recreatienatuur/duinstruweel is een essentieel onderdeel van de kwaliteitsslag in de

verblijfsrecreatie in West Zeeuwsch-Vlaanderen. Invulling met karakteristieke streekeigen streef-beelden en recreatievoorzieningen van hoge kwaliteit maken West Zeeuwsch-Vlaanderen anders dan omliggende gebieden.

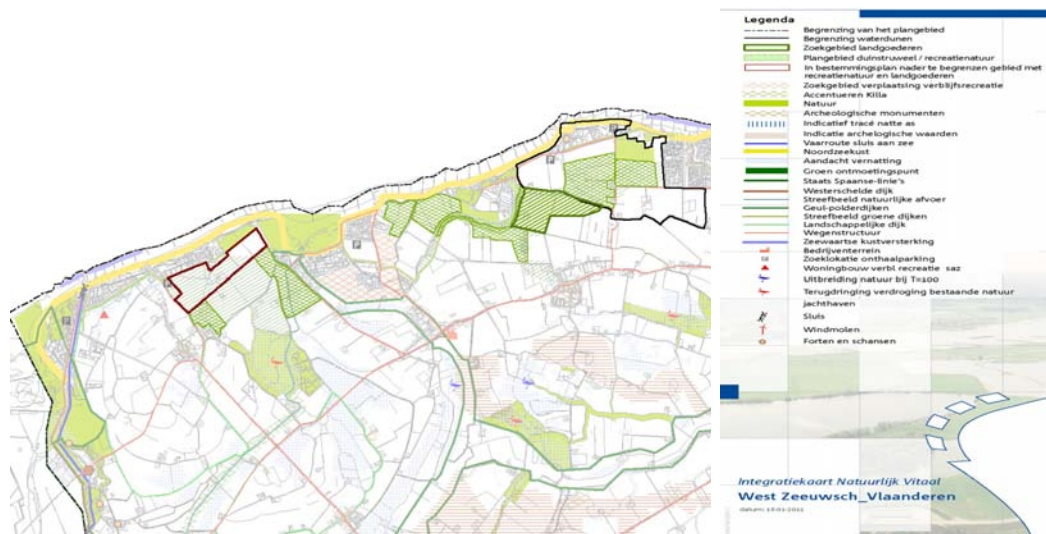
De concrete invulling wordt getoetst door de werkgroep Recreatienatuur.

Tienhonderdpolder

Het noordoostelijk deel van de Tienhonderdpolder (tussen camping Hoogduin en de radarpost aan de Zwartepolderweg) is aangeduid als natuur. Het gebied ten noordwesten van de Tienhonderdse Middenweg is aangemerkt als in het bestemmingsplan nader te begrenzen gebied met recreatienatuur en landgoederen. Het gebied ten zuiden van de Tienhonderdse Middenweg is zoekgebied voor landgoederen en het noordelijk en zuidelijk deel is aangemerkt als plangebied voor recreatienatuur. Recreatienatuur is openbaar toegankelijk en voegt toe aan recreatie (voorzieningen) en het landschap.

Verder stelt de gebiedscommissie voor om voor de Tienhonderdpolder een integrale uitwerking te maken met o.a. landgoederen en recreatienatuur. Bij recreatienatuur gaat het om grote beheersbare, aaneengesloten gebieden. Recreatienatuur in lijnvormige elementen is voor de overheid ongewenst.

De slagenstructuur in de infrastructuur voor de ontsluiting van de kust en de bijbehorende parkeergelegenheden spelen een belangrijke rol. Het evenemententerrein is aangeduid als onthaalparking.

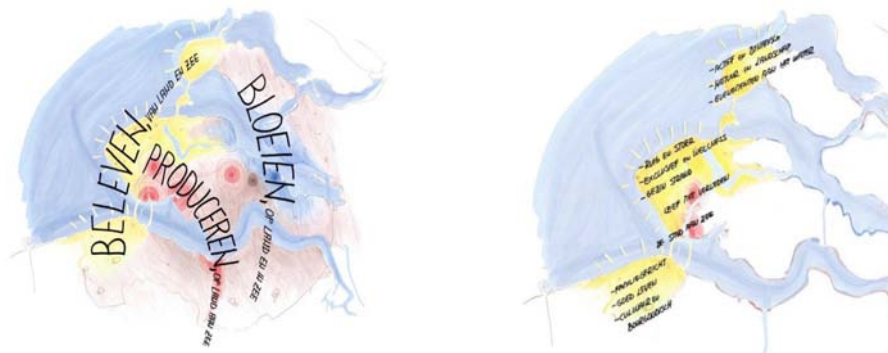


Uitsnede integratiekaart 2009 bijstellingsnota Natuurlijk Vitaal

Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 (2012)

De Provincie zet in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied. De provincie wil de kernkwaliteiten van Zeeland verder benutten, (h)erkennen en versterken.

Het karakter van verschillende delen van Zeeland, met sterke, beeldbepalende economische sectoren en eigenheid van de omgeving, is daarvoor de basis. De provincie onderscheidt drie deelgebieden. Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied 'Beleven van Land en Zee'.



'Beleven van Land en Zee' is de strook land waar land en zee letterlijk samenkomen, het gebied om bij uitstek de zee te beleven en met de mooiste en schoonste stranden van Nederland.

De Zeeuws-Vlaamse kust ligt letterlijk op de grens met zee en Vlaanderen. (..) Zeker ook voor families (meerdere generaties) biedt dit gebied voor elk wat wils. Versterking is te realiseren door te investeren in de recreatieve en omgevingskwaliteit van het gebied. Door nieuwe ontwikkelingen te stimuleren die de kwaliteiten benutten en ruimte te bieden voor die ontwikkelingen.

Zeker in de randvoorwaarden wil de Provincie een belangrijke rol vervullen op onder andere het gebied van bereikbaarheid, kwaliteit van voorzieningen, landschappelijke kwaliteit en evenementen.

Op de kaart van de omgevingsvisie is de EHS en het aangrenzende natura 2000-gebied aangegeven.



Uitsnede omgevingsvisie: EHS en Natura 2000

Algemeen recreatiebeleid

De Provincie wil de toeristisch-recreatieve potenties van Zeeland optimaal benutten. Daarom is gekeken naar het marktperspectief voor de meest ruimtevragende verblijfsrecreatieve sectoren (kamperen, recreatiewoningen, hotellerie en watersport). Dit onderzoek heeft geleid tot een recreatiekansenkaart, die de onderlegger vormt voor het recreatiebeleid. Voor de geboden verblijfsrecreatieve ontwikkelingsmogelijkheden wordt onderscheid gemaakt in hotspots, kustzone, regionale ontwikkelingslocaties en overig Zeeland.



Uitsnede recreatiekansenkaart

De hotspots

Uitgangspunt voor de hotspots is dat meerdere kansrijke (verblijfs)recreatieve ontwikkelingen worden gecombineerd tot initiatieven met een economische meerwaarde voor het gebied. In de hotspots wil de provincie samen met gemeenten, bedrijven en (nieuwe) investeerders uitwerking geven aan een toekomstbestendig verblijfsrecreatief product. Per hotspot wordt op de recreatiekansenkaart inzichtelijk gemaakt welke kansen er voor het betreffende gebied liggen. Ook andere ontwikkelingen die bijdragen aan het realiseren van een samenhangend verblijfsrecreatief product zijn mogelijk. Nieuwvestiging van bedrijven behoort tot de mogelijkheden.

De kustzone

Revitalisering vormt de belangrijkste opgave voor het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod in de kustzone.

Om dit te kunnen realiseren wordt bestaande bedrijven de mogelijkheid geboden tot kwaliteitsverbetering en productinnovatie (of transformatie) al dan niet in combinatie met een (beperkte) uitbreiding. De mogelijkheid tot nieuwvestiging van bedrijven is gekoppeld aan de transformatie van het bestaand verblijfsrecreatief product. Dit kan op directe wijze, doordat een bestaand bedrijf wordt getransformeerd, of op indirecte wijze, doordat bij nieuwvestiging van een bedrijf een bijdrage wordt geleverd aan de transformatie (functieverandering) van een bestaand bedrijf.

Recreatiewoningen

Aan de realisatie van nieuwe recreatiewoningen met een verblijfsrecreatieve bestemming zijn specifieke voorwaarden gekoppeld. Het gaat achtereenvolgens om:

- Een centrale exploitatie voor bedrijfsmatige verhuur én bedrijfsmatig beheer van het park, die bestemmingsplanmatig en contractueel dient te worden vastgelegd.
- Tenminste de ondergrond waarop de gemeenschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd (o.a. infrastructuur, centrumvoorzieningen etc.) zijn in eigendom van één partij. Daarbij kan worden overwogen de ondergrond van het gehele park in eigendom van één partij te houden (bijv. via publiekrechtelijke erfpacht).
- De financiële haalbaarheid wordt aangetoond van een (langdurige) bouw, beheer en verhuurexploitatie.
- De bedrijfsmatig beheerder door middel van privaatrechtelijke overeenkomsten draagt zorg voor de kwalitatieve instandhouding van het gehele park.
- Op deze manier wordt het beschikbare recreatieve verhuuraanbod ook daadwerkelijk in de markt gezet, blijft de verhuur gebundeld bij één aanbieder en kan een kwalitatief beter verhuurproduct worden gewaarborgd.

Daarbij is het overigens niet verplicht dat eigenaren de recreatiewoningen ook daadwerkelijk jaar rond voor verhuur aanbieden. Permanente bewoning binnen een recreatieve bestemming is niet toegestaan.

Nieuwe landgoederen en buitenplaatsen

Uitgangspunt voor een nieuw landgoed of buitenplaats vormt de door de particuliere sector betaalde aaneengesloten natuur- en of landschapsontwikkeling (bijv. aanleg van bos). Om aanleg, onderhoud en beheer te kunnen financieren mag bebouwing worden gerealiseerd. Toegestane functies voor het gebruik van deze bebouwing zijn wonen, verblijfsrecreatie en zorg.

De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing:

- De maximale omvang van bebouwing bedraagt 4500 m³ bij een oppervlakte van 5 ha. Als een qua oppervlak groter of kleiner landgoed wordt gerealiseerd neemt de maximale omvang van de bebouwing verhoudingsgewijs toe of af;
- De minimale oppervlakte van een landgoed of buitenplaats bedraagt 1,5 ha (het maximale bouwvolume bedraagt dan 1350 m³);
- Op een landgoed of buitenplaats kunnen meerdere gebouwen worden gerealiseerd. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 3% van de totale oppervlakte;
- Een landgoed of buitenplaats is openbaar toegankelijk. Maximaal 20% van de totale oppervlakte mag aan de openbaarheid worden onttrokken;
- De te realiseren landschapswaarden worden planologisch en privaatrechtelijk vastgelegd.

Het principe van verevening

Met het principe van verevening heeft de Provincie een regeling waarin (extra) ontwikkelingsruimte wordt geboden en tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in het versterken van de kwaliteit van de omgeving.

De uitgangspunten voor deze regeling zijn vastgelegd in een provinciale handreiking en het convenant met alle Zeeuwse gemeenten. In 2013 worden in samenspraak met de gemeenten de handreiking verevening en, indien noodzakelijk, het convenant geactualiseerd.

Bij toepassing van het vereveningsprincipe moet altijd sprake zijn van een duidelijke relatie tussen het initiatief en de te leveren investering in de omgevingskwaliteit. Dit moet in principe rechtstreeks worden vormgegeven in het project of in de directe nabijheid. Als uitzondering kan een gemeente ook kiezen voor het instellen van een kwaliteitsfonds. Hiervoor is het echter wel noodzakelijk dat vooraf in het gemeentelijk beleid een relatie wordt gelegd tussen de geboden ontwikkelruimte en de kwaliteitsmaatregelen waar het fonds voor zal worden ingezet.

Landschappelijke inpassing

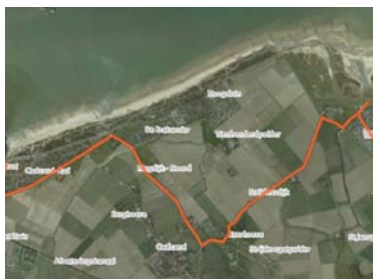
Voor nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied geldt dat zij aansluiten bij het bestaande karakter van het landschap. Als algemeen uitgangspunt geldt daarom dat een nieuwe ontwikkeling zodanig in het landschap moet worden ingebed dat het als een logisch onderdeel deel uitmaakt van het landschap. Hiervoor wordt uitgegaan van een 10 meter brede afschermende groengordel.

Wanneer alternatieve maatregelen worden getroffen dient uit de ruimtelijke onderbouwing te blijken dat de maatregelen die worden getroffen qua investering gelijkwaardig zijn aan het realiseren van een 10 meter brede afschermende groengordel. Maatwerk behoort hierdoor tot de mogelijkheden.

Afspraken over de realisatie van de landschappelijke inpassing worden door middel van een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd.

Verordening Ruimte (2012)

De voor het gebied relevante zaken zijn de waterkering, bestaande en nieuwe natuur.



Waterkering



Bestaande natuur



Nieuwe natuur

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Goed Leven (2011)

Er wordt ingezet op versterking van het toeristisch recreatief product, een hoogwaardig toeristisch-recreatief voorzieningenniveau, toename van het aantal overnachtingen, versterking van de toeristische werkgelegenheid en een betere spreiding van de toeristische druk door het jaar.

In het kustgebied wordt alleen uitbreiding van het aantal verblijfseenheden op bestaande terreinen bij kwaliteitsverbetering toegestaan en worden alleen nieuwe verblijfsrecreatieterreinen toegestaan indien sprake is van een bijzonder product met een toegevoegde waarde voor het toeristisch-recreatief product West Zeeuwsch-Vlaanderen.

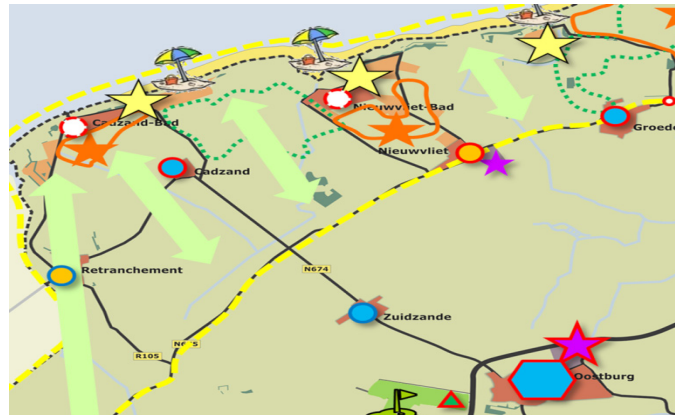
Het verplichte aandeel toeristisch kamperen op recreatieterreinen wordt losgelaten en het omzetten naar gebouwde recreatieverblijven wordt toegestaan mits sprake is van kwaliteitsverbetering (voor zover dit niet past binnen de mogelijkheden in het bestemmingsplan). Seizoensverlenging kan worden bereikt door meer jaarrondvoorzieningen in de hele gemeente te faciliteren.

Ruimtelijk gezien wordt gestreefd naar gebundelde deconcentratie van verblijfsrecreatie in de kuststrook: afwisselend bebouwde en onbebouwde zones en landinwaartse versterking van het product kust.

Bij natuurontwikkeling is recreatief medegebruik een belangrijke voorwaarde. Ook nieuw water staat ten dienste van toerisme en recreatie.

Het gebied ligt binnen de kustzone en is grotendeels aangeduid als zoekgebied voor landgoederen. Het ontwikkelen van landgoederen wordt hier gestimuleerd.

Uitgangspunt is dat recreatieprojecten bijdragen aan verbetering van het landschap, toerisme en recreatie in de breedste zin.



Uitsnede integratiekaart

Schilvisie Cadzand (2011)

Tussen de Tienhonderdsedijk en Duinhof bestaat het streefbeeld voor de Ringdijk Noord uit een aantrekkelijke entree van de badplaats als parklaan. Het totale wegbeeld van deze inkom vraagt om een sterk, rustig, stijlvol en groen karakter.

Multifunctioneel serviceterrein

In het noordwestelijke deel van de Tienhonderdpolder, nabij Ringdijk Noord, zal op termijn het multifunctioneel serviceterrein voor de badplaats tot ontwikkeling moeten komen. De functionele componenten van het terrein zijn:

- Verkoop punt van autobrandstoffen (verplaatsing van huidige voorziening in het dorp),
- Evenemententerrein.
- Multifunctionele openlucht voorziening (oa vervanging van bestaande strandkerk).
- Dancing (vervanging van de disco op Duinhof).
- Een grote parkeergelegenheid voor dagjesmensen.
- Beperkte aanvullende voorzieningen voor deze laatste doelgroep (verhuur van bolderkarren, fietsen, aanbieden van collectief transport naar duinopgangen etc).

De realisatie van een dergelijk terrein biedt ruimte voor diverse herontwikkelingen op andere locaties.

Kadernota Recreatief Verblijf Gemeente Sluis (2012) en ontwerp bestemmingsplan Recreatieterreinen (2013)

In de kadernota zijn beleidsuitgangspunten voor het bestemmingsplan recreatieterreinen geformuleerd. Het bestemmingsplan biedt ondernemers flexibiliteit en mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering, productdifferentiatie en seizoensverlenging.

Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op gebiedsuitbreiding van bestaande en vestiging van nieuwe verblijfsrecreatieterreinen. Hiervoor dienen afzonderlijke procedures gevolgd worden.

Uitbreiding aantal standplaatsen

- Voorwaarde is kwaliteitsverbetering.
- Voor bedrijven groter dan 200 standplaatsen, 10% van het aantal standplaatsen met een maximum van 50 plaatsen.
- Voor bedrijven groter dan 100 standplaatsen, maar kleiner dan 200 standplaatsen, 15% met een minimum van 20 standplaatsen.
- Voor bedrijven kleiner dan 100 standplaatsen 20 % van het aantal standplaatsen met een maximum van 20 plaatsen

Productdifferentiatie

Tot op heden wordt in het gemeentelijke beleid onderscheid gemaakt naar soort standplaats.

Daarbij is een driedeling vastgesteld tussen toeristische plaatsen, jaarplaatsen en vaste standplaatsen. De verhouding tussen deze drie is 30:30:40 op het grondgebied van de voormalige gemeente Oostburg en 25:75 op het grondgebied van de voormalige gemeente Sluis.

Gezien de trends binnen de recreatiesector is het gewenst om ondernemers flexibiliteit te geven. Deze driedeling wordt dan ook losgelaten. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om een standplaats te gebruiken voor zowel permanente als niet permanente eenheden.

Voor het aantal standplaatsen wordt aangesloten op het aantal vergunde standplaatsen op basis van de Wor. Hiermee wordt nog meer flexibiliteit voor de ondernemer gecreëerd. In de praktijk hebben veel terreinen minder standplaatsen waardoor de planologische mogelijkheid wordt geboden om binnen de terreingrenzen het aantal standplaatsen uit te breiden.

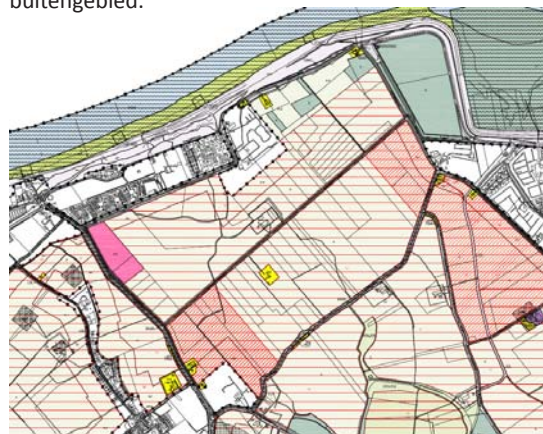
Landschappelijke inpassing

In het bestemmingsplan buitengebied is de “Notitie voor landschappelijke inpassing van agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en kleinschalige campings in het buitengebied van de gemeente Sluis” integraal opgenomen als bijlage. De notitie dient als basis dienen voor het nieuw vast te stellen bestemmingsplan voor verblijfsrecreatieterreinen. In algemene zin betekent dit dat:

- voor nieuwe of uitbreidende terreinen het terrein rondom moet zijn voorzien van streekeigen randbeplanting met een breedte van 10 meter. Opgemerkt wordt dat om flexibiliteit te waarborgen en diversiteit van terreinen te stimuleren, maatwerk bespreekbaar is.
- voor bestaande terreinen het geldende bestemmingsplan bepalend is voor de breedte van de vereiste randbeplanting. De beplanting dient streekeigen te zijn. Stelt het bestemmingsplan geen nadere eisen aan randbeplanting, dan dient sprake te zijn van een minimale streekeigen randbeplanting rondom van 5 meter breed.

Bestemmingsplan buitengebied (2011)

Het plangebied valt met uitzondering van twee recreatieterreinen geheel in het bestemmingsplan buitengebied.



Uitsnede bestemmingsplan buitengebied

In een groot deel van het plangebied geldt een wijzigingsbevoegdheid voor landgoederen, onder de volgende voorwaarden:

- a) de omvang van een nieuw landgoed bedraagt ten minste 5 ha, waarvan tenminste 4 ha bestaat uit jaarrend openbaar toegankelijk terrein dat is ingericht met bos of open natuurgebied, water daaronder begrepen, met streekeigen natuur- en landschapswaarden; de gronden waarop de landschaps- en natuurwaarden worden gerealiseerd krijgen na wijziging de bestemming Natuur met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed';
- b) bestaande, landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig geschaad; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
- c) het aantal woningen / wooneenheden per landgoed bedraagt ten hoogste 3;
- d) het aantal hoofdgebouwen per landgoed bedraagt ten hoogste 3;
- e) de totale inhoud van de hoofdgebouwen per landgoed bedraagt tenminste 2.500 m³ en ten hoogste 4.500 m³;
- f) de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt tenminste 6 m;
- g) de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt tenminste 12 m;
- h) per hoofdgebouw bedraagt het aantal bijgebouwen ten hoogste één;
- i) de oppervlakte van een bijgebouw bedraagt ten hoogste 200 m²;
- j) de goothoogte en de bouwhoogte van een bijgebouw bedragen respectievelijk ten hoogste 4 en 8 m;
- k) indien meer dan één hoofdgebouw wordt gerealiseerd, wordt per extra hoofdgebouw 1 ha extra landschaps- of natuurontwikkeling gerealiseerd;
- l) een landgoed wordt niet doorsneden door dijken, verharde wegen breder dan 5 m of waterlopen breder dan 25 m;
- m) op een landgoed wordt voldoende openbare parkeergelegenheid gerealiseerd;
- n) openbaar toegankelijke paden worden verspreid over het landgoed aangelegd;
- o) er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder;
- p) wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
- q) wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen;
- r) medewerking wordt niet verleend alvorens een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschaps- en natuurwaarden die deel uitmaken van het landgoed.

In het hele gebied geldt een wijzigingsbevoegdheid voor landschapscampings op gronden met een agrarische bestemming en onder voorwaarden.

In twee gebieden ten zuiden van de Middenpolderseweg geldt een wijzigingsbevoegdheid naar recreatienatuur.

